PRÉFECTURE de la SAVOIE
12 JUIN 2023
REÇU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 23 mai 2023 à 18h00

Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS

Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant.)

1	AIX-LES-BAINS	T	BERETTI Renaud	Pouvoir de Jean-Claude LOISEAU
2	AIX-LES-BAINS	T	BRAUER Michelle	Pouvoir de Christèle ANCIAUX
3	AIX-LES-BAINS	T	CARDE Daniel	
4	AIX-LES-BAINS	T	FRUGIER Michel	Départ après la 6ème délibération
5	AIX-LES-BAINS	T	GIMENEZ André	
6	AIX-LES-BAINS	T	MONTORO-SADOUX Marie-Pierre	Pouvoir de Lucie DAL PALU
7	AIX-LES-BAINS	T	MOREAUX-JOUANNET Isabelle	
8	AIX-LES-BAINS	T	PETIT GUILLAUME Sophie	Pouvoir de Karine DUBOUCHET-REVOL
9	AIX-LES-BAINS	T	POILLEUX Nicolas	Pouvoir d'Esther POTIN
10	AIX-LES-BAINS	T	VAIRYO Nicolas	Arrivé après la 11ème délibération
11	AIX-LES-BAINS	T	VIAL Jean-Marc	Pouvoir de Nicolas VAIRYO
12	BOURDEAU	T	DRIVET Jean-Marc	
13	BRISON SAINT INNOCENT	T	MASSONNAT Marthe	Pouvoir de Jean-Claude CROZE
14	CHINDRIEUX	T	BARBIER Marie-Claire	
15	DRUMETTAZ-CLARAFOND	T	BEAUX-SPEYSER Danièle	
16	DRUMETTAZ-CLARAFOND	T	JACQUIER Nicolas	
17	ENTRELACS	T	BRAISSAND Jean-François	Pouvoir de Gaëlle GERBELOT
18	ENTRELACS	T	COCHET Claire	
19	ENTRELACS	T	GUIGUE Jean-Marc	
20	ENTRELACS	T	GRANGE Yves	
21	GRESY-SUR-AIX	T	PIGNIER Colette	Pouvoir de Florian MAITRE
22	GRESY-SUR-AIX	T	POURCHASSE Patrick	
23	LA BIOLLE	T	NOVELLI Julie	
24	LE BOURGET DU LAC	T	MERCAT Nicolas	
25	LE BOURGET DU LAC	T	SIMONIAN Edouard	
26	LE MONTCEL	T	HUYNH Antoine	
27	MERY	T	FONTAINE Nathalie	
28	MERY	T	ROULET Stéphane	Départ après la 13ème délibération
29	MOTZ	T	CLERC Daniel	
30	MOUXY	T	FILIPPI Laurent	
31	MOUXY	T	RAVANNE Catherine	
32	PUGNY CHATENOD	T	CROUZEVIALLE Bruno	
33	RUFFIEUX	T	ROGNARD Olivier	Départ après la 10ème délibération
34	SAINT OFFENGE	T	GELLOZ Bernard	
35	SAINT OURS	T	ALLARD Louis	
36	SAINT PIERRE DE CURTILLE	T	DILLENSCHNEIDER Gérard	
37	SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	T	TOUGNE-PICAZO Brigitte	
38	TRESSERVE	T	MOULIN Annie	
39	TRESSERVE	T	ROUSSEL Christian	
40	TREVIGNIN	S	CHAPUIS Nicolas	
41	VIONS	T	ARRAGAIN Manuel	
42	VIVIERS-DU-LAC	T	AGUETTAZ Robert	
43	VIVIERS-DU-LAC	T	SCAPOLAN Martine	
44	VOGLANS	T	BERNON Martine	Arrivée après la 4ème délibération Pouvoir d'Yves MERCIER

24 communes présentes

Absents excusés :

LE BOURGET DU LAC RAMEL Sandrine

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 16 mai 2023, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 16 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 42 présents et 9 procurations

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

PRÉFECTURE de la SAVOIE
12 JUIN 2023
REÇU

DÉLIBÉRATION

N° : 13 Année : 2023
Exécutoire le : 12 JUIN 2023
Publiée le : 12 JUIN 2023
Affichée le : 12 JUIN 2023
Visée le : 12 JUIN 2023

URBANISME

Approbation de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Grand Lac (ex-CALB)

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Grand Lac (ex-CALB) a été approuvé le 9 octobre 2019.

Monsieur le Président indique que depuis l'approbation du PLUI Grand Lac (ex-CALB), il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et corrections des différentes pièces du PLUi. C'est donc dans ce contexte qu'une procédure de modification a été engagée par délibération en date du 14 janvier 2020. Puis, par délibération du 21 juin 2022, le Conseil Communautaire a précisé les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°1 du PLUi ex CALB. Un arrêté a également été pris le 27 septembre 2022.

❖ **Sur les principaux objectifs poursuivis**

Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

1) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Modifications d'OAP existantes pour prendre en compte des évolutions de projet, des difficultés de réalisation, apporter de la cohérence avec le secteur concerné, corriger des erreurs, renforcer le logement social, traduire les enjeux de la transition énergétique…
- Créer de nouvelles OAP sur des secteurs déjà identifiés en zone d'urbanisation pour optimiser l'utilisation du foncier, encadrer les projets, imposer du logement social…
- Suppression d'OAP,
- Création d'OAP Thématiques sur le thème de l'énergie, pour phaser l'urbanisation…

2) Règlement écrit
- Apporter des ajustements de façon à faciliter l'application des règles,
- Faire évoluer les règles s'agissant notamment des destinations et sous-destinations,
- Harmoniser des règles,
- Supprimer des règles,
- Ajouter des règles,
- Traduire les enjeux de la transition énergétique,
- Apporter des précisions relatives à la Loi Littoral et notamment en compatibilité avec le SCOT révisé approuvé le 8 février 2020,
- Prendre en compte le SCOT modifié approuvé,
- Corriger des erreurs matérielles.

3) Règlement graphique
- Évolutions en lien avec les modifications des OAP,
- Évolutions des changements de destination des constructions existantes,
- Évolution du repérage des éléments patrimoniaux (correction d'erreur ou ajout),
- Évolution des emplacements réservés (création, modification ou suppression),
- Identification d'éléments ponctuels dont des antennes de radiotéléphonie,
- Évolution des reculs ou alignements portés au règlement graphique au titre de l'article L. 151.18 du Code de l'urbanisme,
- Évolutions de mise en cohérence avec la réalité des usages, avec des nouveaux projets ou des projets ayant évolués, avec des projets réalisés,

- Évolutions de mise en forme,
- Évolutions liées à un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG),
- Évolutions concernant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL),
- Évolutions en lien avec la mise à jour de Servitudes d'Utilité Publique,
- Évolutions destinées à encadrer la densification,
- Création d'Espaces Boisés Classés,
- Évolutions pour clarifier la prise en compte de la Loi Littoral

4) Annexes

Corrections et mise à jour des annexes, notamment les servitudes d'utilité publique...

Monsieur le Président indique que cette modification n'a pas pour objet, conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Monsieur le Président précise que dans le cadre de l'étude engagée pour la présente modification, des réunions de travail ont été organisées avec chaque commune et avec les services de Grand Lac concernés, afin d'identifier l'ensemble des points devant faire l'objet d'ajustements dans le cadre de cette procédure de modification et permettant de réaliser les pièces nécessaires du dossier de modification (notice explicative, zonages, règlement écrit, OAP, annexes...).

❖ **Sur l'évaluation environnementale de la procédure de modification :**

Le cumul des évolutions de la modification étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le Conseil Communautaire, en application de l'article R. 104-33 du Code de l'Urbanisme, a décidé par délibération du 21 juin 2022 la réalisation d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-25 du Code de l'Urbanisme. Le dossier de modification n°1 a été transmis à la MRAE qui en a accusé réception le 19 août 2022.

L'autorité environnementale a formulé son avis en date du 18 novembre 2022.

L'évaluation environnementale est complétée d'une annexe comportant notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte de cet avis.

❖ **Sur les modalités de concertation préalable :**

En application des articles L. 103-2, L. 103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme et dans la mesure où la présente procédure intègre une évaluation environnementale, une concertation préalable à la modification du PLUi est obligatoire et a été réalisée.

Cette concertation s'est tenue du 1er juillet au 1er novembre 2022 inclus. Les modalités de concertation préalables suivantes ont été mises en œuvre, conformément à la délibération :

Supports d'information du public :

- La délibération du 21 juin 2022 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, https://grand-lac.fr, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUI.

- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse. Un avis précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation a été publié dans le Dauphiné Libéré du 1er juillet 2022.

- Le dossier de concertation, contenant les délibérations puis la notice provisoire, a été mis à disposition du public au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi jusqu'au 1er octobre 2022. Il était disponible en version numérique jusqu'au 1er novembre inclus sur le site internet de Grand Lac.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre spécifique destiné aux observations du public, au format papier, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi
- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains).

Ainsi, les modalités de la concertation prévues ont bien été mises en œuvre et respectées.

Bilan de la concertation préalable

Durant cette période de concertation :
- 16 contributions ont été déposées sur les registres papier,
- Aucun courrier n'a été reçu au siège de Grand Lac.

Les contributions concernent les thématiques suivantes :
- Demande de constructibilité ;
- Demande de modification du zonage Ap en A ;
- Demande d'évolution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Préconisation concernant la gestion des eaux pluviales.

Par délibération du 15 novembre 2022, le Conseil Communautaire en a tiré le bilan. La délibération est jointe en annexe 3.

❖ **Sur les avis rendus sur le projet de modification n°1 du PLUi**

Monsieur le Président précise que le projet de modification a été notifié pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-40 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, Grand Lac a saisi la Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet a également été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Monsieur le Président donne lecture des différents avis reçus ou réputés favorables listées ci-après. Les avis figurent en annexe du mémoire de l'EPCI joint à la présente délibération.

Avis des personnes publiques associées		
Organisme	Date d'envoi	Date de réception de l'avis
Comité National de la Conchyliculture	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Chambre de commerce et de l'industrie de la Savoie	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable sous réserve en date du 06.12.2022
Chambre de l'agriculture Savoie Mont-Blanc	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable sous réserve en date du 28.11.2022
CNPF	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Institut National de l'Origine et de la qualité	En RAR le 27.09.2022	Réserves et remarque en date du 24.10.2022
Métropole Savoie	En RAR le 27.09.2022	Réserves en date du 16.12.2022

Parc Naturel Régional du massif des Bauges	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Etat - DDT	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable sous réserve en date du 22.12.2022
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable sous réserve en date du 07.11.2022
SNCF	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Département de la Savoie	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable sous réserve en date du 06.12.2022
Autres avis et commissions		
Organisme	Date d'envoi	Date de réception de l'avis ou avis réputé favorable
Chambéry Grand Lac économie	En RAR le 27.09.2022	Remarques en date du 14.12.2022
CDNPS	En RAR le 04.10.2022	Avis favorable sous réserve en date du 15.11.2022
CDPENAF	En RAR le 04.10.2022	Avis favorable sous réserve en date du 07.11.2022
	saisine complémentaire en RAR le 28.02.2023	Avis favorable en date du 06.05.2023
Mission régionale d'autorité environnementale	PROCEDURE EN LIGNE	Remarques en date du 18.11.2022
Communes du périmètre du PLUi ex CALB		
Organisme	Date d'envoi	Date de réception de l'avis ou avis réputé favorable
Aix-les-Bains	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable en date du 21.12.2022
Bourdeau	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable en date du 09.11.2022
Brison-Saint-Innocent	En RAR le 27.09.2022	Remarques en date du 19.01.2023
Drumettaz-Clarafond	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarques en date du 26.01.2023
Grésy-sur-Aix	En RAR le 27.09.2022	Remarques en date du 28.10.2022 et du 27.01.2023
La Chapelle-du-Mont du-Chat	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable en date du 30.11.2022 et du 22.12.2022
Le Bourget du Lac	En RAR le 27.09.2022	Remarques en date du 23.01.2023
Le Montcel	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarque en date du 09.01.2023
Méry	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Mouxy	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarques en date du 12.01.2023
Ontex	En RAR le 27.09.2022	Avis réputé favorable
Pugny-Chatenod	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarque en date du 26.01.2023
Saint-Offenge	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarque en date du 25.01.2023
Tresserve	En RAR le 27.09.2022	Remarques en date du 25.11.2022 et du 19.01.2023
Trévignin	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable en date du 07.12.2022
Viviers-du-Lac	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarques en date du 15.12.2022
Voglans	En RAR le 27.09.2022	Avis favorable avec remarques en date du 23.12.2022 et du 25.01.2023
Communes et EPCI limitrophes		
Organisme	Date d'envoi	Date de réception de l'avis
Anglefort	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Arith	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Billième	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Bloye	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Chainaz-les-Frasses	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Chambéry	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Communauté d'agglomération de Grand Chambéry	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable

Communauté d'agglomération du Grand Annecy	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Communauté de communes Bugey Sud	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Communauté de communes de Yenne	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Communauté de communes Usses et Rhône	Mail du 06.12.2022	Avis favorable en date du 06.01.2023
Cressin Rochefort	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Culoz	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Cusy	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Jongieux	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
La Motte-Servolex	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Lavours	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Les Déserts	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Lornay	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Lucey	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Massingy	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Meyrieux-Trouet	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Moye	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Seyssel	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Sonnaz	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
St Félix	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
St Jean de Chevelu	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
St Paul sur Yenne	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
St-François de Sales	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Val de Fier	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Verel Pragondran	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable
Verthemex	Mail du 06.12.2022	Avis réputé favorable

- **Sur le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du 19 décembre 2022 à 8h00 au 27 janvier 2023 à 17h00, soit 40 jours consécutifs. Le tribunal administratif de Grenoble, par ordonnance n° E22000169/38 du 12 octobre 2022 a désigné les membres de la commission d'enquête : Mme Françoise Larroque, présidente de la commission, M. Dominique MISCIOSCIA et M. Bruno PERRIER, membres titulaires.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex-CALB) ont été tenues à disposition du public pour consultation aux jours et heures d'ouverture habituels (sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle) :

- Au siège de Grand Lac,
- Aux services techniques de la commune d'Aix-les-Bains,
- Dans les mairies des 16 autres communes concernées par le PLUi.

Les différentes possibilités de consultation du dossier pour le public étaient les suivantes :

- En version papier au siège de Grand Lac, au service urbanisme de la commune d'Aix-les-Bains et dans les mairies des 16 autres communes,
- En version numérique sur le site internet de Grand Lac et sur le site dédié du registre numérique.

Les observations et les propositions du public portant sur le projet de modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) soumis à enquête publique ont pu être, pendant la durée d'enquête :

- Consignées dans les registres d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux désignés ci-dessus ;
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante ;
- Adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée ;
- Consignées dans le registre d'enquête dématérialisé accessible via un site internet dédié.

Toutes les contributions ont été consignées dans le registre d'enquête numérique.

La commission d'enquête a reçu le public lors des permanences suivantes :

Communauté d'agglomération Grand Lac	Vendredi 27 janvier 2023	13h30 à 17h00
Services Techniques de la commune d'Aix-les-Bains	Jeudi 29 décembre 2022	10h00 à 12h00
	Mercredi 11 janvier 2023	13h30 à 15h30
	Vendredi 27 janvier 2023	10h00 à 12h00
Commune de Bourdeau	Mardi 27 décembre 2022	14h00 à 17h00
Commune de Le Bourget-du-Lac	Samedi 07 janvier 2023	09h00 à 12h00
	Vendredi 20 janvier 2023	13h30 à 17h00
Commune de Brison-Saint-Innocent	Samedi 21 janvier 2023	09h00 à 12h00
Commune de La Chapelle du Mont du Chat	Jeudi 22 décembre 2022	14h00 à 17h00
Commune de Drumettaz-Clarafond	Jeudi 05 janvier 2023	09h00 à 12h00
Commune de Grésy-sur-Aix	Vendredi 30 décembre 2022	15h00 à 19h00
	Mardi 17 janvier 2023	14h00 à 17h00
Commune de Le Montcel	Mardi 17 janvier 2023	08h30 à 11h30
Commune de Méry	Lundi 23 janvier 2023	15h45 à 18h45
Commune de Mouxy	Lundi 09 janvier 2023	15h00 à 18h00
Commune d'Ontex	Jeudi 22 décembre 2022	08h30 à 11h30
Commune de Pugny-Chatenod	Lundi 09 janvier 2023	16h30 à 19h00
Commune de Saint-Offenge	Mardi 24 janvier 2023	09h00 à 11h00
Commune de Tresserve	Mercredi 28 décembre 2022	16h00 à 19h00
Commune de Trévignin	Jeudi 12 janvier 2023	17h00 à 19h00
Commune de Viviers-du-Lac	Jeudi 05 janvier 2023	16h00 à 19h00
Commune de Voglans	Lundi 02 janvier 2023	16h00 à 19h00

Ce sont 618 contributions qui ont été enregistrées :

- 468 contributions déposées directement sur le registre,
- 42 contributions adressées par courrier électronique via l'adresse dédiée,
- 34 courriers,
- 74 contributions écrites dans les registres papier.

Les contributions étant parfois multithématiques, ce sont au total 673 observations différentes que la commission d'enquête a recensées.

D'un commun accord entre la commission d'enquête et le maitre d'ouvrage, et compte-tenu du nombre important d'observations, un délai supplémentaire a été décidé pour la remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse. Ainsi, le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le 20 février 2023 par les 3 membres de la commission d'enquête à M. Thibaut Guigue, vice-président délégué à l'urbanisme, au foncier, à l'habitat et à la politique de la Ville. Le 21 mars 2023, le maitre d'ouvrage a remis son mémoire en réponse.

- **Sur les conclusions et avis de la commission d'enquête**

Le bilan figurant dans les conclusions et l'avis de la commission d'enquête (ex CALB) est formulé de la manière suivante :

« 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. »

Monsieur le Président précise les deux recommandations et les réponses apportées par Grand Lac :

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. » [Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global]

Réponse de la collectivité

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 un patrimoine de qualité à la fois au regard de la surface, du bâti et du parc arboré. Il n'en a pas été identifiés d'autres.

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 la collectivité :

Grand Lac a intégré aux différentes pièces du PLUi les engagements pris dans le mémoire en réponse, sauf pour quelques points mineurs ayant évolués. Les réponses modifiées et les modifications apportées aux pièces du PLUi sont celles qui sont décrites dans le mémoire en réponse, joint à la présente délibération.

- **Sur les réserves**

Monsieur le Président propose de répondre aux demandes émises sous forme de réserves par l'Etat et par la commission d'enquête sur le projet de modification n°1 du PLUi de Grand Lac de la manière suivante :

Réserve de la commission d'enquête

La réserve de la commission d'enquête concerne le secteur de la Villa Nirvana est la suivante :

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

Monsieur le Président propose de répondre aux 4 points évoqués par la commission d'enquête par les éléments suivants :

- Inscription d'un secteur Nd sur le tènement de la Villa Nirvana (parcelles BY 250, BY 252 et BY 264) correspondant dans le PLUi aux « domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et d'un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également ».

    - Cette évolution permet une protection renforcée des arbres par l'interdiction de nouvelle construction (hors annexe). L'architecte des bâtiments de France sera en outre sollicité pour toute modification de l'aménagement des espaces non bâtis autour du bâtiment, du fait de la co-visibilité du parc avec plusieurs monuments historiques au titre de de l'article R. 421-24 du Code l'urbanisme.

    - Sans nouvelle construction autorisée, la demande sur la hauteur au faîtage est sans objet.

- Ajout au règlement graphique d'un tracé de principe d'un cheminement piéton traversant au titre au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.

- Ajout d'une identification des deux constructions principales dans le règlement graphique pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve d'un avis favorable conforme de la CDNPS à la demande d'autorisation d'urbanisme, tel que le prévoit l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. Cela permet de rendre possible une valorisation du bâti actuel.

Réserve de l'Etat

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

> 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.

Monsieur le Président rappelle que durant le processus de levée des réserves, 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 ainsi corrigé concernant les quelques cas identifiés par l'Etat.

Monsieur le Président rappelle que l'intégralité des réponses détaillées de la collectivité aux réserves et recommandations de tous les avis est apportée dans le mémoire joint à la présente délibération.

- **Sur les propositions de modifications**

Après examen détaillé :

- Des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, des communes et autres commissions : Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), Commission Départementale de la Nature des Sites et Des Paysages (CDNPS),

- Des observations formulées au cours de l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête, de ses conclusions et de son avis motivé.

Les avis, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête sont joints à la délibération en annexe 2.

Monsieur le Président propose de répondre favorablement à certaines demandes des Personnes Publiques Associées et Consultées, des communes et autres commissions ; ces points sont détaillés de manière exhaustive dans le mémoire de la collectivité en annexe 1 de la présente délibération.

Monsieur le Président propose également de répondre favorablement à certaines demandes du public et des communes formulées lors de l'enquête publique ; ces points sont détaillés de manière exhaustive dans le mémoire de la collectivité en annexe 1 de la présente délibération.

Les modifications apportées au projet de PLUi issues de l'enquête publique ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique et répondent pleinement aux objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLUi Grand Lac et aux orientations du PADD.

Monsieur le Président propose d'approuver le projet de modification n°1 du PLUI Grand Lac (ex CALB) ainsi modifié au regard des éléments de réponse apportés aux conclusions de la commission d'enquête publique, à l'avis de l'Etat, à la prise en compte des remarques des Personnes Publique Associées consultées, des communes, des autres organismes consultés et du public, mais également au regard de l'intérêt général des objectifs de ce projet.

Monsieur le Président présente le dossier dans sa version soumise à approbation composé de l'additif au rapport de présentation relatif à la modification n°1, de l'évaluation environnementale et son complément, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des règlements graphique et écrits et des annexes modifiées. Ces différentes pièces constitutives du PLUi ainsi que les annexes de la présente délibération, ont été mises à disposition des conseillers communautaires à compter du 16/05/2023 via la plateforme « fast-élus » et en consultation au service Urbanisme-Planification à Grand Lac.

Monsieur le président propose à l'assemblée d'approuver le projet de modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) tel qu'il vient d'être présenté.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40 à L. 153-44, L. 103-2 et suivants, L. 153-21, L. 103-6, L. 132-7, L. 132-9, R. 104-19 à R. 104-25, R. 153-8, R. 153-22, R. 153-40 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment son article L. 112-3 ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 à L123-19, R. 123-1 à R. 123-27 et R. 104-39,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 9 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex CALB),

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 14 janvier 2020 engageant la procédure de modification n°1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 21 juin 2022 précisant les objectifs poursuivis, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et fixant les modalités de concertation préalable de la modification n°1 du PLUi ex CALB,

Vu l'arrêté 47-2022 du 27 septembre 2022 portant prescription de la procédure de modification n°1 du PLUi ex CALB,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 15 novembre 2022 tirant le bilan de la concertation préalable au projet de modification n°1,

Vu l'avis n° 2022-ARA-AUPP-1197 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Auvergne Rhône-Alpes en date du 18 novembre 2022, concernant l'évaluation environnementale du projet de modification n°1,

Vu les procès-verbaux de la CDNPS et de la CDPENAF,

Vu la décision n°E22000169/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date 12 octobre 2022 désignant la commission d'enquête,

Vu l'arrêté n°54-2022 du Président de Grand Lac en date du 23 novembre 2022 d'ouverture de l'enquête publique,

Entendu les avis reçus des personnes publiques associées et autres personnes publiques associées ou consultées, des communes, de la CDNPS et de la CDPENAF,

Entendu la réponse apportée à la MRAE,

Entendu le rapport, les conclusions et l'avis motivé de la commission d'enquête,

Entendu les réponses apportées aux réserves et recommandations de la commission d'enquête, de l'Etat, des Personnes Publiques Associées, des Personnes Publiques Consultées, des commissions et des communes, détaillées dans le mémoire joint à la présente délibération,

Entendu les modifications apportées pour prendre en compte les résultats de l'enquête et les avis émis, détaillées dans le mémoire joint à la présente délibération,

Considérant que le projet de modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) est prêt à être approuvé,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE la modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à son exécution.

Mesure de Publicité : la présente délibération fera l'objet d'un affichage dans les 17 communes de Grand Lac concernées par le PLUi ex-CALB et au siège de Grand Lac pendant un mois.
Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à savoir Le Dauphiné Libéré.

La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération ainsi que les documents approuvés seront également publiés sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme.

Mise à disposition du public : Le dossier de modification n°1 du PLUi Grand Lac (Ex CALB) est tenu à la disposition du public, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme :

- Au siège de Grand Lac, 1500 Boulevard Lepic, 73106 Aix-les-Bains Cedex,
- Dans les mairies des 17 communes,
- A la préfecture de la Savoie,

Aux jours et heures d'ouverture habituels.

Caractère exécutoire de la délibération : la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Notification : La présente délibérations sera notifiée :
- A monsieur le préfet de la Savoie,
- Aux maires des 17 communes.

Aix-les-Bains, le 23 mai 2023

Le Président,
Renaud BERETTI

GRAND LAC COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

- Délégués en exercice : 67
- Présents : 42
- Présents et représentés : 51
- Votants : 49
- Pour : 49
- Contre : 0
- Abstentions : 2
- Blancs : 0

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

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

Approbation de la Procédure de Modification n°1

Notice explicative

Mai 2023

VERDI

Table des matières

1 Contexte de la démarche 6

1.1 Contexte 7

1.1.1 Contexte intercommunal 7

1.1.2 Contexte Reglementaire 7

1.1.3 Territoire concerné par la procédure 8

1.1.4 Coordonnées du maitre d'ouvrage 8

1.1.5 Objectifs de la procedure de modification 9

1.1.6 Guide de lecture 10

2 Modifications des OAP et du Règlement graphique 11

2.1 Modifications projetées sur plusieurs communes 12

2.2 Modifications communales 14

2.2.1 Modifications projetées sur la commune d'Aix-les-Bains 14

2.2.2 Modifications projetées sur la commune de Bourdeau 42

2.2.3 Modifications projetées sur la commune du Bourget-du-Lac 53

2.2.4 Modifications projetées sur la commune de Brison-Saint-Innocent 99

2.2.5 Modifications projetées sur la commune de Drumettaz-Clarafond 108

2.2.6 Modifications projetées sur la commune de Grésy-sur-Aix 116

2.2.7 Modifications projetées sur la commune de La-Chapelle-du-Mont-du-Chat151

2.2.8 Modifications projetées sur la commune du MontceL 155

2.2.9 Modifications projetées sur la commune de Méry 156

2.2.10 Modifications projetées sur la commune de Mouxy 158

2.2.11 Modifications projetées sur la commune de Ontex 164

2.2.12 Modifications projetées sur la commune de Pugny-Chatenod 165

2.2.13 Modifications projetées sur la commune de Saint-Offenge 176

2.2.14 Modifications projetees sur la commune de Tresserve 181

2.2.15 Modifications projetées sur la commune de Trévignin 183

2.2.16 Modifications projetées sur la commune de Viviers-du-Lac 188
2.2.17 Modifications projetées sur la commune de Voglans 196
2.3 Bilan du nombre de logements 202
2.3.1 Bilan quantitatif : logements 202
2.3.2 Bilan qualitatif : logements sociaux 204
2.4 Bilan des surfaces 206

3 Modifications des règlements écrits 209

3.1 Évolutions communes à plusieurs zones 212
3.1.1 Thème 1 : Dispositions générales 212
3.1.2 Thème 2 : Destinations et sous destinations (articles 1 et annexes 5) 214
3.1.3 Thème 3 : Petits volumes ou annexes 225
3.1.4 Thème 4 : Performances énergétiques 228
3.1.5 Thème 5 : Mixité 234
3.1.6 Thème 6 : Clôtures 237
3.1.7 Thème 7 : Stationnement 238
3.1.8 Thème 8 : Coefficient de biotope (dont annexe 3) 243
3.1.9 Thème 9 : Accès et voirie 245
3.1.10 Thème 10 : Définitions 246
3.1.11 Thème 11 : Loi Littoral 246
3.2 Évolutions spécifiques à chaque zone – Règlement 4.1.2 247
3.2.1 Évolutions des zones urbaines, hors Économiques 247
3.2.2 Évolutions des zones économiques 261
3.2.3 Évolutions des zones à urbaniser : 1AUh, 1AUt et 1AUep 271
3.2.4 Évolutions des zones à urbaniser économiques 271
3.2.5 Évolutions des zones agricoles 275
3.2.6 Évolutions des zones naturelles 282
3.2.7 Les Stecal 289
3.2.8 Les Unités Touristiques Nouvelles 306

3.3 Évolutions spécifiques à chaque zone – Règlement 4.1.1 **308**

3.3.1 Évolutions des zones Urbaines, hors économiques 308

3.3.2 Évolutions de la zone UD 320

3.3.3 Évolutions des zones économiques 332

3.3.4 Évolutions des zones a urbaniser : 1AUh, 1AUt et 1AUep 340

3.3.5 Évolutions des zones a urbaniser économiques 341

3.3.6 Évolutions des zones agricoles 342

3.3.7 Évolutions des zones naturelles 346

4 Évolution des annexes **351**

5 Démarche réglementaire **353**

5.1 Cadre réglementaire de la procédure **354**

5.1.1 Cadrage règlementaire 354

5.1.2 Déroulé de la procédure de modification 355

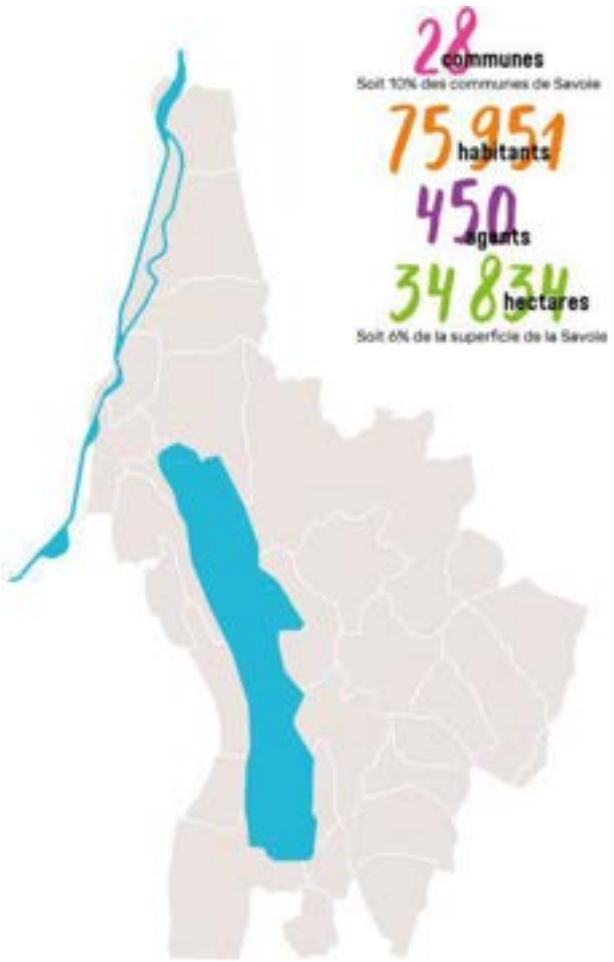
6 Glossaire **359**

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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



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

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

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

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

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

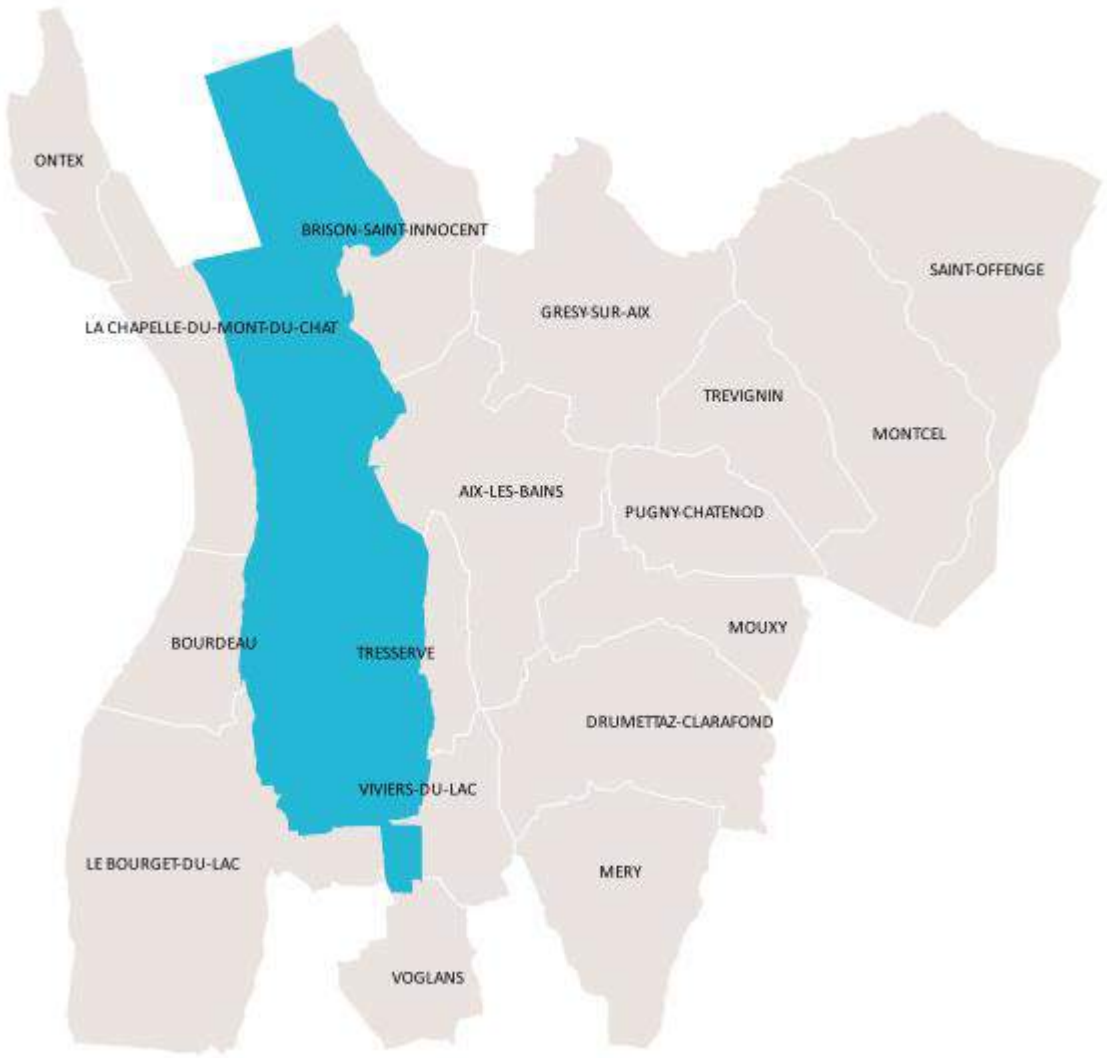
1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

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

1.1.3 TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

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



Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.4 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Grand Lac Communauté d'Agglomération

1500 Boulevard Lepic
73100 Aix Les Bains

1.1.5 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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

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

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

1.1.5.1 Structure des règlements du PLUi

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

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

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

L'ensemble du territoire est concerné :

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

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

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

Les communes « sentinelles jardins » :

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

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

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

1.1.5.2 Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

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

1.1.5.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

1.1.5.4 Règlement écrit

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

1.1.5.5 Annexes

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

1.1.6 GUIDE DE LECTURE

Le dossier de modification se compose :

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

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

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

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

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

Plan de la notice

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

2 MODIFICATIONS DES OAP ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 MODIFICATIONS PROJETEES SUR PLUSIEURS COMMUNES

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

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

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

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

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

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

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

Modification d'emplacements réservés au bénéfice de Grand Lac

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

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

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

2.2 MODIFICATIONS COMMUNALES

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

2.2.1.1 Evolutions projetées sur les OAP

A1 – Aix-les-Bains / Côtefort

Objet principal : erreur matérielle

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

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

A2 – Aix-les-Bains / Les Vignobles 2

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A4 – Aix-les-Bains / Ch des Bottes

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A5 – Aix-les-Bains / St Simond

Objet principal : modification du périmètre

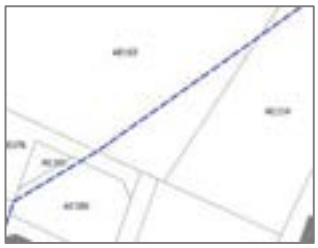
Modification de l'OAP

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

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

Secteur en vigueur de l'OAP A5

Avant



Après

La modification prévoit donc de :

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

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

Schéma du phasage actuel

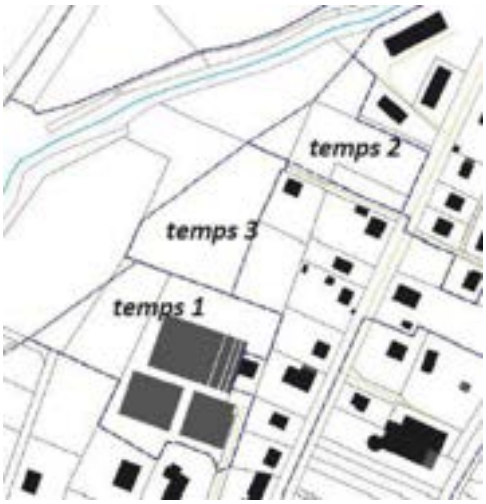
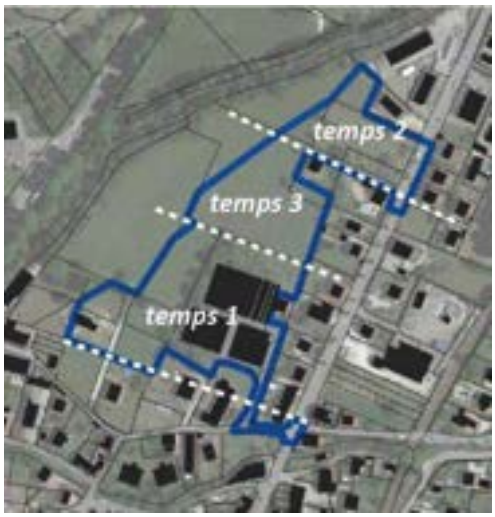


Schéma du phasage modifié



<u>Modification du règlement graphique</u>

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

AVANT

APRES

A7 – Aix-les-Bains / Les Vignobles

Objet principal : modification de la desserte

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

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

Localisation de l'OAP A7 en vigueur

La modification prévoit donc de :

- Corriger le schéma et le contenu de l'OAP

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

Schéma avant

Schéma après

A9 – Aix-les-Bains / Près du Tillet

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

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

A13 – Aix-les-Bains / Sosse Lievre 2

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A15 – Aix-les-Bains / Les Vignobles Nord

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

<u>Modification de l'OAP</u>

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

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

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

Schéma de l'OAP actuel

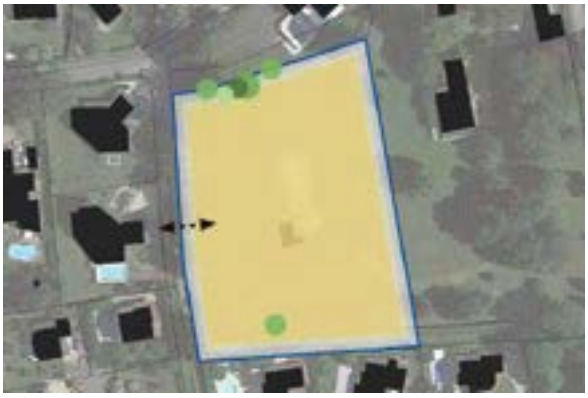
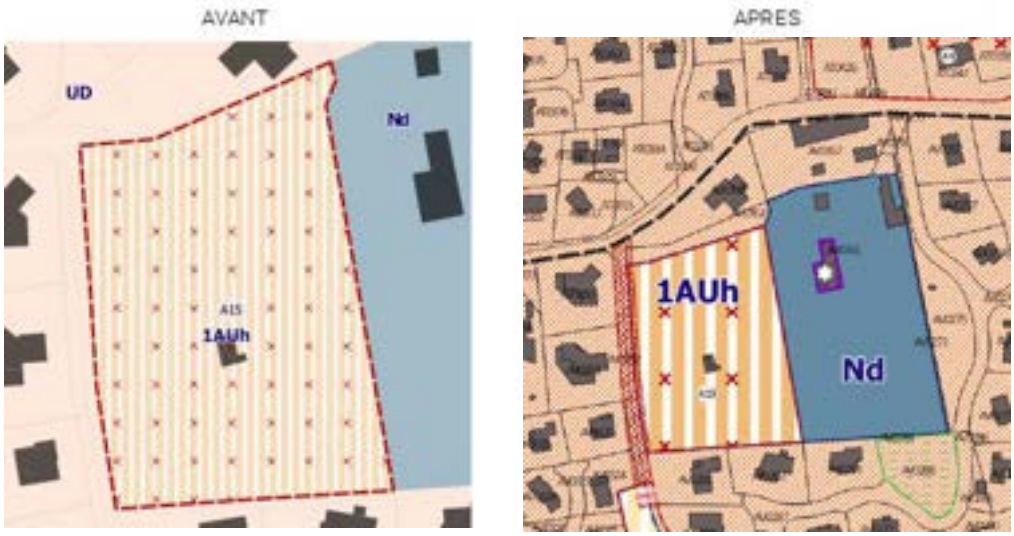


Schéma de l'OAP modifié

Modification du règlement graphique

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



A18 – Aix-les-Bains / Le Biolley 3

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A23 – Aix-les-Bains / Biollay sur Roche

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A25 – Aix-les-Bains / Quartier Marlioz

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

L'étude pré-opérationnelle en annexe est actualisée.

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Périmètre de l'OAP actuelle

Périmètre de l'OAP modifiée

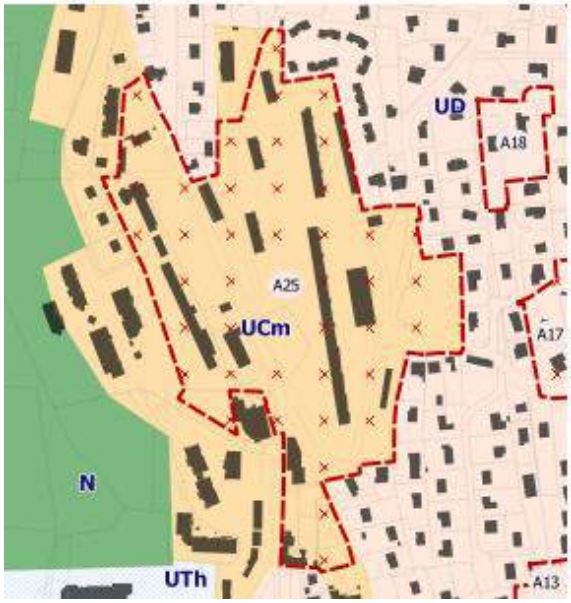
Schéma de l'OAP actuelle

Schéma de l'OAP modifiée

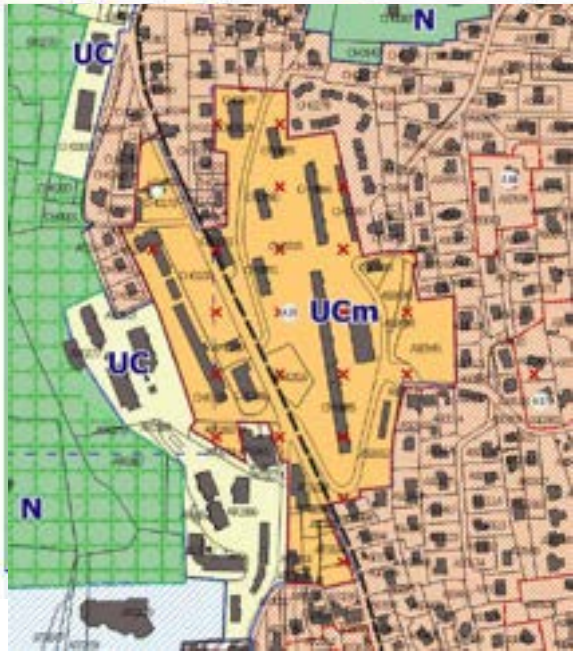
Modification du règlement graphique

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

AVANT



APRES



A38 – Aix-les-Bains / Ch Toudouze

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le texte de l'OAP

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

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

A42 – Aix-les-Bains / Av Grand Port

Objet principal : hausse de l'exigence de LLS

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

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

A45 – Aix-les-Bains / Carrefour des hôpitaux

Objet principal : erreur matérielle

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

Le secteur Carrefour des hôpitaux est un secteur de plan masse dont l'objectif principal est l'extension du bâtiment de la Caisse du Crédit mutuel sur la parcelle BO71. Cependant, la première page du document ne présente pas la bonne parcelle. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle qui indique la parcelle CD390 au lieu de la parcelle BO71.

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

La présente modification prévoit donc de :

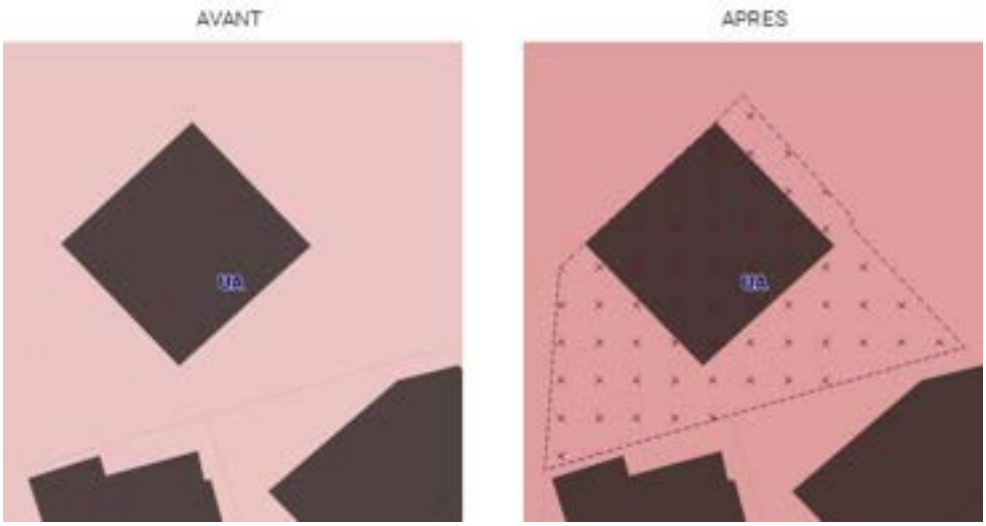
- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Localisation de l'OAP actuelle

Localisation de l'OAP modifiée

Modification du règlement graphique

L'OAP n'est pas identifiée sur la bonne parcelle au règlement graphique non plus. Elle est donc repositionnée sur la parcelle BO71.



2.2.1.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage UE vers UB : parcelle AY 221

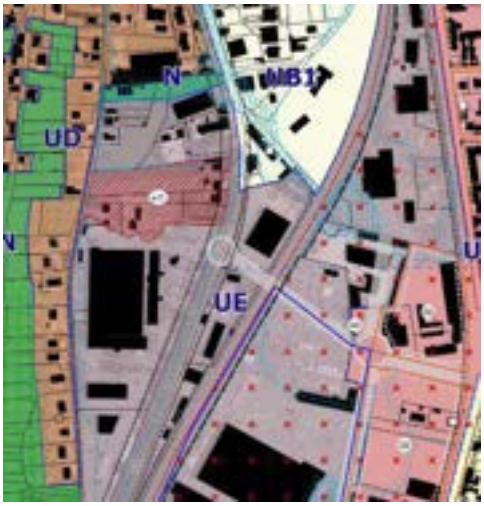
Ce point concerne la parcelle AY 221 située Boulevard Lepic. Cette parcelle accueille une entreprise de menuiserie dont l'activité a cessé. La parcelle est actuellement classée en UE, zone économique. La modification proposée vise à reclasser le tènement en zone UB, zone limitrophe à vocation résidentielle.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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Changement de zonage UE vers UB : dojo

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



PLUi en vigueur

PLUi modifié

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

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

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

Changement de zonage Ueco vers Aeq : Centre équestre

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

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

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

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

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Changement de zonage de UE vers UD

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

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

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

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

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

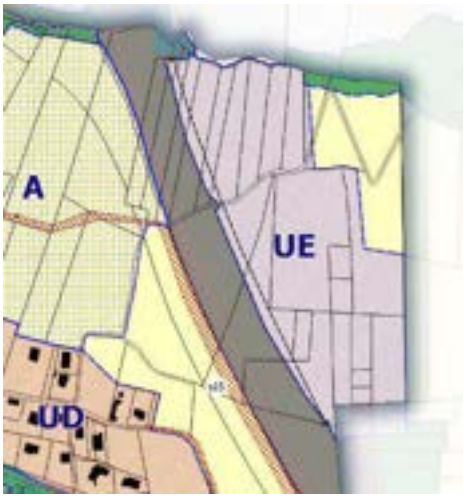
Changement de zonage UE vers UEh : Programme d'Aménagement d'Ensemble des Sources et Zones des Combaruches.

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

La zone UEh encadre à ce jour la partie Nord du PAE des Sources sur Grésy sur Aix, il s'agit de mettre en cohérence et assurer une continuité de zonage. Cette évolution s'inscrit dans un travail global de reprise des zones économiques afin de faciliter la mobilisation des fonciers qui y sont présents ou de permettre une meilleure densification de ces sites. Situées en périphérie des zones résidentielles, les zones UEh se prêtent davantage que les autres zones UE à ces évolutions que ce soit en termes d'emprise ou de hauteur plus importante. L'évolution de UE à UEh autorise de fait le secteur à accueillir des bâtiments allant jusque 20 m de haut (contre 16 auparavant). L'emprise n'y est également plus règlementée contrairement au reste des zones UE. Ces aspects sont présentés en détail dans le volet règlement écrit. La volonté de CGLE est bien de dédier un maximum de ces derniers grands tènements économiques à des activités productives. Ces terrains étant sous maitrise 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 maitriser au mieux la destination de ces terrains et répondre aux besoins des activités productives.

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

.



PLUi en vigueur – PAE des Sources partie Sud

PLUi modifié

Changement de zonage UCm vers UC et UD : Quartier Marlioz

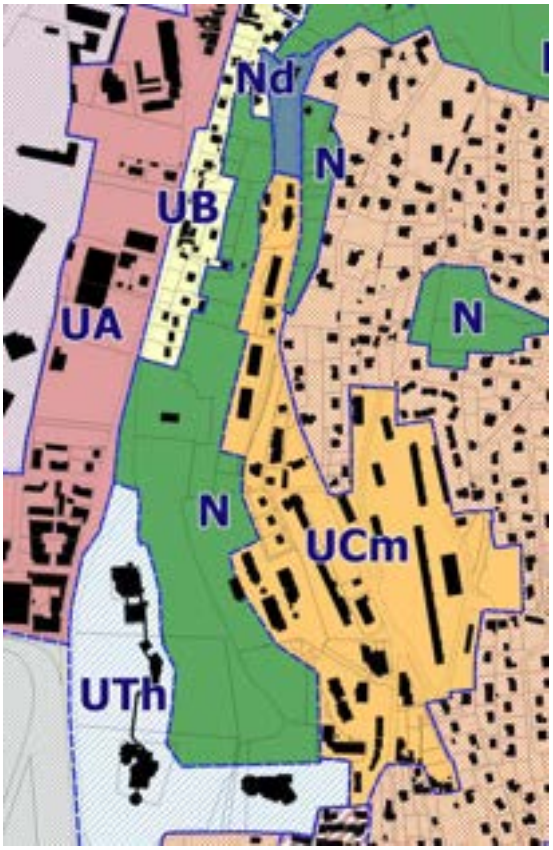
Ce point est déjà abordé dans la partie dédiée à l'évolution des OAP (OAP n°25).

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

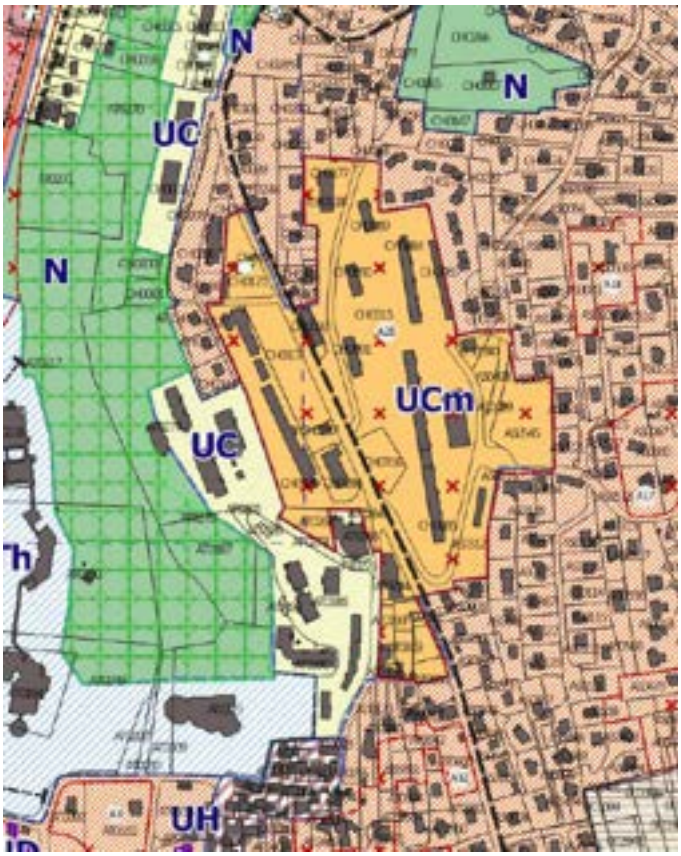
Elles bénéficient actuellement d'un zonage UCm, sous-secteur de la zone UC, désignant les extensions de forte densité, généralement composées de logements collectifs ou semi-collectifs.

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

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

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

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

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

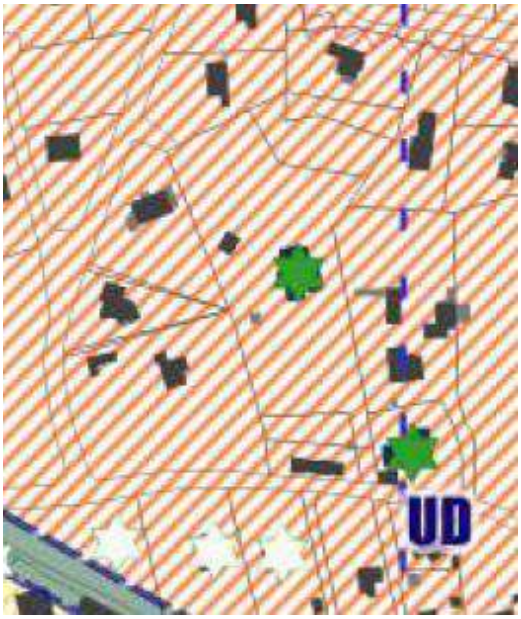
Ce classement en Nd du tènement de la Villa Nirvana permet de préserver de façon idoine le bâti tel qu'il existe (extensions très limitées), mais également de protéger le parc paysager avec l'impossibilité de réaliser de nouvelle construction hormis des annexes. L'architecte des bâtiments de France sera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

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

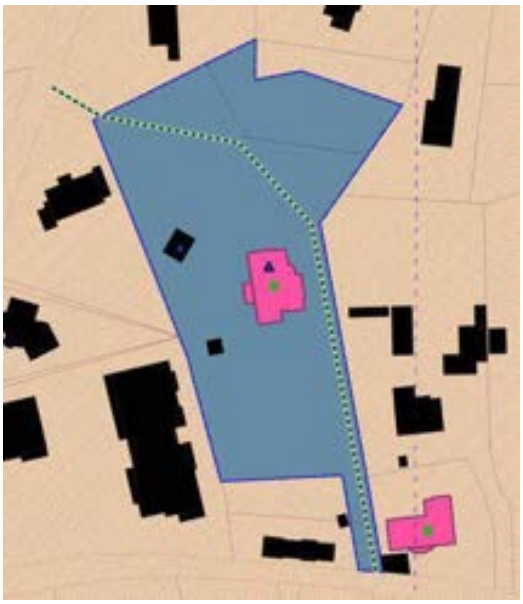
Les règles de la zone Nd permettent non seulement le changement de destination, mais aussi l'extension des constructions dans le cadre d'une mise aux normes, ou pour l'intégration d'une production d'énergie renouvelable.

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

Villa Nirvana. Source : Inventaire général du patrimoine culturel



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Prescription : création du PAPAG Franklin Roosevelt

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

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

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

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

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

Localisation du PAPAG Franklin Roosevelt

PLUi modifié

Changement de zonage : ajout d'un élément de légende

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

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

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

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

Changement de zonage : ferme Blanchard

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

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

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

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

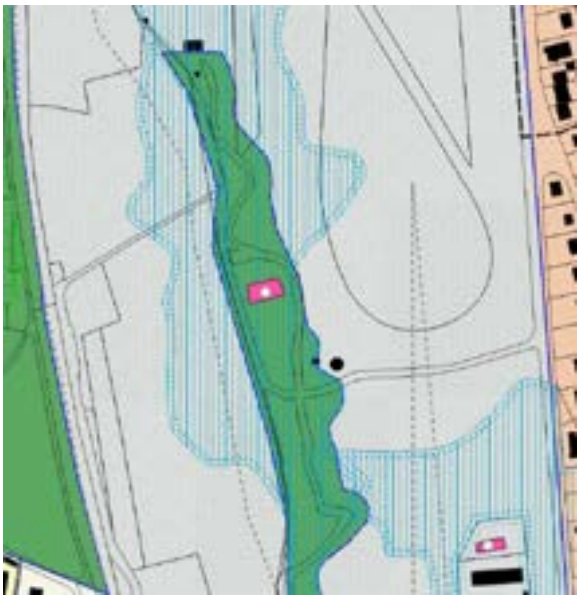
Or, le règlement de la zone N n'autorise aucun développement des équipements puisqu'il vise avant tout la protection des milieux qui le composent. Les évolutions qui y sont autorisées portent principalement sur les activités qui y seraient déjà installées.

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

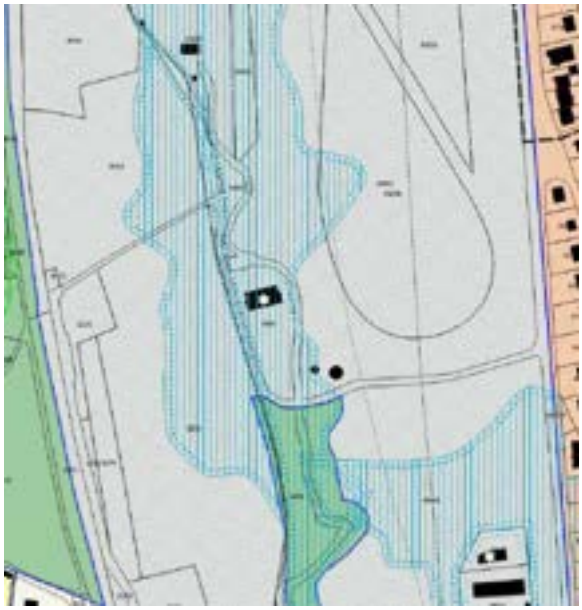
L'analyse règlementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en zone Nl2, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérise des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur Nl2 sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendu en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave N qui ne se justifie pas.

Le règlement de la zone Nl2 est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30%) des locaux techniques existant.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

En revanche, malgré le classement de la Ferme Blanchard au sein du STECAL Nl2, son aménagement reste dépendant d'une instruction au regard du PPRI aixois. Les évolutions de la ferme seront réalisées conformément aux prescriptions du PPRI.

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

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

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

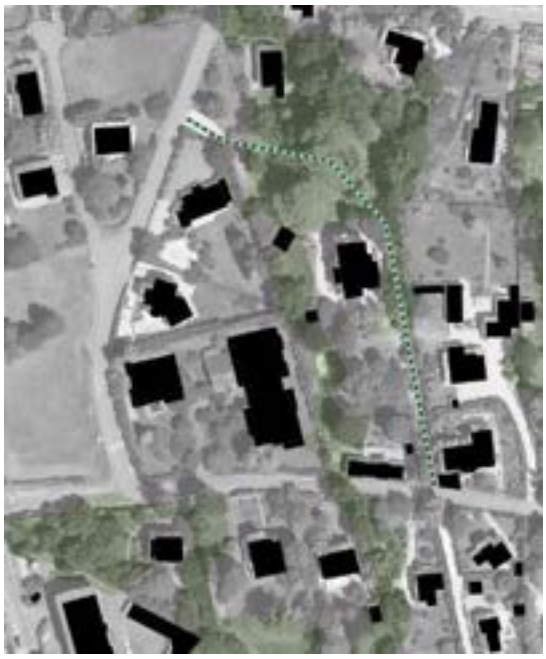
La prescription comporte plusieurs ensembles bâtis comprenant des éléments à l'architecture spécifique tels que : les thermes d'Aix-les-Bains, l'Eglise Notre-Dame-d'Aix-les-Bains, le Théâtre de verdure ou encore le marché couvert.

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

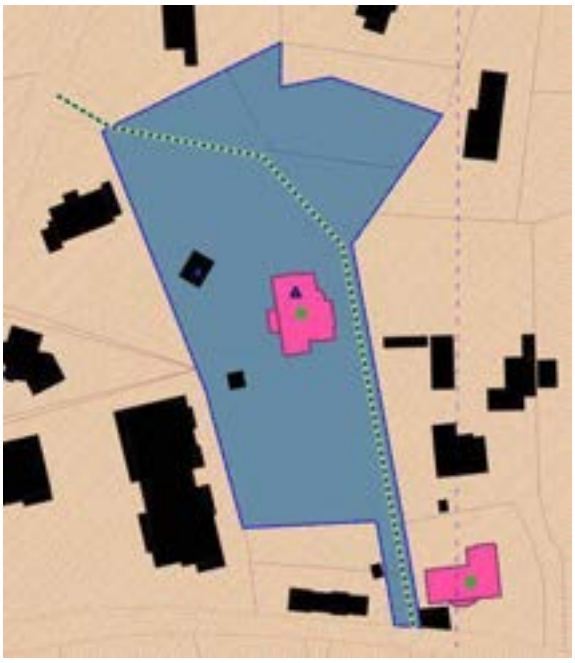
Quelques marqueurs paysagers et architecturaux présents au sein des ensembles bâtis identifiés au titre de l'Article L151-19

Prescription : création du tracé d'un cheminement doux

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



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



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

Evolutions des emplacements réservés

Création d'emplacements réservés

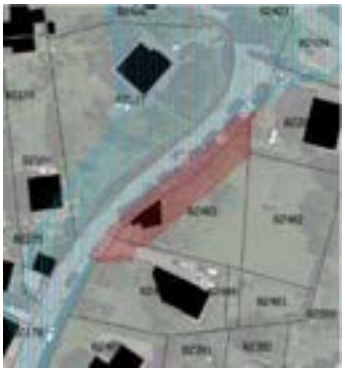
➔ Création de l'Emplacement réservé n° a48 destiné à l'élargissement de la voirie sur le Chemin des Vignobles au droit des parcelles AV 324, AV 361, AV 49, AV 325, AV 362 et AV 358. Le bénéficiaire est la commune d'Aix-les-Bains.

	Nom	a48
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	AV 324, AV 361, AV 49, AV 325, AV 362 et AV 358
	Surface	1225 m²
	Destination	Elargissement de voirie

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

	Nom	A50
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	BP 379 et BP 381
	Surface	2339 m²
	Destination	Création de trottoirs

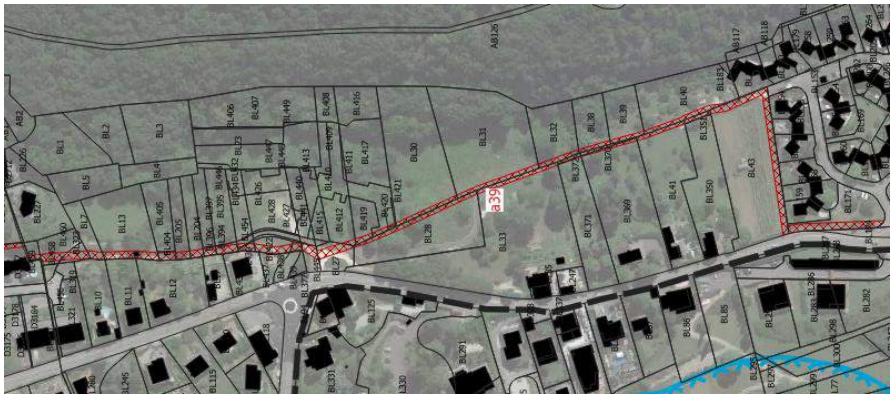
➔ Création de l'Emplacement réservé **n° a51** destiné à la création de places de stationnement le long de la route de Pugny, à proximité de l'Ecole Boncelin, au droit des parcelles BZ 427 et BZ 423. Le bénéficiaire est la commune d'Aix-les-Bains.

	Nom	a41
	Bénéficiaire	Commune d'Aix-les-Bains
	Parcelles	BZ 427 et BZ 423
	Surface	548 m²
	Destination	Voirie

Suppression d'emplacements réservés

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

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



2.2.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BOURDEAU

2.2.2.1 Evolutions projetées sur les OAP

B1 – Bourdeau / Champs des Series

Objet principal : évolution du périmètre et du nombre de logement

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

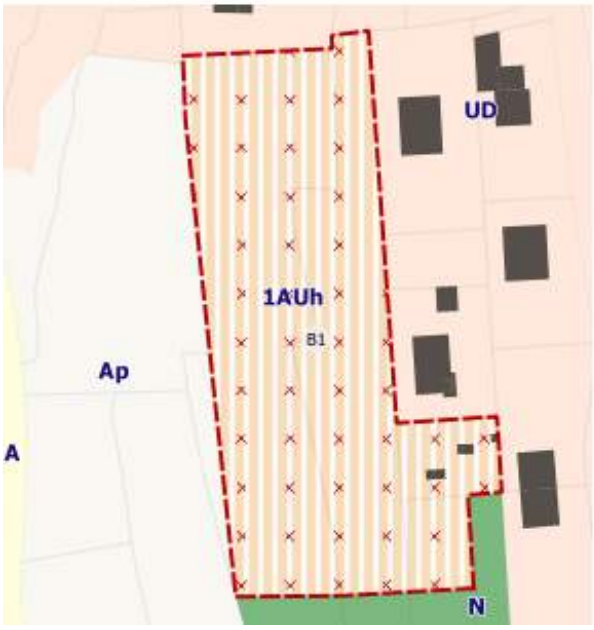
Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

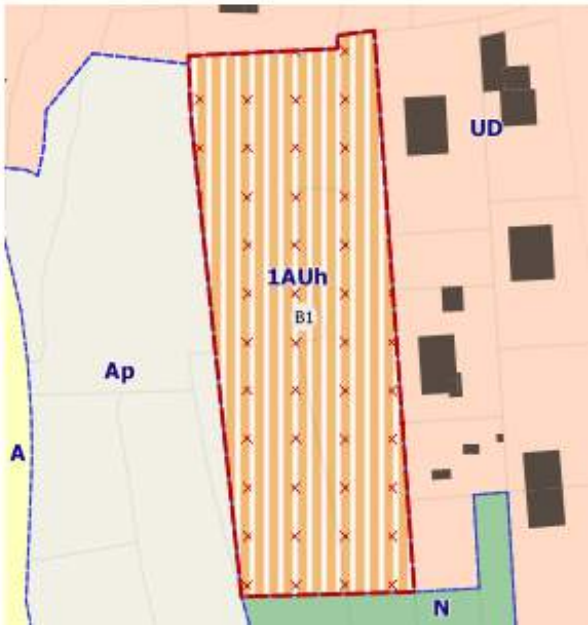
<u>Modification du règlement graphique</u>

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

AVANT



APRES



B2 – Bourdeau / Champs des Steppes

Objet principal : évolution du périmètre et de la programmation

Modification de l'OAP

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

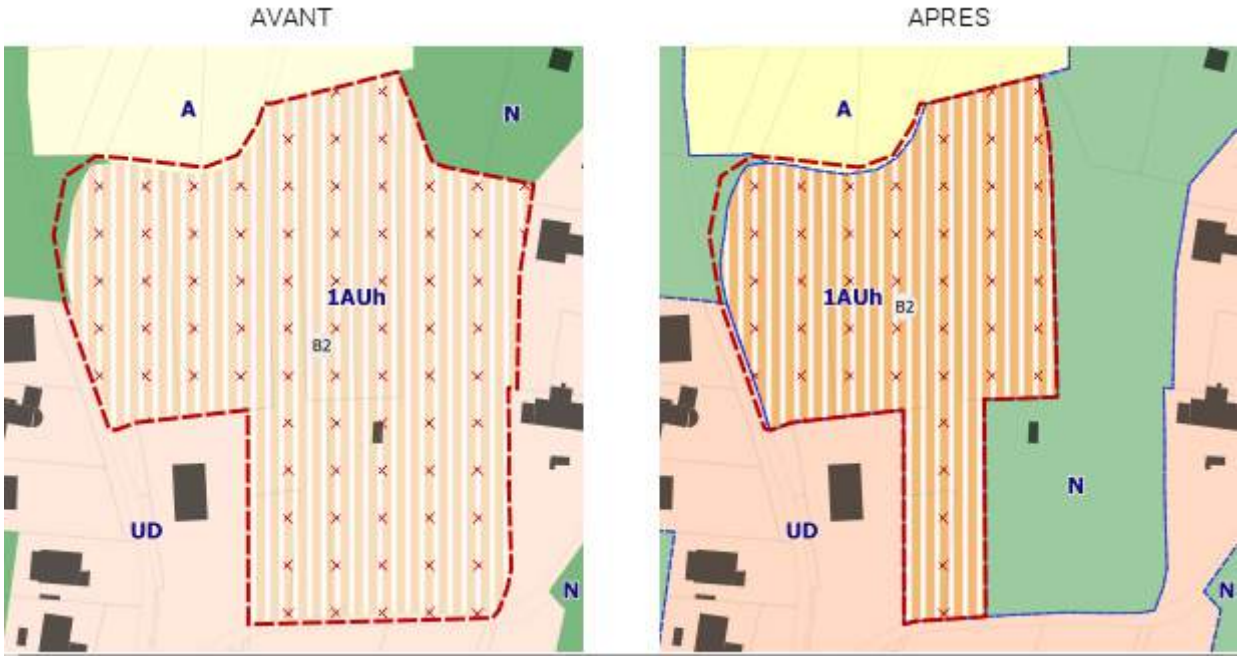
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 16 à 18 Indication de la part de logement social : 15% soit 2 logement(s)
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : ~~16 à 18~~ 10 à 12 Indication de la part de logement social : 15% soit 1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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

<u>Modification du règlement graphique</u>

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



B7 – Bourdeau / Le Villard

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

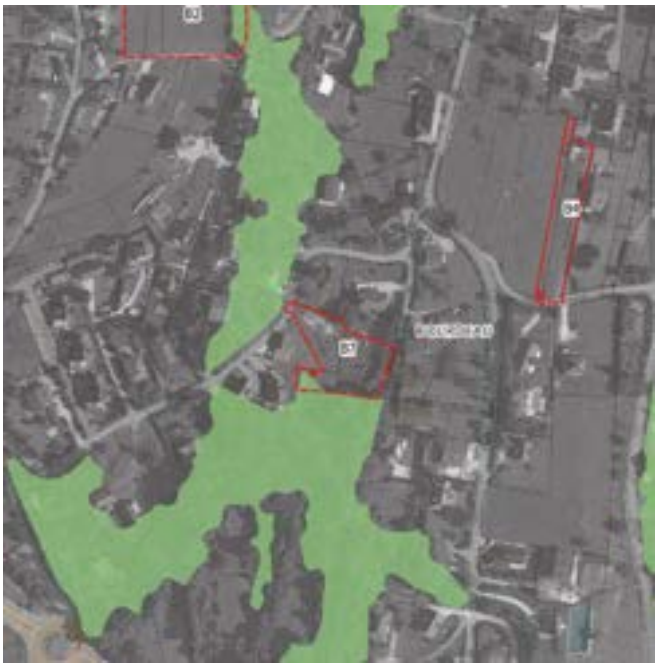
L'OAP Le Villard prévoit 2 logements sur une superficie de 0,23 ha.

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP



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

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

B8 – Bourdeau / Les Prés

Objet principal : évolution de la programmation et des prescriptions

<u>Modification de l'OAP valant règlement</u>

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

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

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

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

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

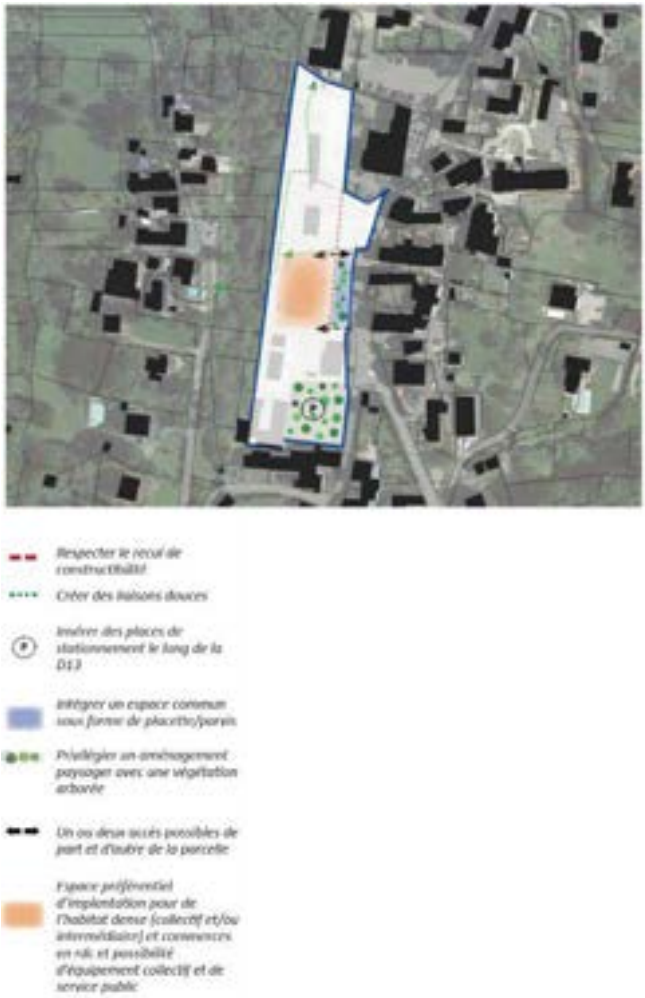
La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

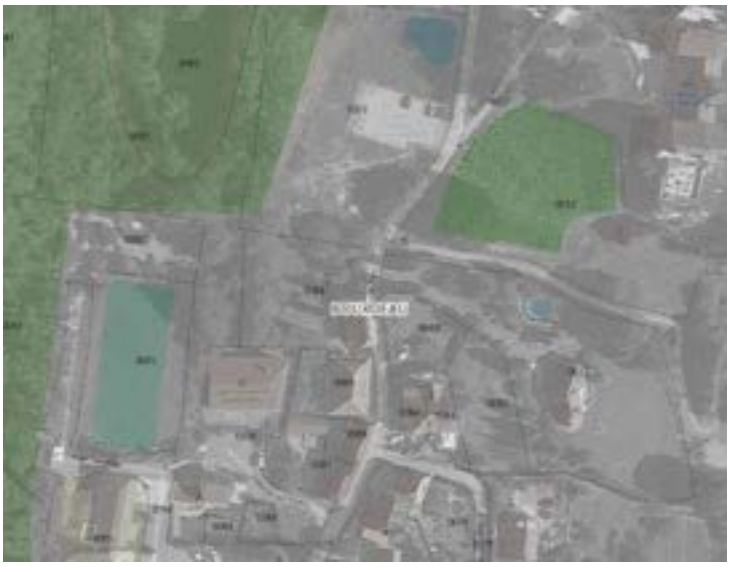


Le périmètre de l'OAP est adapté au plan de zonage.

2.2.2.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de Uep vers UA : Route du Port



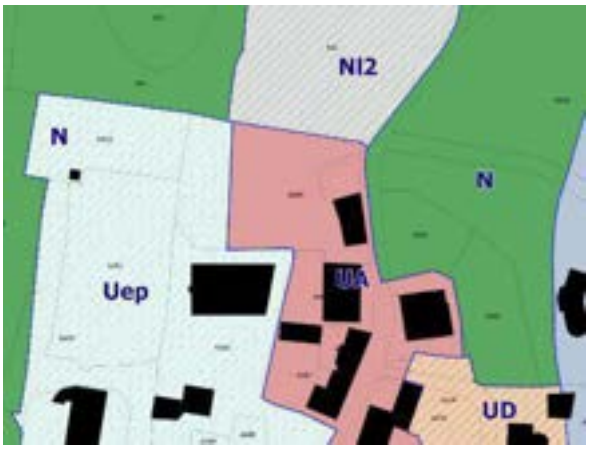
Ce point concerne la parcelle AA 84, située Route du Port. Elle bénéficie actuellement d'un zonage Uep dédié aux équipements publics puisqu'elle prend place à côté de la mairie de de la salle polyvalente récemment rénovée. La parcelle constitue par ailleurs le fond de jardin de la construction implantée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

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

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

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

PLUi en vigueur

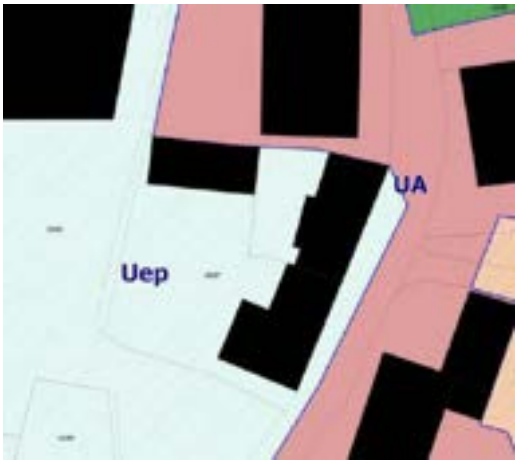


PLUi modifié

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

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

Vue sur le bâti en fond de parcelle AA87



PLUi en vigueur

PLUi modifié

Prescription : rectification du tracé d'un cheminement doux

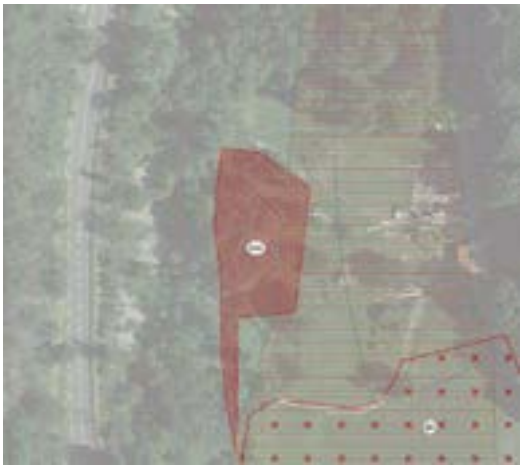
La modification apportée a pour objectif de rectifier une erreur de tracé d'un cheminement doux identifié au titre de l'Article L151-38. En effet, le tracé en vigueur mène à une impasse. Choix est fait de le retracer et de le faire passer le long de la RD 13.

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Modifications des Emplacements réservés

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



PLUi en vigueur

PLUi modifié

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

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

2.2.3.1 Éléments de contexte

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

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

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

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

2.2.3.2 Évolutions projetées sur les OAP

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

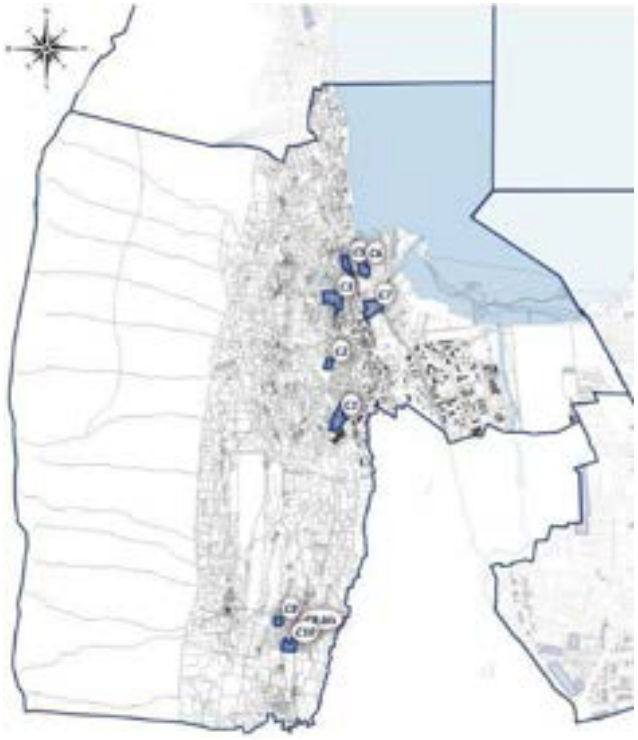
Si elle est obligatoire sur une zone à urbaniser, l'OAP n'y est pas exclusivement réservée, et constitue un outil important de maitrise des zones urbaines en mutation. C'est ici le cas pour les OAP C16, C14, C17, C15, C18, C13, C11, et C12, créées lors de cette procédure de modification. Les OAP y concernent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

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

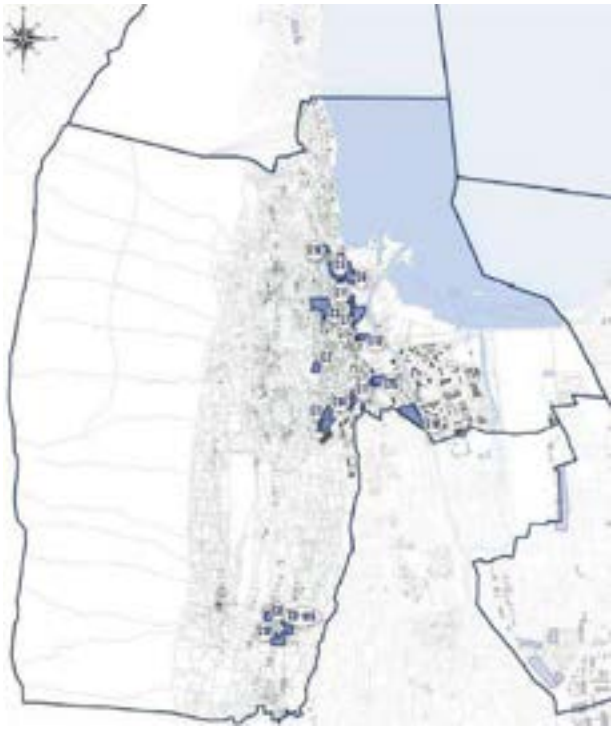
Dès lors, il s'agit d'encourager des projets d'envergure moyenne qui permettront une densité plus élevée, raisonnée, et avec un objectif de mixité sociale clair. Une densité trop élevée sera cependant à éviter pour des questions d'harmonie architecturale, de préservation de l'identité communale et de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

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

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



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



OAP du Bourget-du-Lac dans le PLUi modifié

C3 – Bourget-du-Lac / Les Buissons

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

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

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

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

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

Schéma de l'OAP actuel

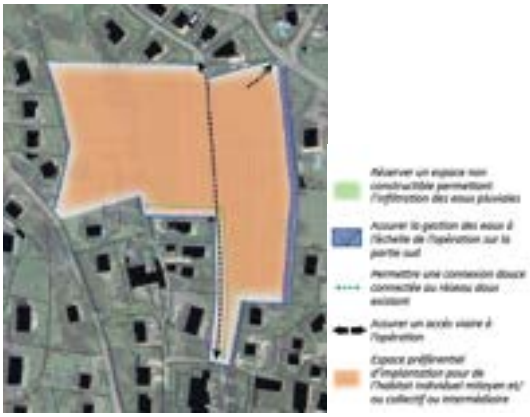


Schéma de l'OAP modifié

C5 – Bourget-du-Lac / Les Curiers

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

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

Cette OAP proche du centre-bourg, du lac et des transports en commun a une vocation d'accueil d'un public mixte et notamment de jeunes familles. Il est souhaité un élargissement du périmètre de cette OAP. Les habitations et services existants le long de la RD1504 sont susceptibles de muter. Ce segment de la route départementale est une entrée importante de la commune et gagne à être réhabilité. Un premier travail de pacification du trafic a permis de diminuer les vitesses sans dégrader le flux. Une réflexion est en cours sur les besoins de services et de commerces dans ce secteur. Par ailleurs, la pente existante peut permettre de réaliser côté route et à moindre coût des stationnements pour ce nouveau quartier.

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

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

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

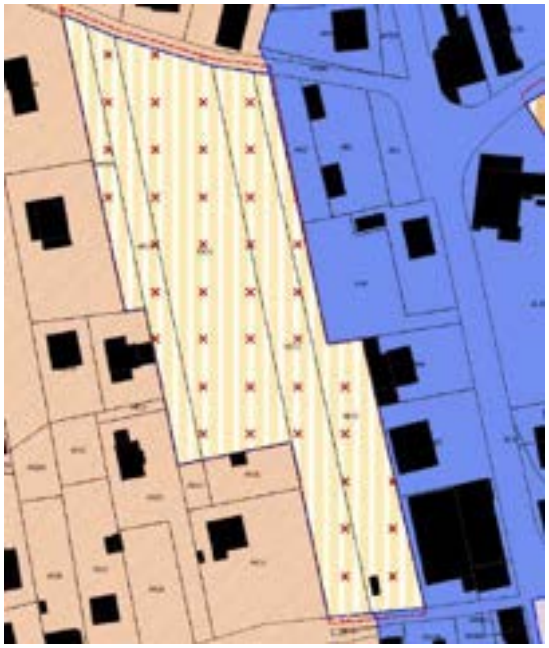
Schéma de l'OAP modifié

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

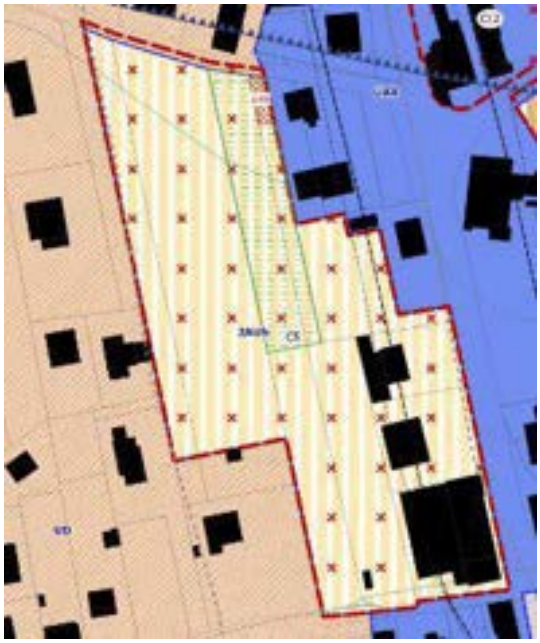
<u>Modification du règlement graphique</u>

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

PLUi en vigueur



PLUi modifié



C7 – Bourget-du-Lac / De Buttet

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

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

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

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

C8 – Bourget-du-Lac / La Serraz

Objet principal : évolution de la programmation

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

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

La présente modification prévoit donc de

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

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

Schéma de l'OAP actuel

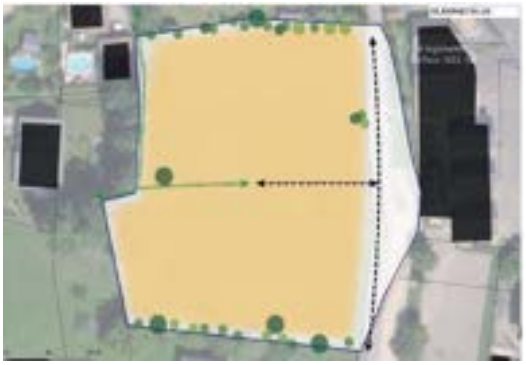


Schéma de l'OAP modifié

C8-bis – Bourget-du-Lac / Crollet

Objet principal : évolution de la programmation

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

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

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

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

Suppression de l'OAP

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

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

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

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

Modification du règlement graphique

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

PLUi en vigueur
PLUi modifié
1AUh

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **30 à 35***

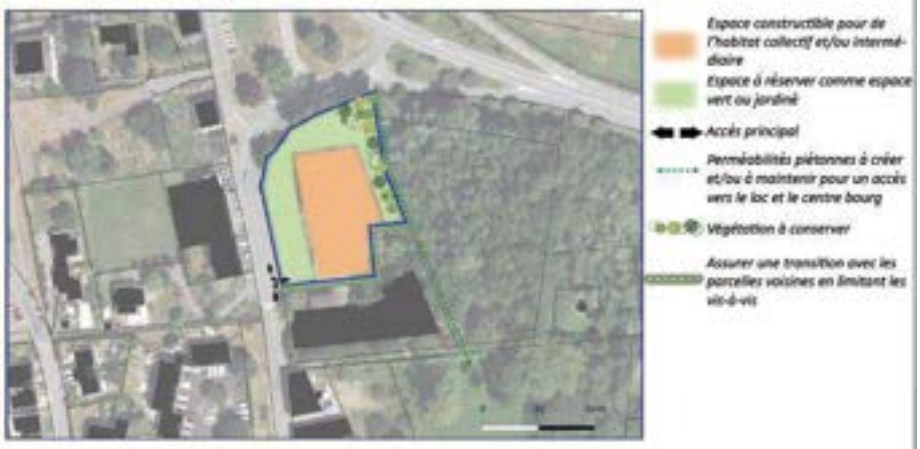
*Indication de la part de logement social : **40% soit 12 à 14 logements***

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

*ECHEANCE : **court terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



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

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

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

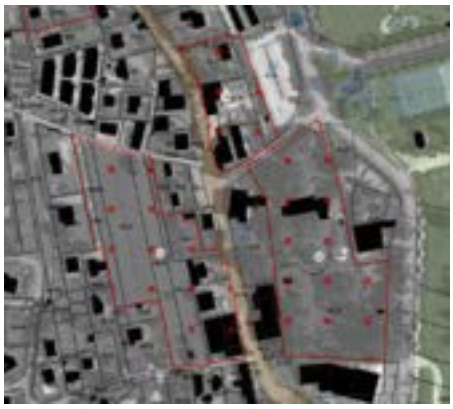
3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

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

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

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

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



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

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

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

Secteur de l'OAP C12 depuis la Route du Tunnel

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

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

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

ECHEANCE : long terme

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

Zone U soumise à aménagement zone par zone

Espace constructible pour de l'habitat collectif

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Espace à réserver pour un usage public (placette)

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

Accès principal pour du stationnement en sous sol

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

Végétation à conserver

Espace à arborer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***40***
Indication de la part de logement social : ***40% soit 16 logements***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat collectif + commerces et services***

ECHEANCE : ***court terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

Espace constructible pour de l'habitat collectif

Espace non constructible à réserver comme espace vert ou jardiné

Espace non constructible à réserver pour du stationnement mutualisé

Implantation d'activités en rez de chaussée (commerces, services)

Bâtiments à conserver pour maintenir l'unité et l'identité architecturale du linéaire de la route de Chambéry

Accès principal

Perméabilité piétonne à créer ou à maintenir pour ouvrir le centre du bourg aux cheminements piétons

Végétation à conserver

Ruisseau et son mur ancien à préserver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **40 à 45***
*Indication de la part de logement social : **40% soit 16 à 18 logements***
*Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif et/ou intermédiaire***

*ECHEANCE : **court terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble zones par zones

Bâtiment à conserver et à réhabiliter

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

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès principaux

Perméabilité piétonne à créer le long du Nant Varon pour un accès vers le centre et les transports en commun

Espace à arborer

① ② Secteurs de projets différenciés

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

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

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

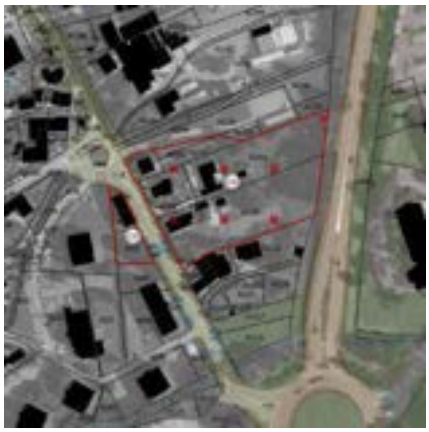
3/Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

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

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

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

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



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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **25***

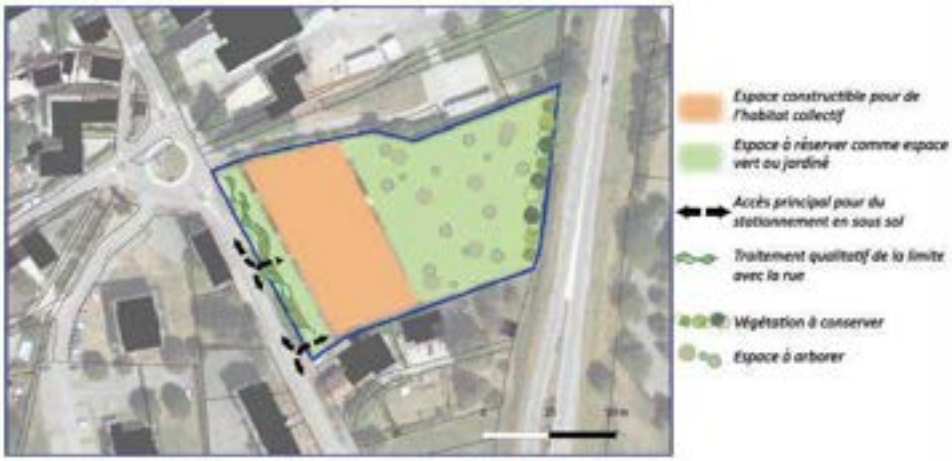
*Indication de la part de logement social : **40% soit 10 logements***

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

*ECHEANCE : **court terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



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

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

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

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

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée au maximum.

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **8 à 10***

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

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

*ECHEANCE : **court terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

Espace constructible pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès unique pour l'opération

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

Espace à arborer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***10 à 12***

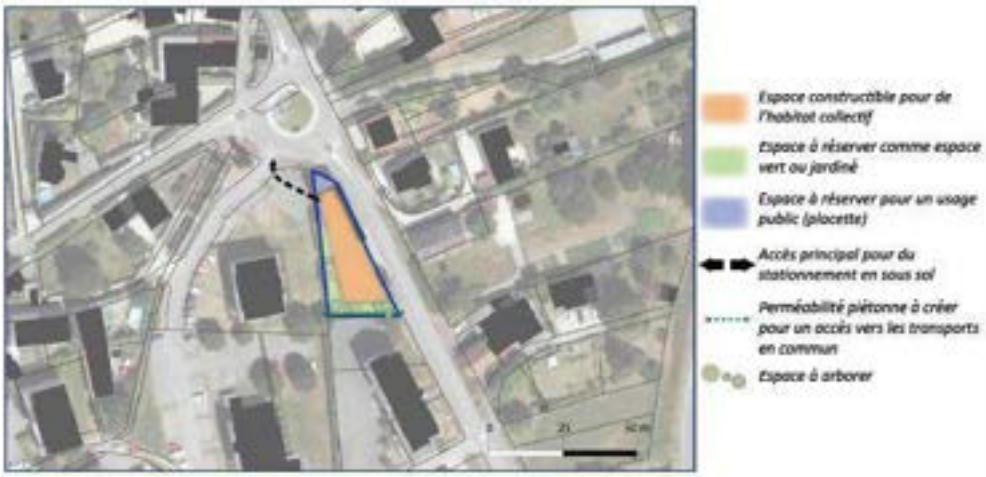
Indication de la part de logement social : ***40% soit 4 à 5 logements***

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

ECHEANCE : ***long terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

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

Indication de la part de logement social : ***78% à 89% soit 175 à 200 logements (dont 100 CROUS)***

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

ECHEANCE : ***court terme***

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

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

OAP VALANT RÈGLEMENT

Espace constructible pour l'implantation de logements collectifs

Espace à réserver pour la gestion des flux et du stationnement

Espace à réserver pour l'implantation d'activités commerciales et servicielles

Bâtiment à réhabiliter

Espace à réserver non constructible pour des espaces verts et/ou jardinés

Positionnement pour un mail planté autour duquel s'organise le bâti

Accès unique à l'est de l'opération

Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération

Conserver la végétation existante

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

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

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

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

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

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

2.2.3.3 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création d'un STECAL Aps à la Serraz.

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

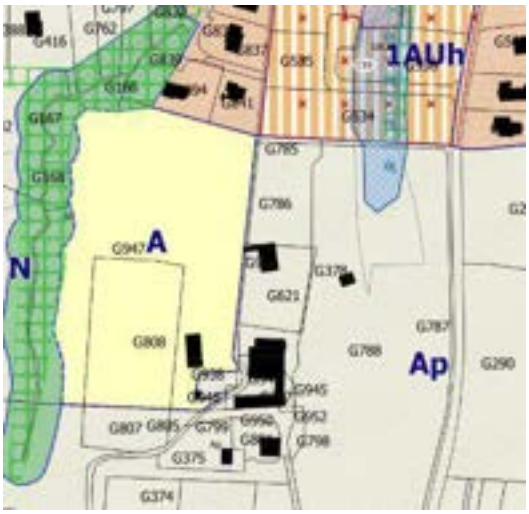
Changement de zonage de Ap vers A : développement d'une exploitation agricole (maraîchage)

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

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

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

PLUi en vigueur



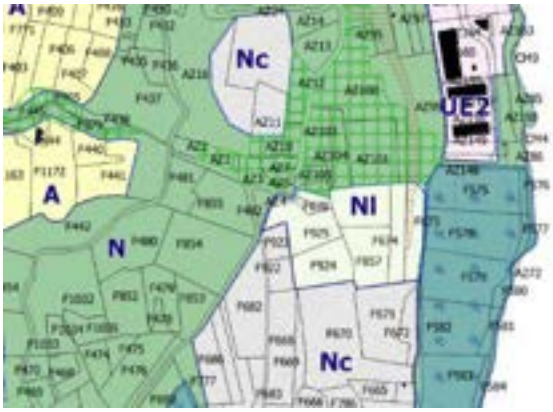
PLUi modifié

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

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

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

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



PLUi modifié

Zonage en vigueur

Erreur matérielle sur zonage : Technolac

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

Changement de zonage de UEth à Uep : Technolac

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

Secteur du futur ensemble sportif

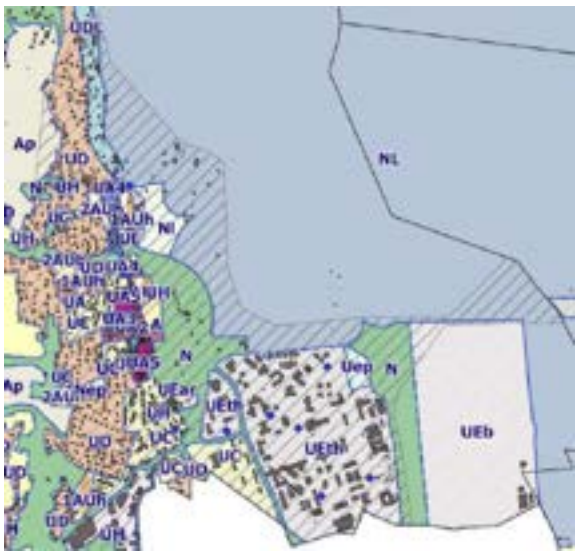
PLUi en vigueur

PLUi modifié

Ajout d'une prescription relative au stationnement

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

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



Localisation et zonage de la prescription

Ligne de bus desservant le centre du Bourget du Lac

Changement de destination : identification

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

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

Bâti identifié

Identification du bâti

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

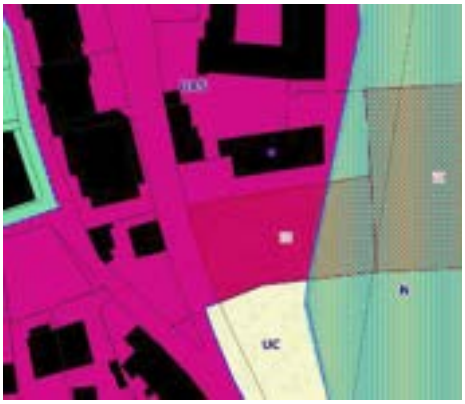
Identification du bâti

Identification d'éléments patrimoniaux

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

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

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



Bâti identifié

Identification du bâti

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

Bâti identifié

Identification du bâti

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

Localisation de l'élément patrimonial

Four du Petit Caton sur la parcelle AO 105

Ajout de prescription : Espaces Boisés Classés

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

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

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

- Enjeux paysagers au regard de leur proximité avec le lac et de leur participation dans l'intégration urbaine de ce secteur.
- Enjeux environnementaux : plusieurs de ces espaces sont en lien avec les boisements situés au Nord ou à l'Est. Au sein de ce périmètre, les ensembles de végétation constituent par ailleurs une trame naturelle Nord-Sud. Ainsi, ces espaces constituent des corridors de passage pour la faune.
- Enjeux 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 limitée.

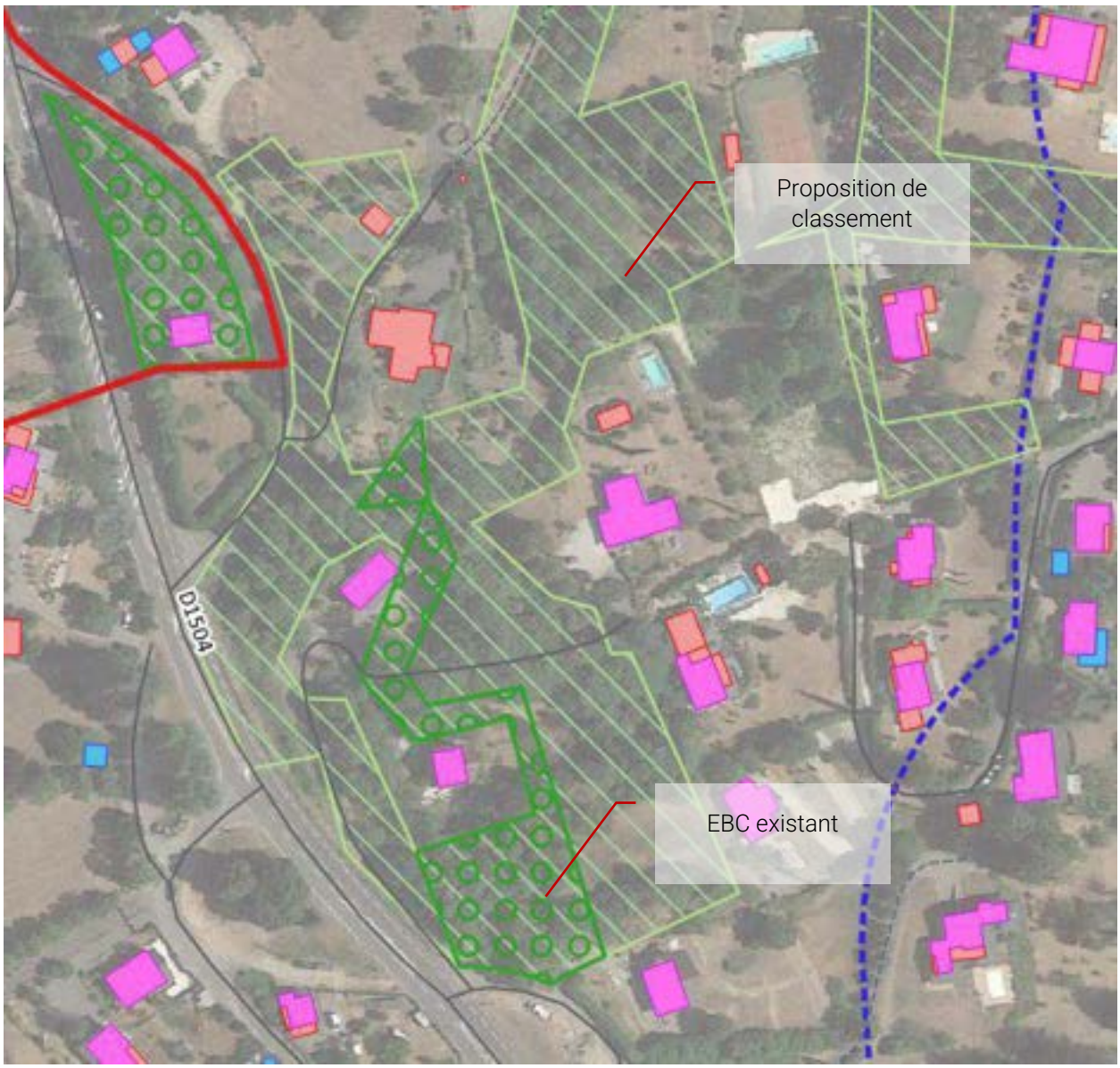
Par ailleurs, ces espaces peuvent aussi en grande majorité être identifiés comme des espaces dits de canopée. Cette identification repose entre autre sur la photo-interprétation des photos satellites les plus récentes (Sentinel / Landsat) et l'exploitation des longueurs d'onde pour déterminer ce qui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

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

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

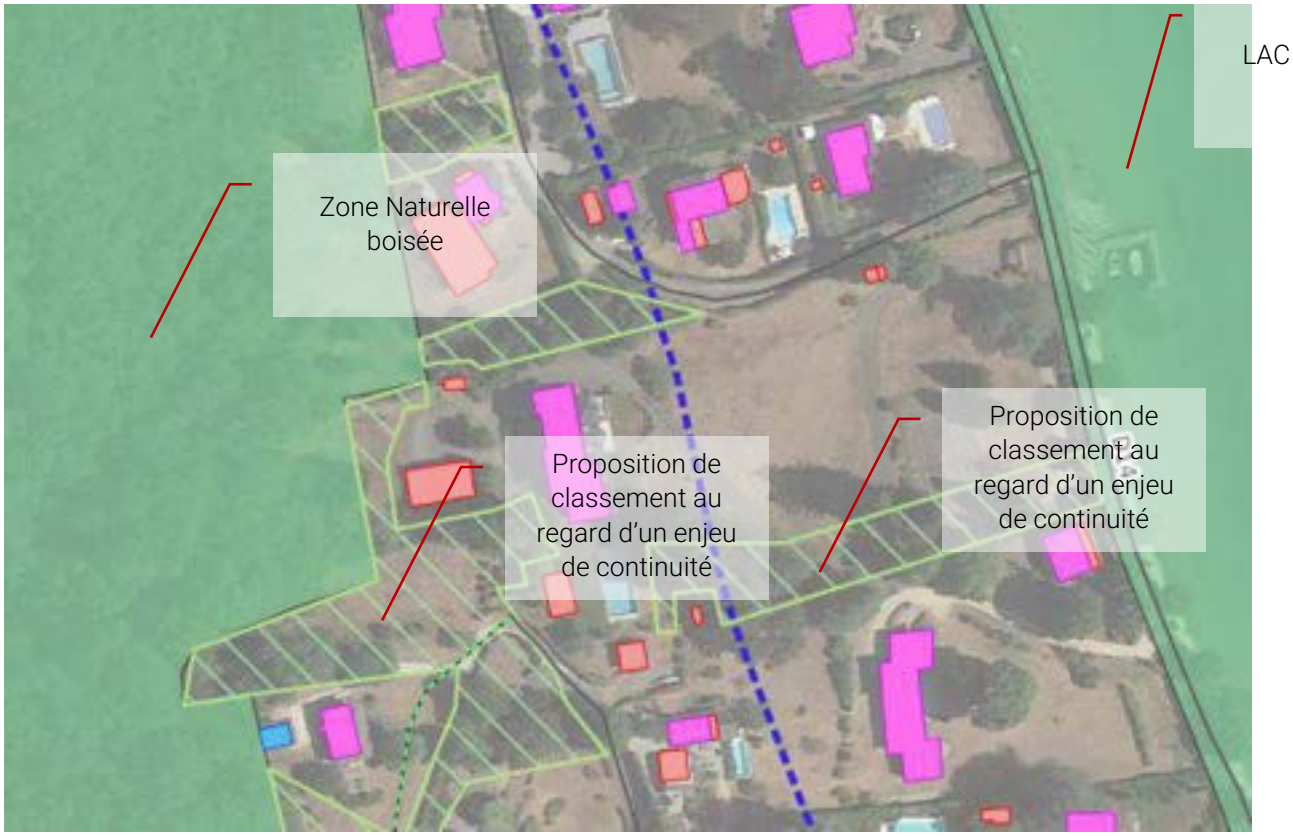
Sur la base de ces éléments, il a été donc été proposé un classement de plusieurs secteurs en EBC suivant la démarche suivante :

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



Exemple de secteur boisé proposé au classement

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



Exemple de secteur boisé proposé au classement

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

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

Espace Boisé Classé avant modification

Espace Boisé Classé après modification

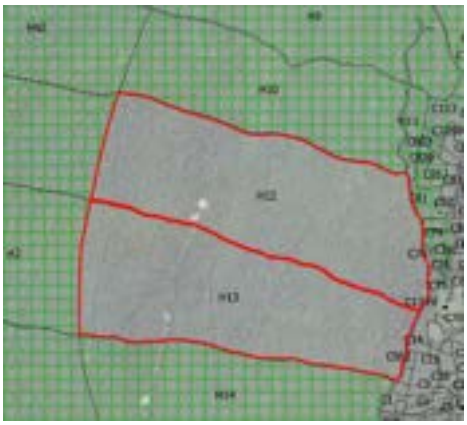
Espace Boisé Classé avant modification

Espace Boisé Classé après modification

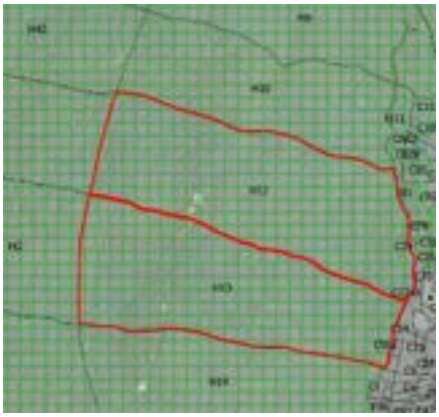
Evolution des EBC avant et après modification

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

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



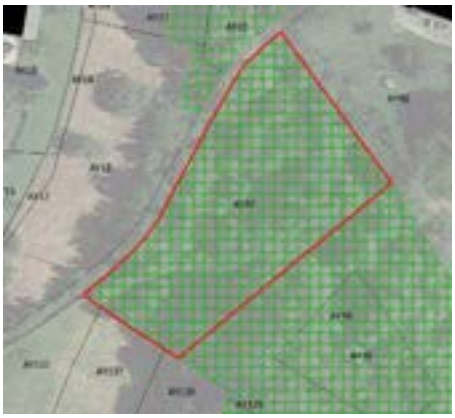
PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

PLUi en vigueur



PLUi modifié

Suppression des reculs imposés au règlement graphique

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

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

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

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

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

Projet de renouvellement du secteur du Triangle du Crous

PLUi en vigueur

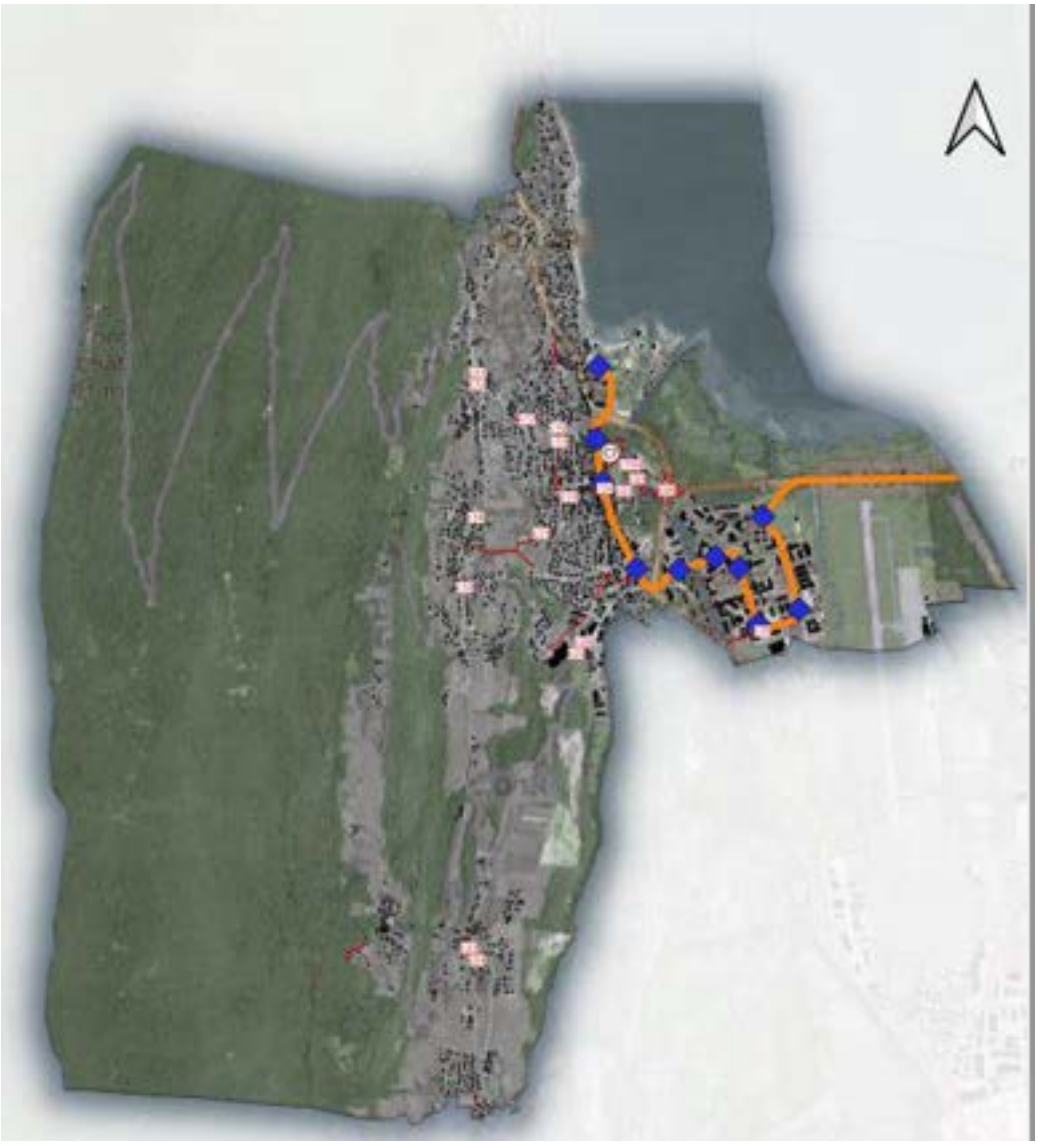
PLUi modifié

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

Évolutions des emplacements réservés

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

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



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

Création d'emplacements réservés

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

	Nom	C20bis
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AP 301, AP 302, AP 224, AP 223, AP 221, AP 220, AP 219, AP 250, AP 246 et AP 243
	Surface	378 m²
	Destination	liaison douce

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

	Nom	c39
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelles	AI 158, AI 159, AI 160, AI 161 et AI 162
	Surface	3 810 m²
	Destination	Jardins familiaux et stationnement

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

	Nom	C40
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelles	AY 187, AY 99, AY 98 et AY 210
	Surface	489 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

	Nom	C43
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AS 105
	Surface	46 m²
	Destination	6 CSE

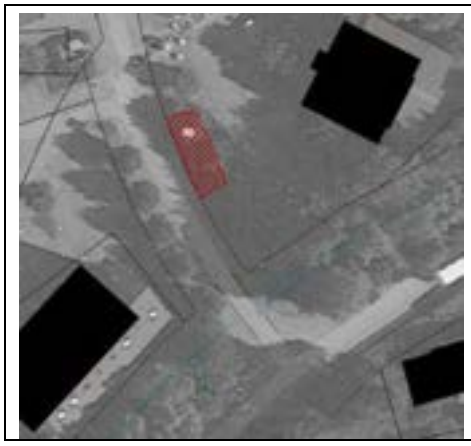
➔ Création de l'emplacement réservé **n° c47** destiné à la mise en place de six containers à ordures ménagères (CSE) au droit de la parcelle AY 166. Cet ER de 75 m² est situé en zone **UD**. Le bénéficiaire est la commune du Bourget du Lac.

	Nom	C47
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AY 166
	Surface	75 m²
	Destination	6 CSE

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

	Nom	C48
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AI 36
	Surface	88 m²
	Destination	6 CSE

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

	Nom	C49
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelles	AI 53
	Surface	75 m²
	Destination	6 CSE

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

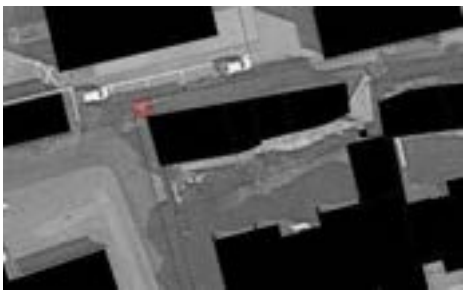
	Nom	c57
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelle	AZ 50
	Surface	89 m²

	Destination	6 CSE

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

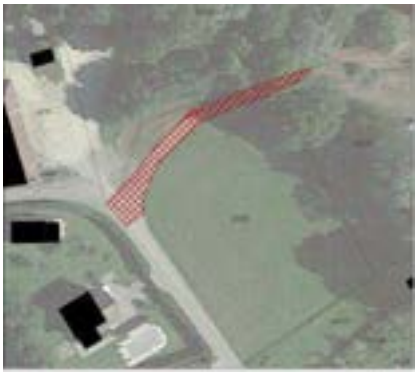
	Nom	C58
	Bénéficiaire	Grand Lac
	Parcelle	AR 329, AR 330, et AR 405
	Surface	75 m²
	Destination	6 CSE

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

	Nom	C60
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AX 73
	Surface	6,5 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

Piste existante sur le tracé de l'ER c61

	Nom	C61
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AK 102, AK 105 et AK 106
	Surface	228 m²
	Destination	Accès parking

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

	Nom	C62
	Bénéficiaire	Commune du Bourget du Lac
	Parcelle	AK 26, AK 29 et AK 134
	Surface	124 m²
	Destination	Accès piéton et véhicule au parc

Modification d'emplacements réservés

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Suppression d'emplacements réservés

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

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

2.2.4.1 Évolutions projetées sur les OAP

D2 – Brison-Saint-Innocent / Chez les Gros

Objet principal : évolution des conditions de desserte

Modification de l'OAP

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

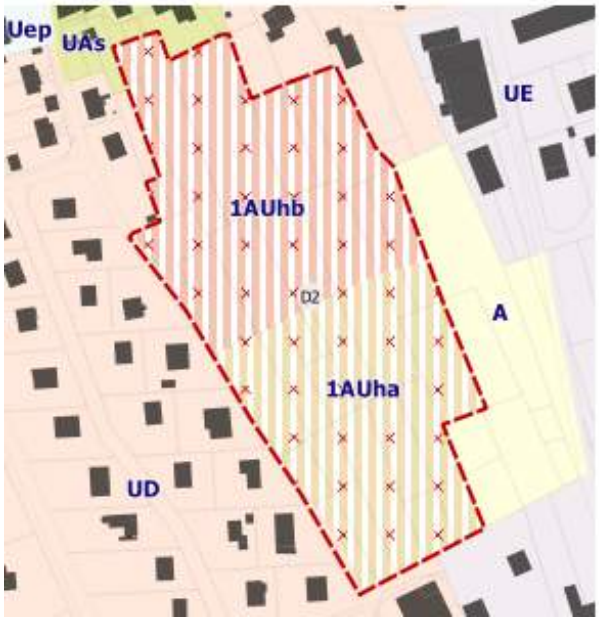
Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

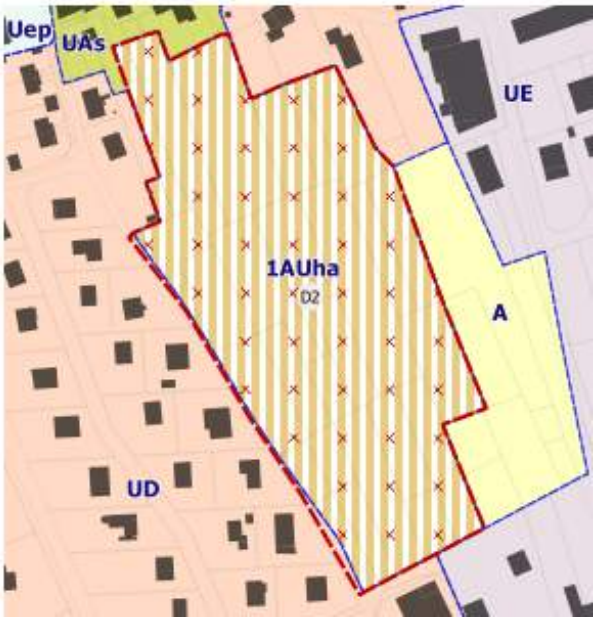
Modification du règlement graphique

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

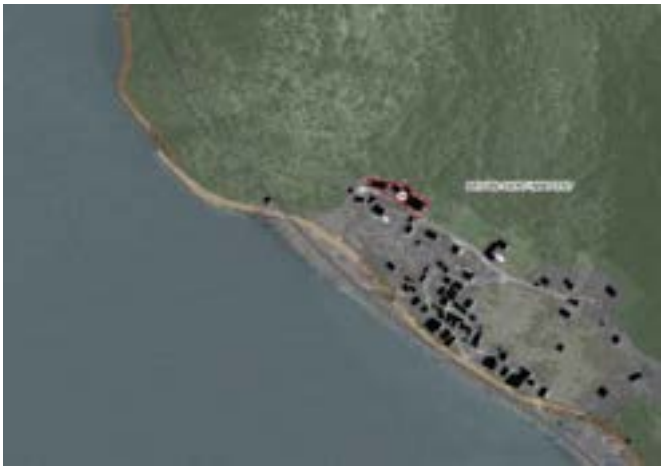
AVANT



APRES



D4 – Brison-Saint-Innocent / La Buissonnière



Création de l'OAP valant règlement

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

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

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

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

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

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

Foyer d'action sociale à réhabiliter

Zonage de l'OAP D4

2.2.4.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

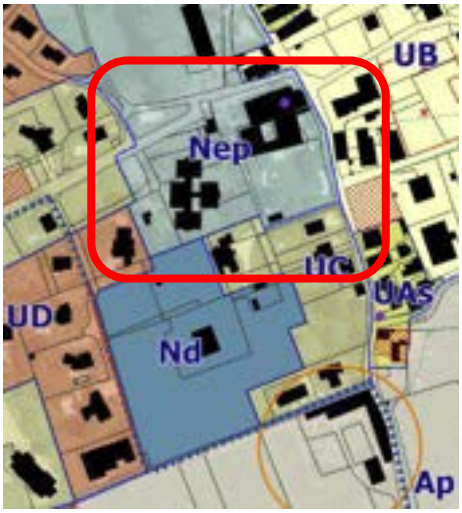
Changement de zonage de Nep à Nd

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

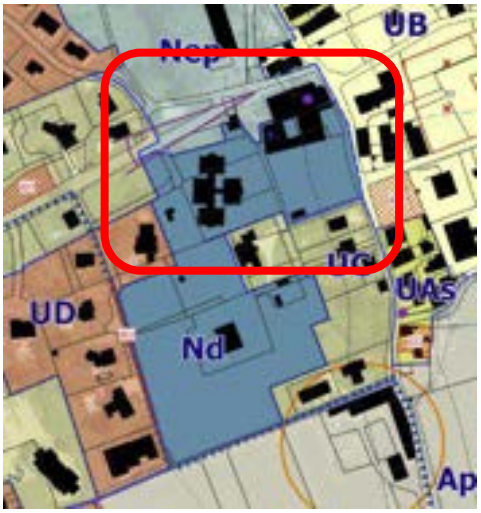
En effet le secteur Nep s'il accueille bien la salle polyvalente et l'église englobe également l'EHPAD ainsi qu'une construction d'habitation accolée au presbytère.

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

Construction d'habitation accolée à l'église



PLUi en vigueur



PLUi modifié

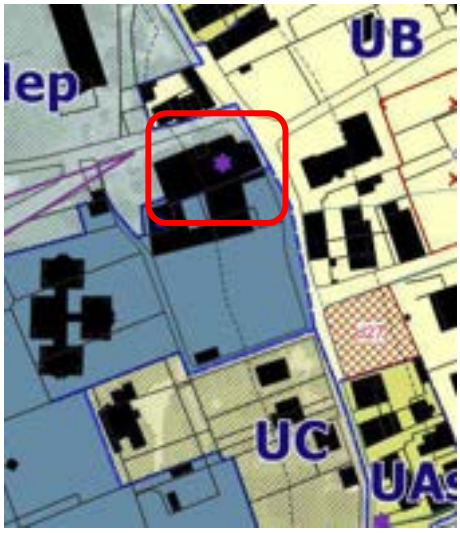
En parallèle, le presbytère situé entre l'EHPAD et la construction existante est identifiée comme potentiel changement de destination du fait de son caractère actuel d'équipement / lieux de culte. L'objectif est de lui autoriser une reconversion vers du logement, tout en tenant compte des exigences imposées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

Identification de changement de destination

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

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

Bâti identifié

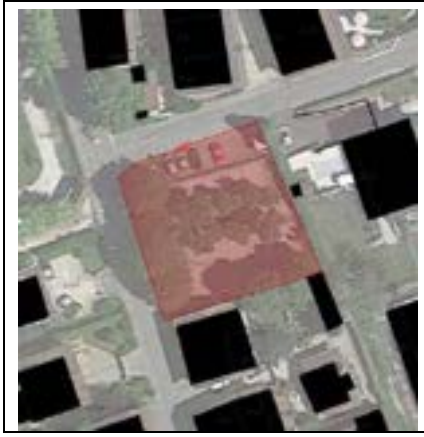


Identification du bâti

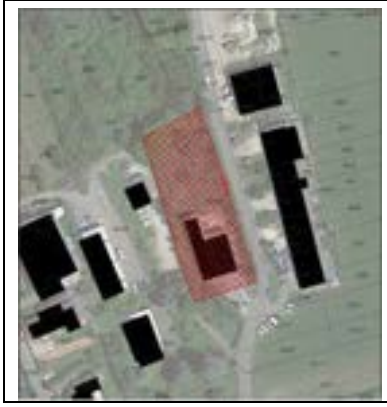
Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacements réservés

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

	Nom	d27
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	D 384
	Surface	933 m²
	Destination	Aménagement de voiries et d'espaces de stationnement. Redynamisation du centre-bourg.

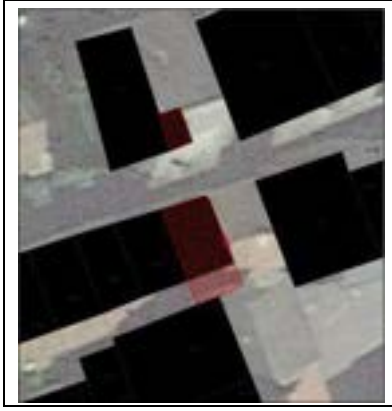
➔ Création de l'emplacement réservé n° d28 destiné à l'aménagement d'équipements publics, au droit des parcelles D 2266 et D 2267. Cet ER de 2 569 m² est situé en zone UE. Le bénéficiaire est la commune de Brison-Saint-Innocent.

	Nom	d28
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	D 2266 et D 2267
	Surface	2 569 m²
	Destination	Equipements publics

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

	Nom	d29
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	D 373
	Surface	22 m²
	Destination	Aménagement voirie

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

	Nom	d30
	Bénéficiaire	Commune du Brison-Saint-Innocent
	Parcelle	C 1030 et C 2503
	Surface	48 m²
	Destination	Aménagement voirie

Suppression d'emplacements réservés

➔ Suppression de l'emplacement réservé n° d03 au droit des parcelles D 739, D 740 et D741. La commune dispose de la maîtrise foncière de ces parcelles.

➔ Suppression de l'emplacement réservé n° d10b au droit de la parcelle D 2310. Le projet d'aménagement de voirie est déjà réalisé.

➔ Suppression de l'emplacement réservé n° d19g au droit de la parcelle C 1491. Initialement dédié à la gestion des boisements, cet ER n'a plus lieu d'être. La problématique de boisements et résolue.

➔ Suppression de l'emplacement réservé n° d28 au droit des parcelles D 2012 et D 2013. Le projet prévu sur cette parcelle est en cours de réalisation.

Modification d'emplacements réservés

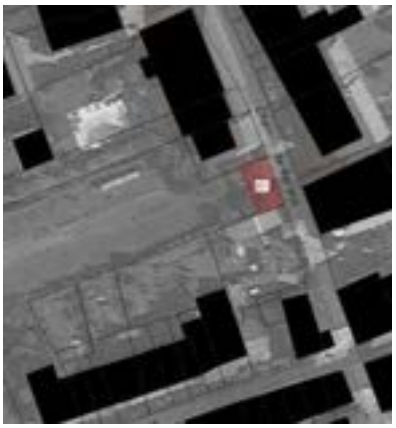
➔ Modification d'une erreur matérielle portant sur le titre de l'emplacement réservé n° d04.

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

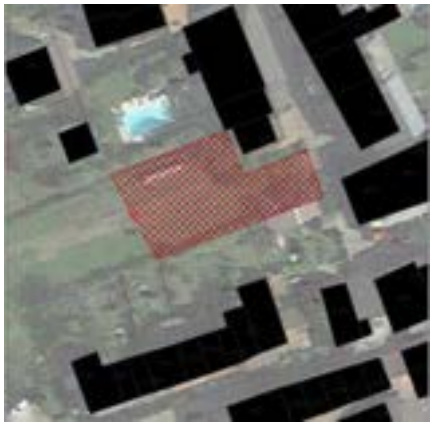
➔ Modification de l'emplacement réservé n° **d16** au droit des parcelles C 1104, C 1105, C 1106, C 1107, C 1111 et C 1112, destiné à l'aménagement d'un espace public. La modification porte sur le tracé de l'ER : il est demandé à ce que la parcelle C 1112 soit sortie de l'ER. Il est situé en en zone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

PLUi en vigueur PLUi modifié

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

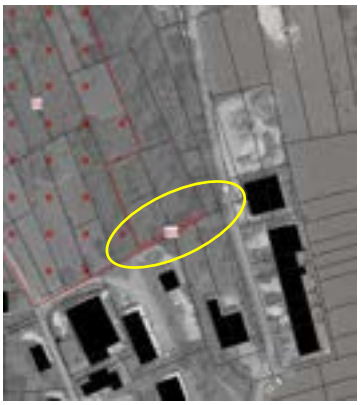


PLUi en vigueur



PLUi modifié

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



PLUi en vigueur

PLUi modifié

2.2.5 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND

2.2.5.1 Evolutions projetées sur les OAP

E4bis – Drumettaz-Clarafond / Clarafond

Objet principal : évolution du stationnement

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP

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

E6 – Drumettaz-Clarafond / Mossu

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

<u>Modification de l'OAP</u>

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

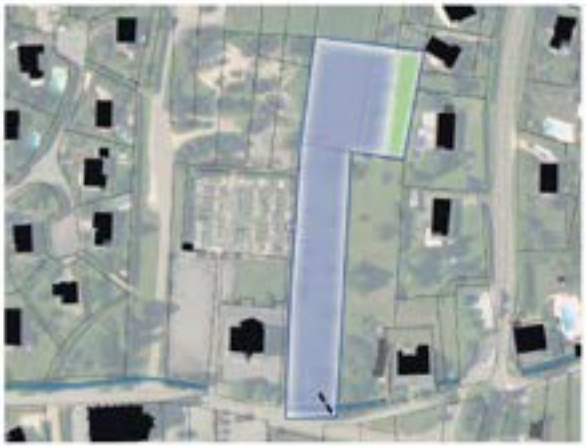
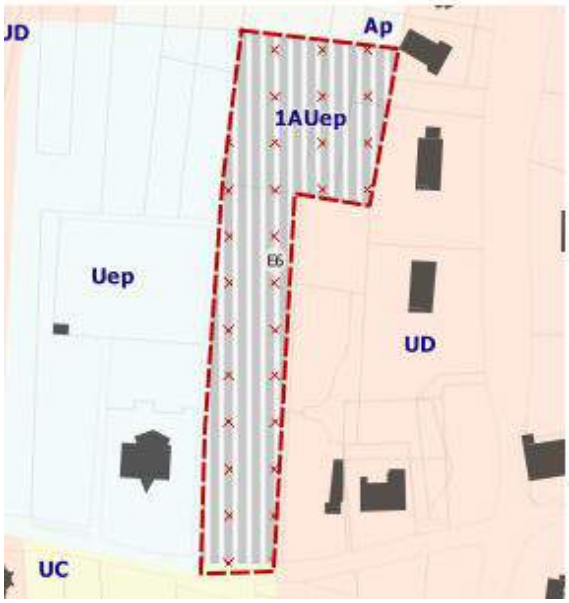


Schéma de l'OAP modifié

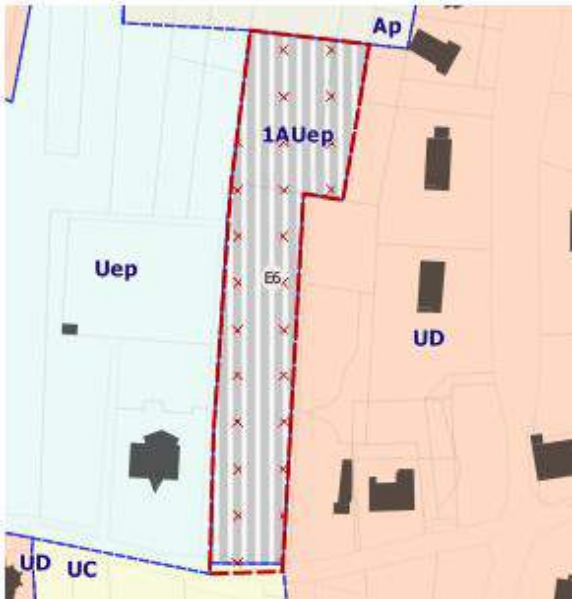
Modification du règlement graphique

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

AVANT



APRES



E8– Drumettaz-Clarafond / Les Corties

Objet principal : évolution du périmètre

<u>Modification de l'OAP</u>

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

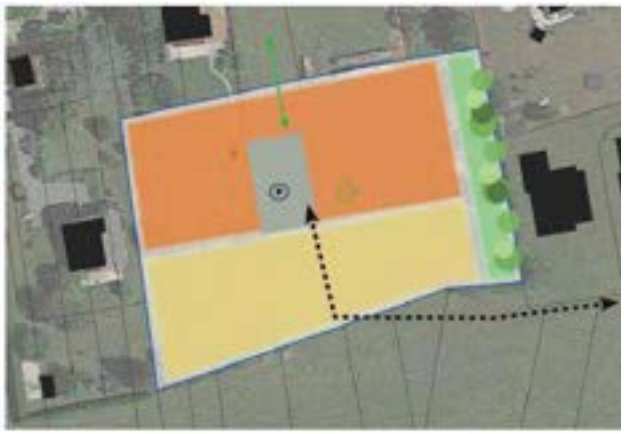
Les parcelles C4686 et 4687 actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité à des jardins privés et empêchent l'urbanisation du secteur. Il est donc proposé d'exclure ces parcelles du périmètre de l'OAP.

La présente modification prévoit donc de :

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

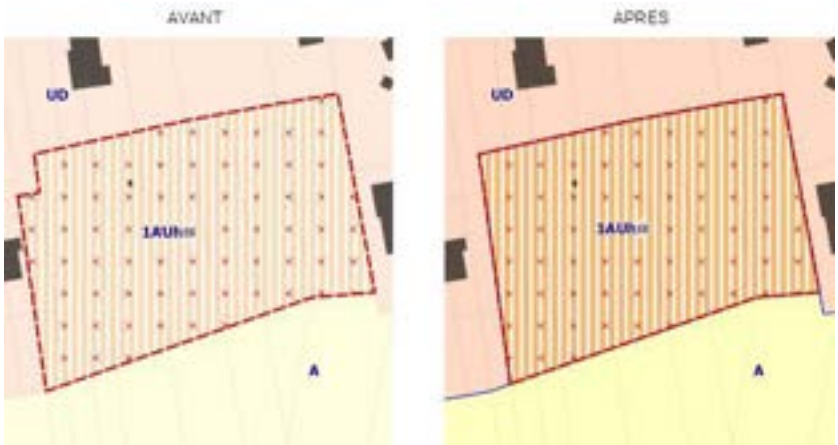
Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié



<u>Modification du règlement graphique</u>

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



E12d – Drumettaz-Clarafond / Vignes Derrière

Objet principal : évolution des exigences de mixité

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

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

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

E14– Drumettaz-Clarafond / Serarges

<u>Modification de l'OAP</u>

Objet principal : modification du périmètre

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

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

La présente modification prévoit donc de :

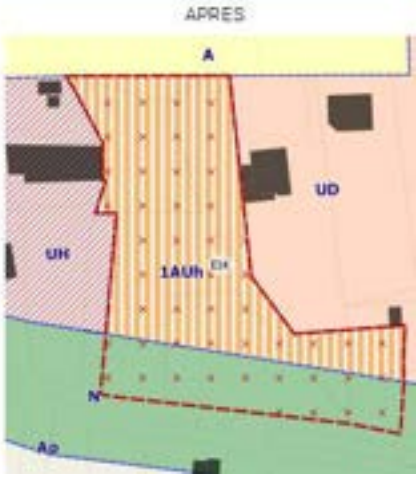
- Corriger le périmètre de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

Modification du règlement graphique

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



2.2.5.2 Évolutions complémentaires projetées sur le règlement graphique

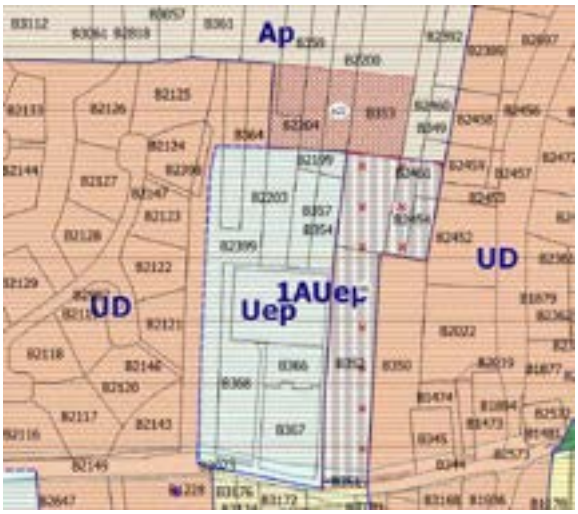
Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de UD vers Uep : services techniques

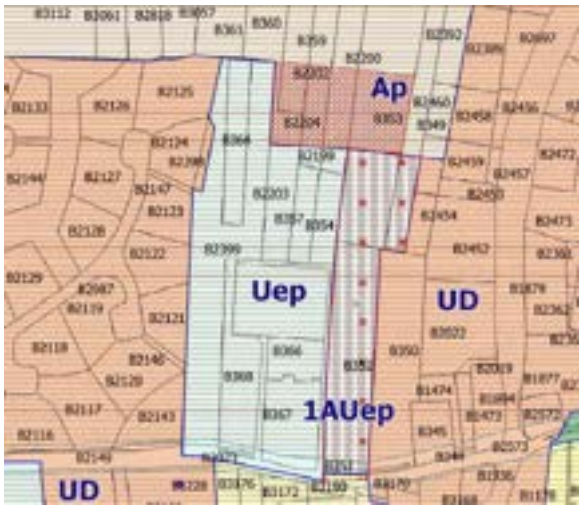
Ce point concerne les parcelles B 2399 et B 364, situées Allée du Cimetière. Elles bénéficient actuellement d'un zonage UD dédié aux espaces urbains pavillonnaires.

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

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



PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

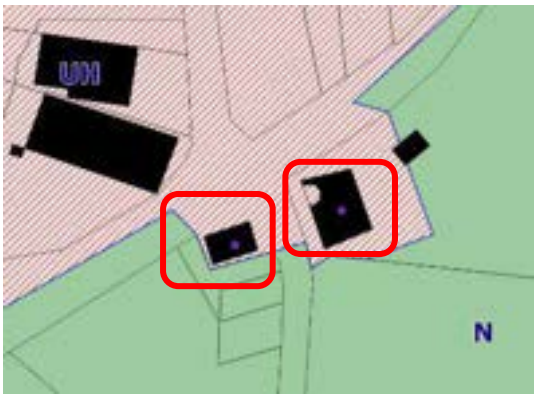
Prescription ponctuelle : identification de deux éléments patrimoniaux

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

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

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

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



Four et lavoir de Drumettaz

Évolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé

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

Nom	n28
Bénéficiaire	Commune de Drumettaz-Clarafond
Parcelle	C 3688, C 3689, C 1979, C 1981, C 2455, C 2457, C 3286, C 2247, C 1187, C 4158, C 4160, C 3817, C 3819, C 3292, C 3294, C 3296, C 3297 et C 1193
Surface	1 743 m²
Destination	Aménagement voirie

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

2.2.6.1 Evolutions projetées sur les OAP

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

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

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

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

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

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

Au-delà de ce phasage, l'OAP inclus 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 maitrise de l'aménagement global du territoire mais également d'offrir aux propriétaires une perspective quant à la mobilisation de leur terrain, et de prévenir le risque de rétention foncière.

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

Contenu de l'OAP thématique

OAP THEMATIQUE

PHASAGE DES OAP A VOCATION HABITAT

GRESY-SUR-AIX

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

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

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

SECTEUR DES RUBENS

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

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

SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ

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

	Ouverture temporelle
F1 - Le Sarraz / F4 - Pontany	*2023*
F21 - Croix Noire	*2026*
F6 - Les Omblordes	*2029*
F5 - Brochet	

SECTEUR DU CHEF-LIEU

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

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

F1 – Grésy-sur-Aix / La Sarraz

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

Modification de l'OAP

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

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

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

Règlementairement, les évolutions visent :

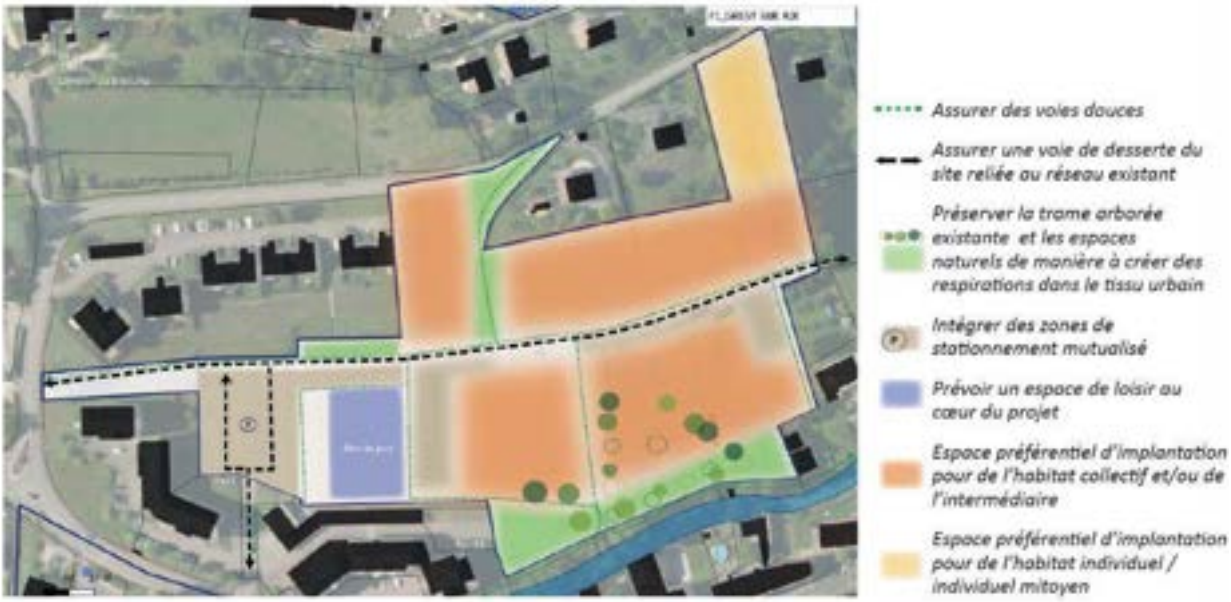
- La distinction entre d'une part une OAP F1.1 visant uniquement le site de la Sarraz et les 3 autres sites dits F1.2, F1.3 et F1.4.

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

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

Périmètre de l'OAP actuel

Nouveau périmètre « global » du site F1.1



Secteur F1.1 : OAP avant / après modifications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OAP Sectorielle concernant les seuls sites 1.2, 1.3 et 1.4

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

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

- Veiller à une connexion aux mobilités douces, notamment en direction de la gare.
- Respecter les destinations suivantes :

  F1.2 : Logement + bureau + commerce

  F1.3 : Logement seul

  F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

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

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

  F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

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

Objet principal : mise à jour du phasage

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le contenu de l'OAP

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

F4 – Grésy-sur-Aix / Fontany

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

F6 – Grésy-sur-Aix / Les Omblardes

Objet principal : évolutions des conditions de mobilité

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

F11 – Grésy-sur-Aix / Pont Pierre

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

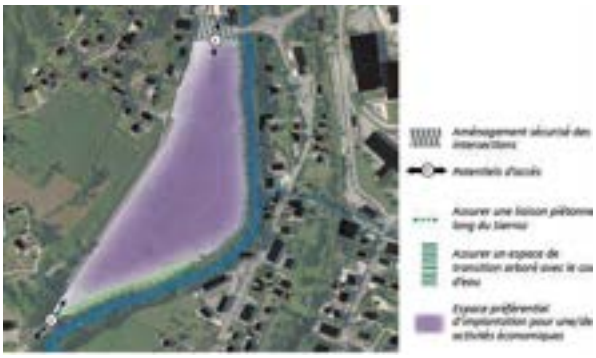
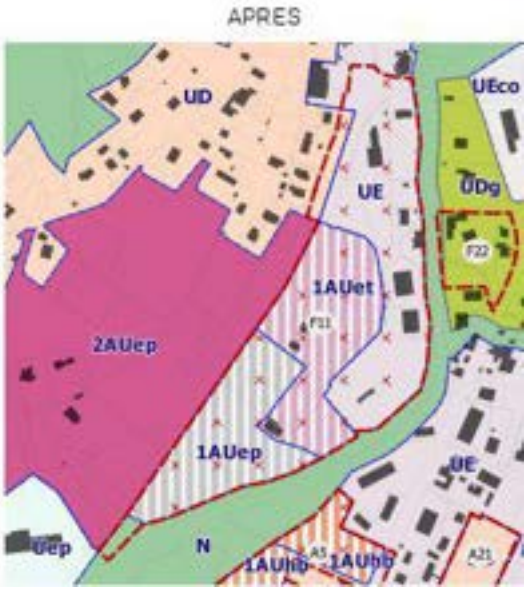


Schéma de l'OAP modifié

<u>Modification du règlement graphique</u>

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



F13a – Grésy-sur-Aix / Les Choseaux

Objet principal : suppression d'une OAP réalisée

Suppression de l'OAP

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

Modification du règlement graphique

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

F14 – Grésy-sur-Aix / Pré Murier

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

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

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

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

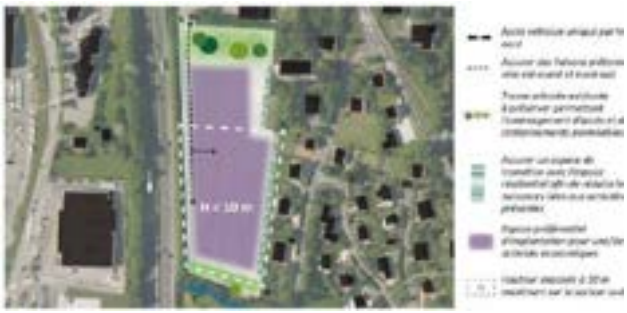
La présente modification prévoit donc de :

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

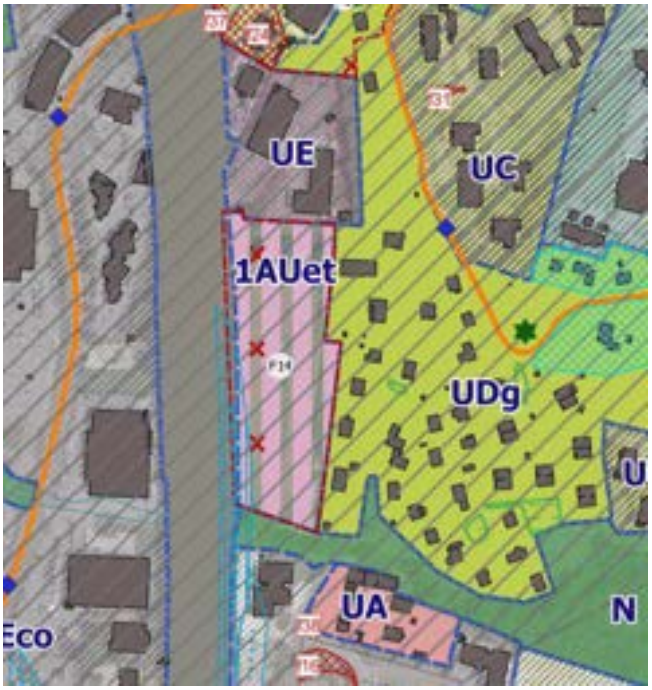
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Un accès traversant se connectera au réseau de déplacement existant
Formulation après M	2/ Un accès ~~traversant~~ par le nord se connectera au réseau de déplacement existant

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié



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



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

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

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

Il est ainsi décidé de maintenir l'OAP en vigueur tout en précisant la préservation des boisements : actuellement, l'OAP préconise la préservation de la trame boisée et des arbres anciens de haut jet. Afin d'assurer la préservation de ces arbres, il est proposé dans cette modification d'indiquer précisément les arbres à protéger sur le schéma de l'OAP.
Par ailleurs, afin de garantir un aménagement cohérent et unique, il est proposé d'imposer un aménagement d'ensemble sur ce site.

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

F18 – Grésy-sur-Aix / Près du Chêne

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

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

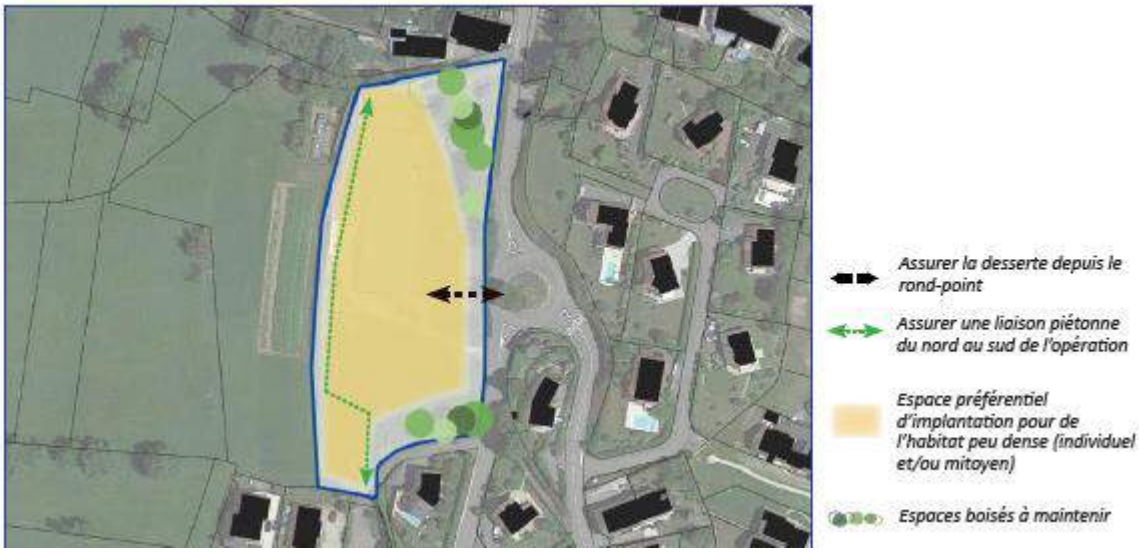
F19 – Grésy-sur-Aix / Barbière (création d'une OAP)

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

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

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

Schéma de l'OAP



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

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

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

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

Création de l'OAP

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

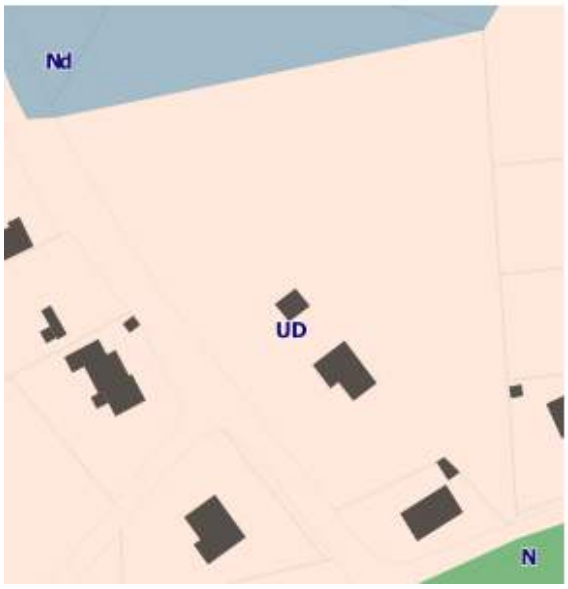
Sur ce site, 6 logements sont envisagés, dont 30% de logements sociaux.

Schéma de l'OAP

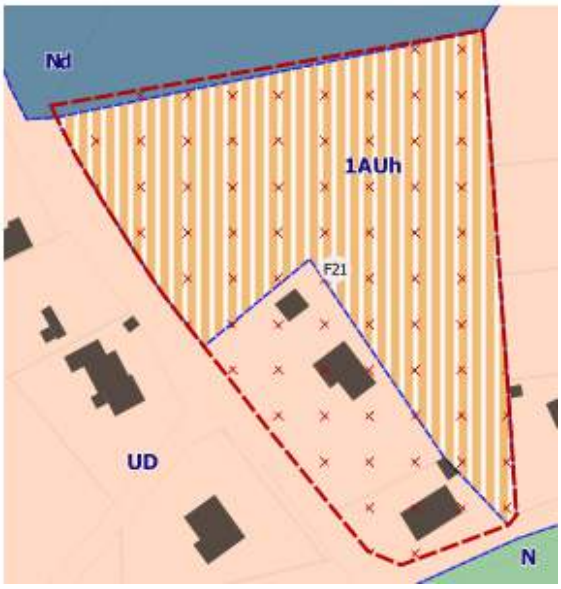
Modification du règlement graphique

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

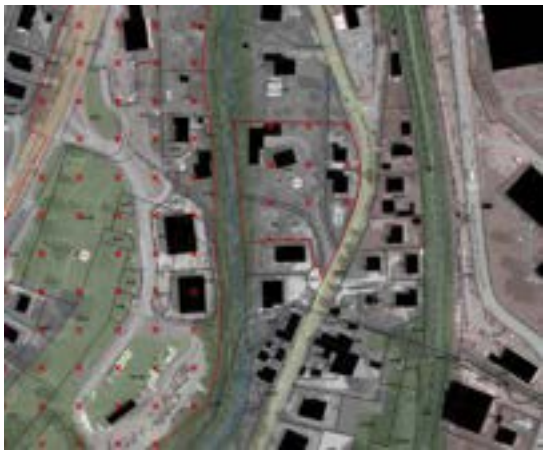
AVANT



APRES



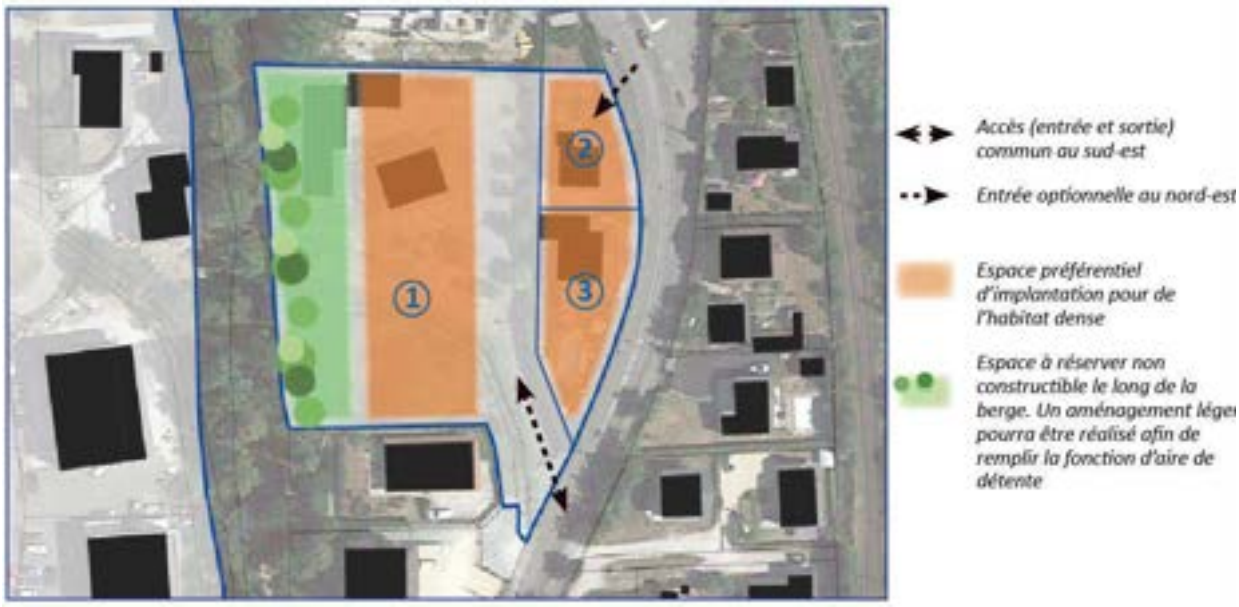
F22 – Grésy-sur-Aix / Vers le Pont (création d'une OAP valant règlement)



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

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

Schéma de l'OAP



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

2.2.6.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Création STECAL ND1 : Veber

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Changement de zonage : création du sous-secteur UDg

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

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

Changement de zonage : Rue de l'Europe

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

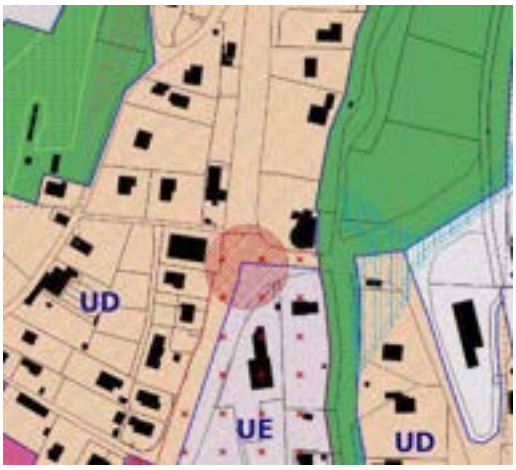
Vue aérienne de la maison concernée

PLUi en vigueur

PLUi modifié

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

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



PLUi en vigueur

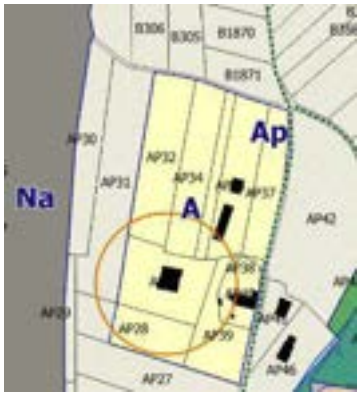
PLUi modifié

Changement de zonage de Ap vers A : Chemin des Mellets

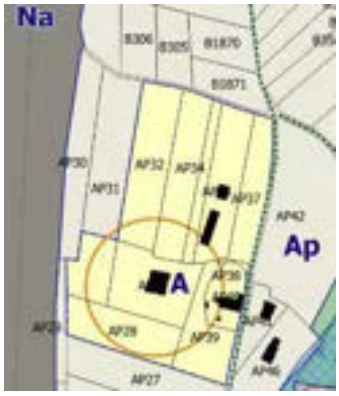
Ce point concerne les parcelles AP 28 et AP 33 situées Chemin de Mellets. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Ap dédié aux terrains agricoles « inconstructibles ». La modification proposée vise le passage de l'entièreté des deux parcelles (0,27 ha) en zone A. Ce changement doit permettre le développement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

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

Vue aérienne de l'exploitation agricole et des alentours



PLUi en vigueur

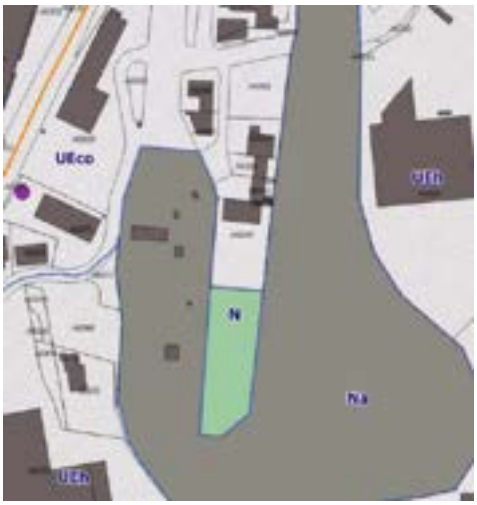


PLUi modifié

Changement de zonage de Na vers N : parcelle AREA

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

PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

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

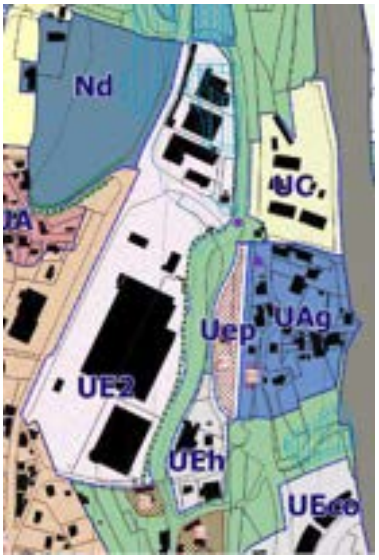
PLUi en vigueur

PLUi modifié

Changement de zonage de UEh à UE2 : Zone Cellier

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

PLUi en vigueur



PLUi modifié

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

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

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

PLUi en vigueur

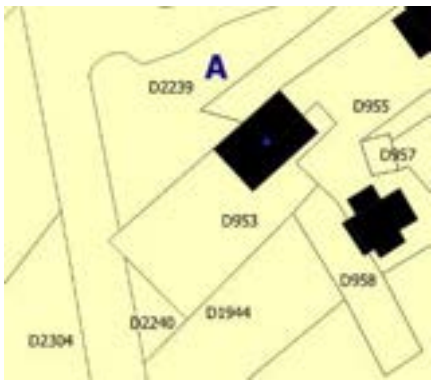
PLUi modifié

Changement de destination : identification

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

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

Bâti identifié



Identification du bâti

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

Bâti identifié

Identification du bâti

Ajout d'une prescription relative au stationnement

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

Localisation et zonage de la prescription

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

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

Identification Information ponctuelle : antennes Radiotéléphoniques

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

Création du PAPAG « Montée de la Guicharde »

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

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

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

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

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

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

Création du PAPAG « Centre-bourg »

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

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

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

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

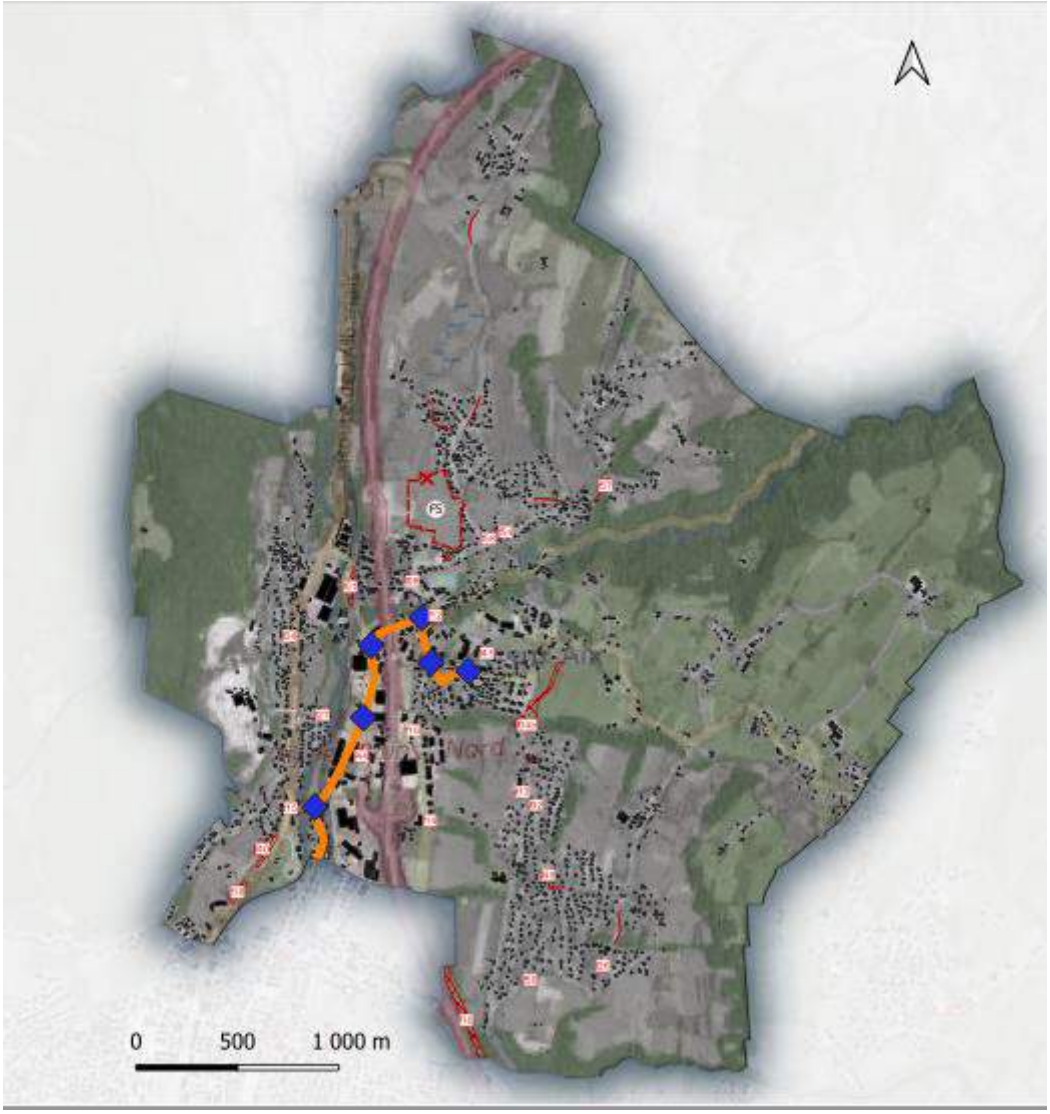
Site du PAPAG Sarraz

Tracé du PAPAG Sarraz

Évolutions des emplacements réservés

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

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



Création d'emplacements réservés

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

	Nom	F47
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	E 409, E 1017, E 1018, E 532, E 533 et E 534
	Surface	341 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

	Nom	F48
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AC 282, AC 283 et AC 284
	Surface	546 m²
	Destination	Cheminement piéton

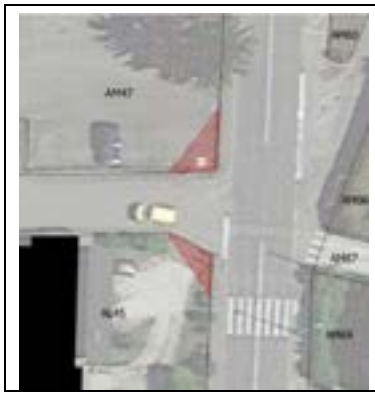
➔ Création de l'emplacement réservé **n° f49** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton en parallèle de la voirie existante, situé en zone UD, au croisement du chemin de Chauland et de l'Impasse Champs des Rus et au droit des parcelles AC 282, AC 283 et AC 284. Il mesure 2 mètres de large.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

	Nom	F49
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AC 282, AC 283 et AC 284
	Surface	295 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

	Nom	f50
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AD 54 et E 831
	Surface	221 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

	Nom	f51
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AM45 et AM 47
	Surface	28 m²
	Destination	Agrandissement du carrefour

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

	Nom	f52
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AP 59, AP 60, AP 61, AO 19, AO 18, AO 157, AO 154, AO 155, AO 158, AO 1 et AO 2
	Surface	359 m²
	Destination	Cheminement piéton

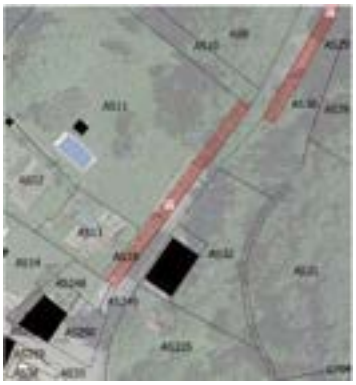
➔ Création de l'emplacement réservé **n° f53** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long de la Route de Droise, au droit des parcelles AR 12, AR 13, AR 14, AR 15 et AR 17, sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	f53
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AR 12, AR 13, AR 14, AR 15 et AR 17
	Surface	346 m²
	Destination	Cheminement piéton

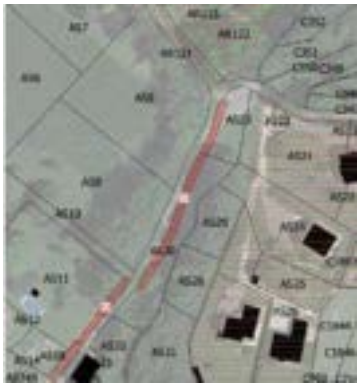
➔ Création de l'emplacement réservé **n° f54** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long de la Route d'Arbussin, au droit de la parcelle AS 106, sur une largeur de 3 mètres Il est situé en zone UD et est en lien avec l'OAP F4 à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de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

	Nom	f54
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelle	AS 106
	Surface	242 m²
	Destination	Cheminement piéton

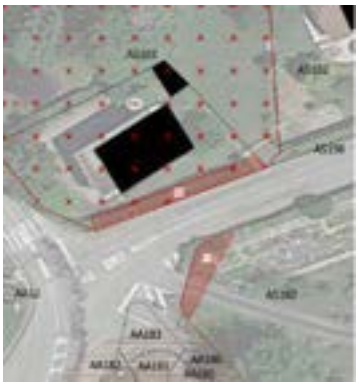
➔ Création de l'emplacement réservé **n° f56** destiné à la mise en place d'un cheminement piéton le long du Chemin du Crêt, au droit des parcelles AS 11 et AS 13 sur une largeur de 3 mètres. Il est situé en zone Nd, le long du Chemin du Crêt. Le bénéficiaire est la commune de Grésy-sur-Aix.

	Nom	f56
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AS 11 et AS 13
	Surface	162 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

	Nom	f57
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelles	AS 23 et AS 30
	Surface	269 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

	Nom	f58
	Bénéficiaire	Commune de Grésy-sur-Aix
	Parcelle	AS 100
	Surface	51 m²
	Destination	Cheminement piéton

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

2.2.7.1 Évolutions projetées sur les OAP

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

<u>Modification du règlement graphique</u>

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

2.2.7.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

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

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

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

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

Zonage avant modification

Zonage après modifications

2.2.8 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DU MONTCEL

2.2.8.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de 1AUh vers UD : OAP H3

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

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Création d'un STECAL : Revard

Ce point est présenté dans la partie dédiée aux STECAL.

2.2.9 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE MERY

2.2.9.1 Evolutions projetées sur les OAP

I1 – Méry / Les Charmettes

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

Modification de l'OAP

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

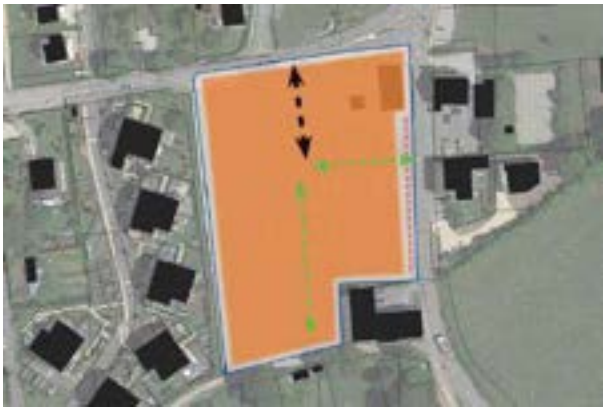
- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

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

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

Schéma de l'OAP actuel

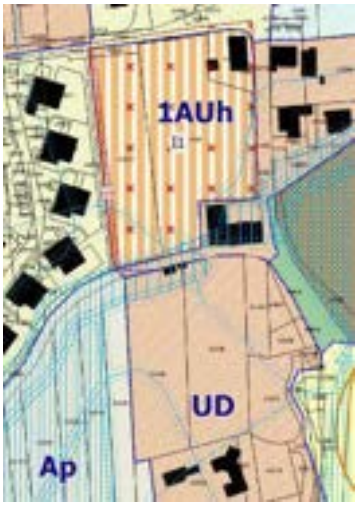
Schéma de l'OAP modifié



<u>Modification du règlement graphique</u>

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

PLUi en vigueur



PLUi modifié

2.2.10 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE MOUXY

2.2.10.1 Evolutions projetées sur les OAP

J5bis – Mouxy / L'Eglise

Objet principal : complément à la programmation

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP

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

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

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

2.2.10.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Identification d'éléments patrimoniaux

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

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

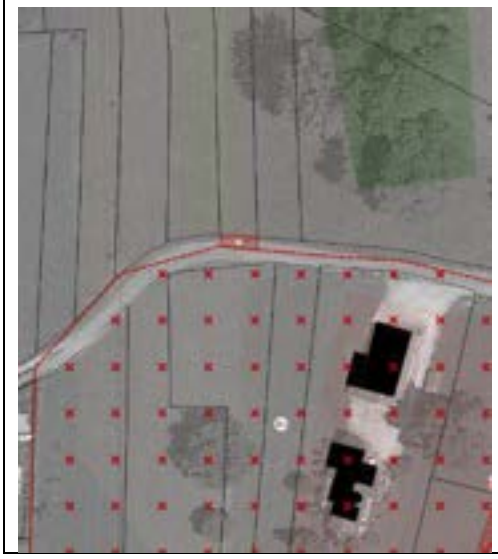
➔ Alignement de chênes localisé sur la parcelle C 2055, identifié au titre de l'article L151-19.

Elément identifié

Identification de l'élément

Création d'emplacements réservés

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

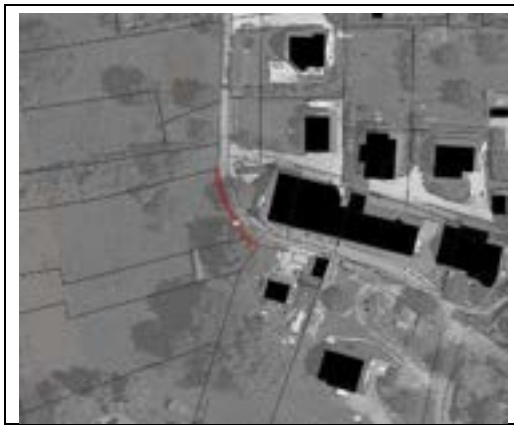


Nom	J38
Bénéficiaire	Commune de Mouxy
Parcelles	C 2955
Surface	41 m²
Destination	Aménagement de voirie

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

Nom	J39
Bénéficiaire	Commune de Mouxy
Parcelles	C 2562
Surface	44 m²
Destination	Aménagement de voirie

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

	Nom	J40
	Bénéficiaire	Commune de Mouxy
	Parcelles	A 222 et A 223
	Surface	26 m²
	Destination	Aménagement de voirie

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

	Nom	J41
	Bénéficiaire	Commune de Mouxy
	Parcelles	C 2936, C 2937, C 794, C 2171, C 2401, C 2402 et C 24067
	Surface	50 m²
	Destination	Aménagement de voirie

Emplacement réservé : suppression

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

2.2.11 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE ONTEX

2.2.11.1 Evolutions projetées sur les OAP

Aucune évolution d'OAP n'est réalisée.

2.2.11.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

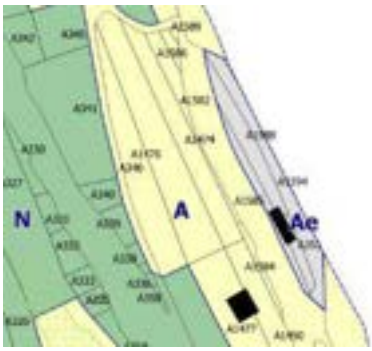
Changement de zonage de A vers Ae : Belvédère d'Ontex

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

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

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

Avant modification



Après modification

2.2.12 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE PUGNY-CHATENOD

2.2.12.1 Evolutions projetées sur les OAP

L1 – Pugny-Chatenod / Chatenod

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

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

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

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

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

La présente modification prévoit donc de :

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

L2-a – Pugny-Chatenod / Les Cendres Sud

Objet principal : évolution des conditions de desserte

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

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le contenu de l'OAP

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

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

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

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

Schéma de l'OAP

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

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

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

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

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

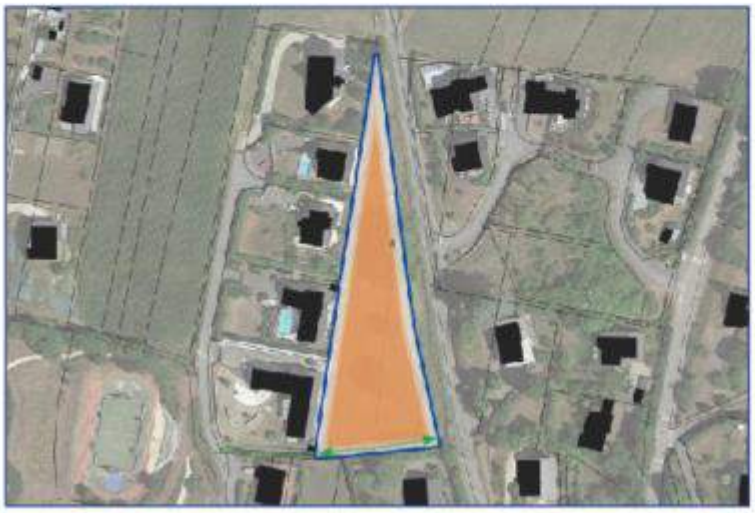
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **6 à 10***
*Indication de la part de logement social : **20%***
*Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel, mitoyen, intermédiaire et/ou collectif***

*ECHEANCE : **court terme***

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



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

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

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

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

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

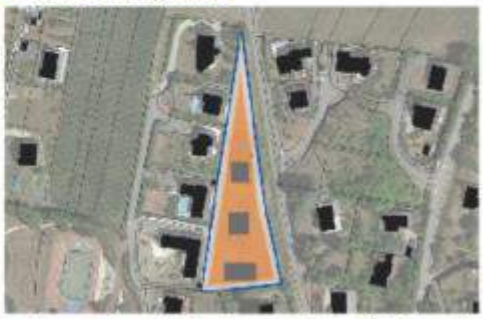
Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

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

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

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

Exemple d'aménagement



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

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

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

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

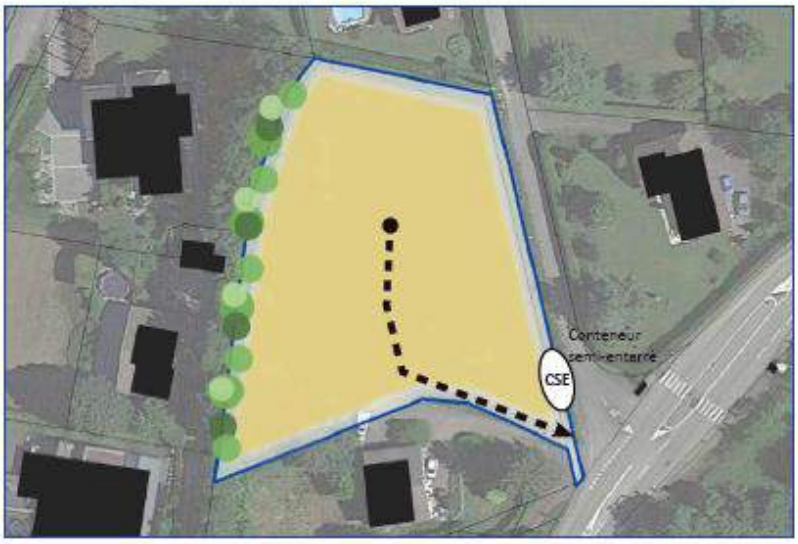
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **5***
*Indication de la part de logement social : **0%***
*Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen***

*ECHEANCE : **court terme***

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



Assurer un accès unique au sud-est de l'opération avec aire de retournement

Préserver la trame arborée existante à l'ouest

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

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

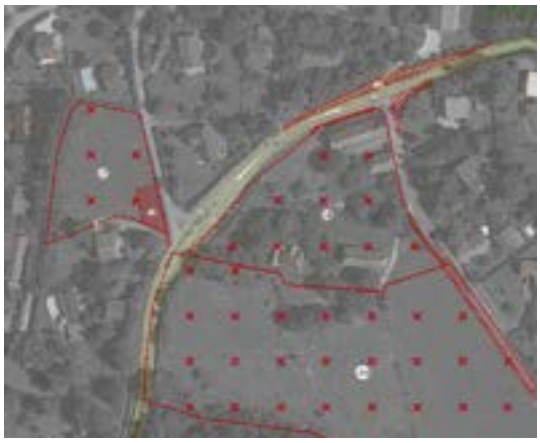
2/ L'aménagement devra proposer une voie de circulation avec une aire de retournement. Cette voie devra desservir l'ensemble des habitations du site.

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

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

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

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



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

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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 3 dans les nouvelles constructions
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : NON

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

permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aspect architectural des bâtiments existants sera conservé. Une attention particulière sera apportée au stationnement des véhicules.

3/ Afin de conserver son caractère rural, la zone ne pourra accueillir plus de 3 logements dans les constructions nouvelles.

4/ Un accès au site devra être aménagé de manière centralisée afin de favoriser une sortie unique autour des CSE.

5/ Les bâtiments seront rénovés pour optimiser les performances énergétiques.

La maison à l'ouest devra faire l'objet d'une rénovation des fondations afin de supprimer les infiltrations d'humidité dans les murs.

6/ Les CSE devront être implantés pour répondre aux besoins de l'OAP Cendres Nord + Cendres Sud + Le Clos + Pré Sarran (emplacement pour camion le long de route – dégagement à prévoir après enfouissement des réseaux).

2.2.12.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions des emplacements réservés

Modifications d'emplacements réservés

Modification des ER 10a et 10b : les emplacements réservés l10a et l10b qui constituent une continuité pour un aménagement de voirie sont complétés par l'ajout d'un linéaire supplémentaire permettant le raccord à la route départementale.

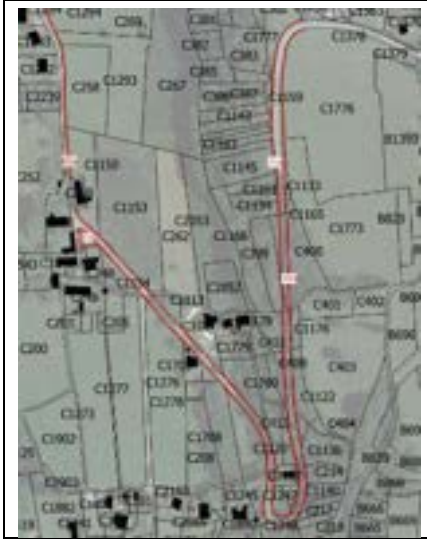
	Nom	L10a
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles ajoutées	C1813, C1814, C1796, C1794
	Surface	1626 m²
	Destination	Aménagement de voirie
	Nom	L10b
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles ajoutées	Non cadastrées
	Surface	439 m²
	Destination	Aménagement de voirie

Créations d'emplacements réservés

➔ Création de l'emplacement réservé n° I06 destiné à la réalisation d'un cheminement piéton et cyclable sécurisé le long de la Route de Trévignin, au droit des parcelles C 594, C 621, C 613, C 610, B 208 et B 209. Il est situé en zone A, le long d'un axe permettant une liaison entre Pungy et Trévignin. Il permettra également aux enfants de se rendre à l'école de Pugny de manière sécurisée. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.

Nom	I06
Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
Parcelles	C 594, C 621, C 613, C 610, B 208 et B 209
Surface	1 110 m²
Destination	Cheminement piéton et cyclable

➔ Création de l'emplacement réservé n° I11a destiné à l'implantation de zones de croisement sur la Route de sous les Côtes, au droit des parcelles C 1150, C 1153, C 1113, C 1021, C 1780, C 413, C 1127, C 1247, C 216, C 1141, C1130, C 1120, C1123, C 408, C 1178, C 399, C 400, C 1166, C 1134, C 395, C 1145, C 1170, C 1168, C 1163, C 390, C 1143, C 1159 et C 1777. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.



Nom	I11a
Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
Parcelles	C 1150, C 1153, C 1113, C 1021, C 1780, C 413, C 1127, C 1247, C 216, C 1141, C1130, C 1120, C1123, C 408, C 1178, C 399, C 400, C 1166, C 1134, C 395, C 1145, C 1170, C 1168, C 1163, C 390, C 1143, C 1159 et C 1777
Surface	1 727 m²
Destination	Aménagement voirie

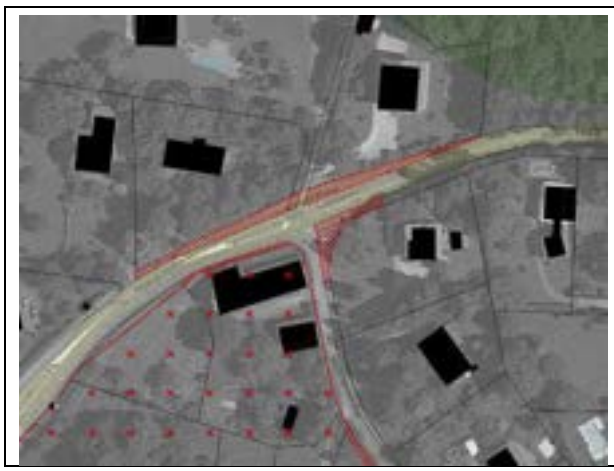
➔ Création de l'emplacement réservé **n° I25** destiné à l'implantation d'un CSE (container semi-enterré pour la collecte des déchets) au croisement de la Route du Revard et de la Route de Pugny, au droit des parcelles C 2017 et C 2019. **Il est situé en zone N,** à proximité des habitations et au carrefour entre la Route de Pugny et la Route du Revard. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.

	Nom	I25
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles	C 2017 et C 2019
	Surface	345 m²
	Destination	CSE

➔ Création de l'emplacement réservé **n° I26**, destiné à l'aménagement de voirie, au carrefour de la Route de sous les Côtes et de la RD 913, au droit des parcelles C 334, C 1552, C 1551, C 335 et C 336. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.

	Nom	I26
	Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
	Parcelles	C 334, C 1552, C 1551, C 335 et C 336
	Surface	382 m²
	Destination	Aménagement de voirie

➔ Création de l'emplacement réservé n° I27, destiné à l'aménagement de voirie, au carrefour de la Route des Cendres et de la RD 913, au droit des parcelles C 1869, C 1873, C 1871, C 1057, C 1058 et C 1875. Il est situé en UD. Le bénéficiaire est la commune de Pugny-Chatenod.



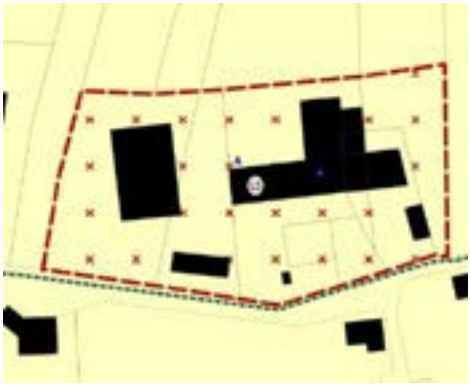
Nom	I27
Bénéficiaire	Commune de Pugny-Chatenod
Parcelles	C 1869, C 1873, C 1871, C 1057, C 1058 et C 1875
Surface	564 m²
Destination	Aménagement de voirie

Changement de destination : identification

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

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle B 9, Route des Hôtes. Il s'agit d'un grand corps de ferme à usage agricole. Ce changement de destination fait l'objet de l'OAP L5 à destination d'habitat.

Bâti identifié



Identification du bâti

2.2.13 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE SAINT-OFFENGE

2.2.13.1 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

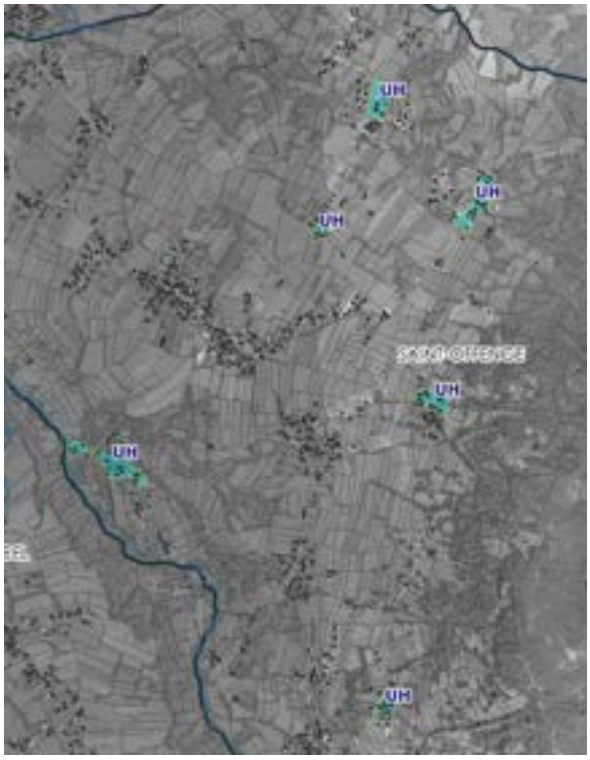
Changement de zonage de UH à UD

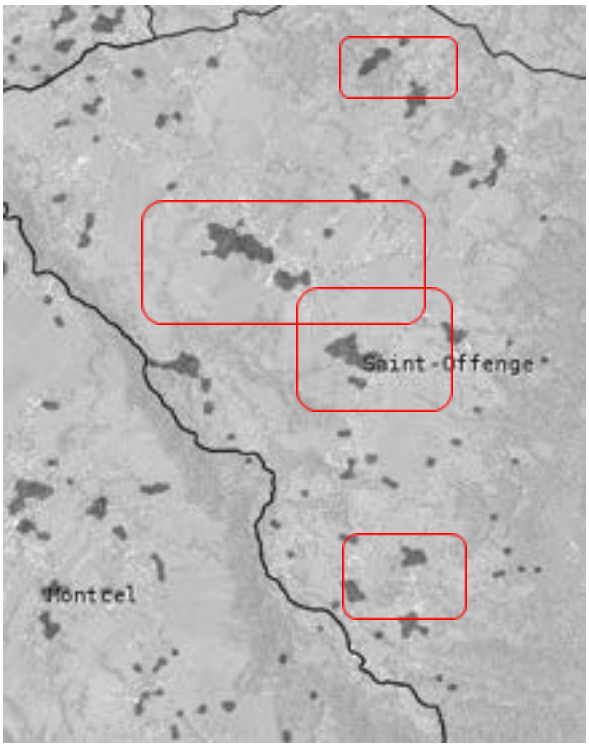
Ce point porte sur les six zones UH de la commune, désignant les noyaux historiques de hameau et de village. La modification proposée vise à classer ces sites, d'une surface totale de 8,8 hectares, en zone UD dédiée aux zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire.

L'objectif de cette évolution est de mieux rendre compte d'une réalité urbaine et architecturale, défendue par les élus de la commune.

Initialement, le zonage UH caractérisait les hameaux historiques des villages, où domine un habitat plutôt dense et implanté à l'alignement. La zone UD quant à elle identifie soit des secteurs d'extension pavillonnaire « classique » soit des extensions des centres historiques UH.

Or la commune de Saint-Offenge présente la particularité d'une urbanisation assez diffuse. L'analyse des zonages UH questionne également les choix de zonage dans la mesure où plusieurs zones historiques d'après la tâche urbaine de 1945 ne sont pas reprises en zone UH.





Une analyse plus fine tend à démontrer que les différences urbaines tendent à s'estomper. La trame urbaine UH ne semble pas être très différente du hameau UD de gauche. On notera encore quelques différences de configuration de parcelles, mieux « calibrées » en UD qu'elles ne le sont en UH mais les écarts restent limités.

En parallèle de cette analyse historique, c'est un changement de règle que souhaitent voir les élus sur l'ensemble de leurs zones urbaines. Au-delà de la seule question de l'implantation et des reculs qui peuvent être étroitement associés aux zones UH/UD ce sont aussi des règles de mixité ou de CBS (Coefficient de Biotope par Surface) qui sont souhaitées.

La différence entre zone UH et UD est résumée dans le tableau ci-dessous.

Articles	UH	UD
Mixité	Non	Oui, cf. partie mixité du règlement écrit
Recul / voies	2-5 m, pas de bâti en arrière	4 m mini
Recul / Limites	4 m	4 m
Recul entre bâti	NR	8 m
Emprise	NR	NR
Hauteur	7 – 10 m	6 – 9 m
CBS	NR	Oui
Autres	CPT de 0,3	/

Les principales évolutions résident dans l'implantation par rapport aux voies, les règles de mixité et de CBS.

Comme évoqué précédemment, les différences architecturales entre les deux zones ne sont, sur le terrain, que peu visibles. Dès lors l'incidence du changement de zonage semble minime.

En revanche, le zonage UD imposera des règles de mixité jusqu'alors inexistantes et que les élus de Grand Lac ont décidé de renforcer, notamment en mobilisant l'ensemble des communes du territoire. Elles ne concernent que des opérations conséquentes (>8 logements) mais s'imposeront désormais.

De même, le CBS sera applicable en contrepartie d'un coefficient de pleine terre non règlementé en UD (mais largement encouragé par le CBS). Cette disposition peut avoir un impact bénéfique sur le territoire communal qui est largement concerné par des enjeux de ruissellement et où les règles de végétalisation sont donc essentielles.

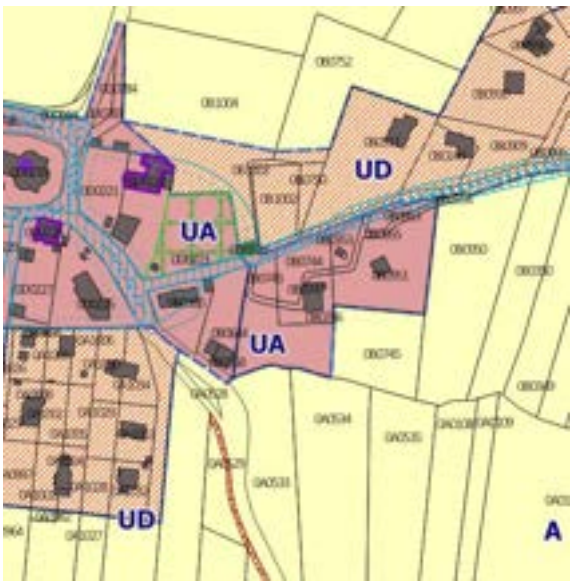
Enfin ce changement restera limité au regard des opportunités foncières résiduelles réduites : ce sont une dizaine de parcelles libres qui sont identifiées dans le UH en vigueur.

PLUI en vigueur

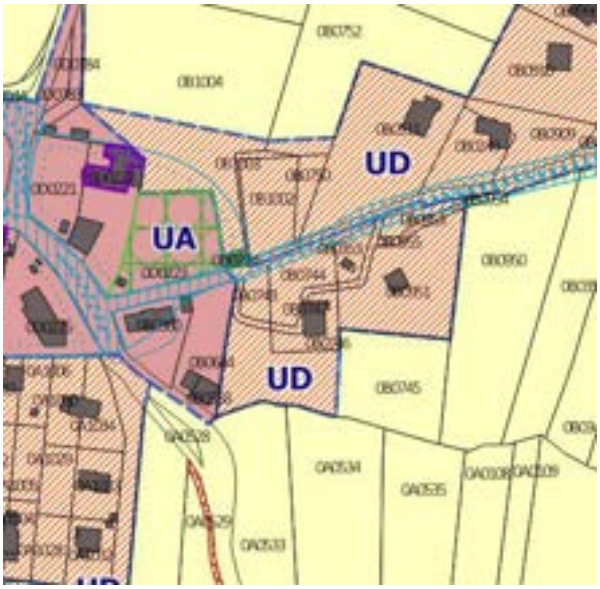
PLUI modifié

Changement de zonage de UA à UD

L'évolution concerne environ 5000 m² de zone UA. Au regard des formes urbaines présentes, notamment de l'autre côté de la voie bordant le secteur, il est proposé de basculer cet espace en zone UD. Le zonage offre ainsi davantage de cohérence, les parcelles situées en vis-à-vis étant déjà inscrites en UD.



PLUI en vigueur



PLUI modifié

Modification du STECAL Ae

Ce point est traité dans la partie relative aux STECAL.

Suppression de prescription : exploitation agricole identifiée par la Chambre d'Agriculture

Ce point porte sur la suppression de l'identification, par la Chambre d'Agriculture, d'une exploitation agricole dont l'activité est arrêtée. L'exploitation en question était implantée sur la parcelle A 385. Le bâtiment fait néanmoins l'objet d'une identification en tant que potentiel changement de destination, au titre de l'Article L151-11 2.

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Changement de destination : identification

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

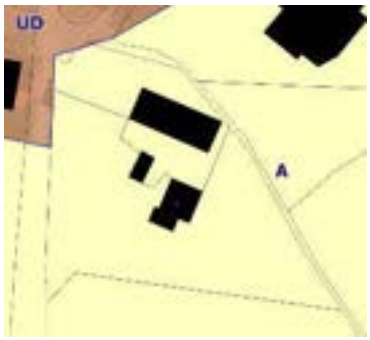
➔ Bâti identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle D 1090

Bâti identifié

Identification du bâti

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 308

Bâti identifié



Identification du bâti

2.2.14 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TRESSERVE

2.2.14.1 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

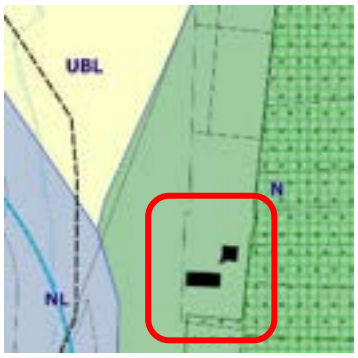
Changement de destination : identification

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

➔ Hôtel Mamie Jane, bâti identifié comme potentiel changement de destination sur les parcelles A 818, A 2064 et A 2066. La commune souhaite anticiper le devenir du site et son arrêt potentiel d'exploitation. Il est situé en bordure de la route du Lac. Compte tenu des contraintes fortes qui pèsent déjà sur cette zone au regard de sa proximité avec le Lac, le changement de destination apparaît comme la meilleure solution pour garantir un renouvellement.

Hôtel Mamie Jeanne

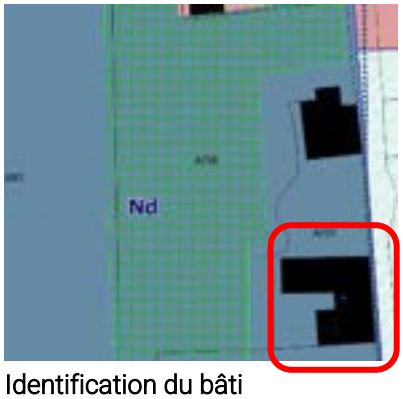
Localisation du bâti



Identification du bâti

➔ Bâti identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 737. Il s'agit d'une dépendance du château (anciennes écuries et bâtiment de stockage de matériel).

Bâti identifié

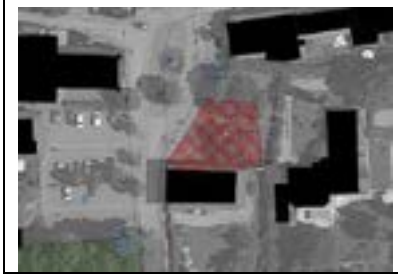


Identification du bâti

Evolutions des emplacements réservés

Créations d'emplacements réservés

Création de l'emplacement réservé **n° n7** destiné à la construction d'une placette publique, au droit des parcelles A 2026, A 2028 et A 2031. Le bénéficiaire est la commune de Tresserve.



Nom	n7
Bénéficiaire	Commune de Tresserve
Parcelles	A 2026 A 2028 et A 2031
Surface	356 m²
Destination	Placette publique

Suppression d'emplacement réservé

➔ Suppression de l'emplacement réservé n°n07 destiné à l'aménagement de voirie au doit des parcelles B 1258, B 1700 et B 1703.

2.2.15 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TREVIGNIN

2.2.15.1 Evolutions projetées sur les OAP

O8-b – Trévignin / Les Combes

Objet principal : changement de vocation

<u>Modification de l'OAP</u>

L'OAP Les Combes, située à l'est du centre-bourg, est actuellement à destination économique. Cependant, depuis l'approbation du PLUi, les réflexions dans le secteur ont évolué.

Le secteur au sud-est de la zone est une ancienne zone économique en cours d'évolution vers de l'habitat. Par ailleurs, deux zones d'habitat sont en cours de réalisation à proximité, notamment de manière contigüe à l'ouest. Aussi, au regard de la mutation d'une partie du secteur, des contraintes d'aménagement, d'accessibilité et de fonctionnement d'une ZAE dans ce secteur, il est proposé de faire évoluer le zonage. Il est prévu une zone mixte d'habitat, activité commerciale et/ou activité de service. Le projet est en cours de réflexion par la commune. La maîtrise foncière est en grande majorité communale. 19 à 21 logements sont envisagés sur ce site.

Le choix de compléter la vocation d'habitat est motivé par plusieurs raisons. Ce secteur est idéalement positionné le long d'un axe routier passant (RD913) qui draine les flux des véhicules du Revard, du Montcel, de Pugny-Chatenod et de Trevignin ; soit plus de 2000 habitants. La fromagerie et la boulangerie sont des commerces qui fonctionnent très bien. Il est important pour la commune de développer l'offre de service à la population sur le secteur des Combes. L'offre principale envisagée est des commerces alimentaires de produits locaux avec ou sans atelier de transformation sur le site. Le but est d'éviter aux habitants de devoir prendre leur véhicule pour descendre sur Aix les bains pour le commerce alimentaire, de favoriser les déplacements en mode doux et « la vie de village ». Il sera prévu un ER permettant de créer un cheminement piéton le long de la RD 913 entre la mairie et ce nouveau secteur afin de créer un vrai lien sur tout le chef-lieu. En accompagnement de cette offre la commune souhaite développer une offre complémentaire mais réduite de bureaux qui permettrait également de répondre à certains besoins.

La commune envisage de travailler avec le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges pour étudier l'opportunité d'intégrer des activités en lien avec le massif des Bauges et le plateau du Revard.

Enfin, un travail de programmation fin sera mené en collaboration avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. La zone visée accueillera des activités économiques autorisées dans un objectif de mixité avec de l'habitat et d'autres services.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier la destination principale de l'OAP
- Modifier le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Enjeux
Formulation avant M	> S'intégrer dans le caractère naturel du site > Limiter l'imperméabilisation de la zone > Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique
Formulation après M	> S'intégrer dans le ~~caractère naturel du site~~ contexte rural environnant > Limiter ~~l'imperméabilisation de la zone~~ les vis-à-vis > Protéger la végétation en limite ouest du site
Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	/
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 19 à 21 Indication de la part de logement social : 0% Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels : visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.
Formulation après M	1/ […] Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'opération devra préserver les arbres ~~de haut jet~~ et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. ~~Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.~~
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.
Formulation après M	2/ ~~Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.~~ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation de ces accès privatifs sera recherchée tant que possible. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).

Formulation après M	3/ ~~Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).~~ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.
Formulation après M	4/ ~~Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.~~ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…). L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Schéma de l'OAP actuel

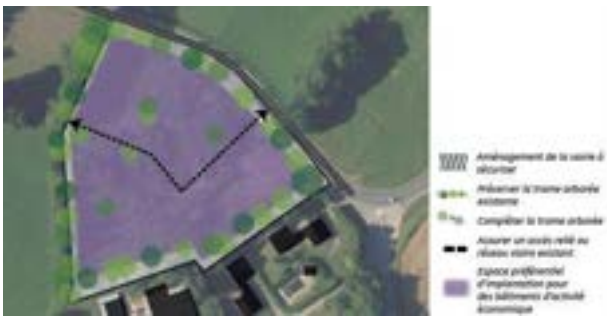
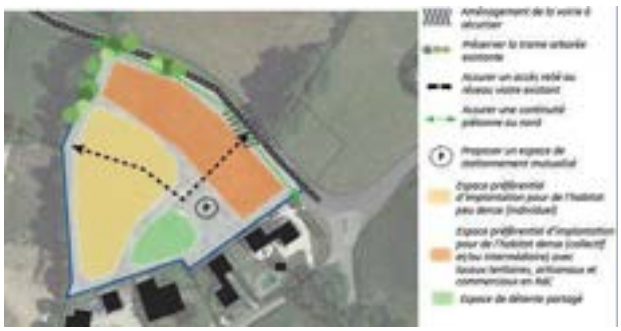
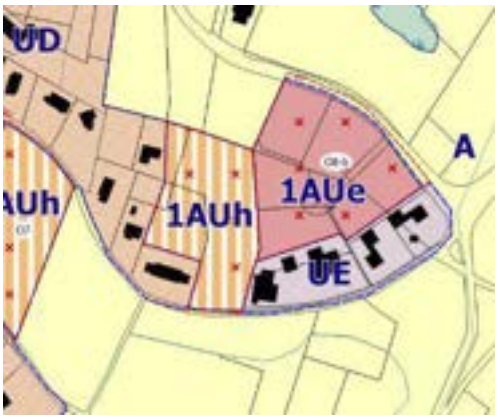


Schéma de l'OAP modifié



<u>Modification du règlement graphique</u>

Les parcelles B 922, B 923, B 925, B 926, B 927, B 928, B 1031, B 1033, B 1117, B 1354, B 1378, B 1380, actuellement en zone 1 AUe, dédiée aux zones constructibles destinées à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique sont reclassées 1AUh.



PLUI en vigueur

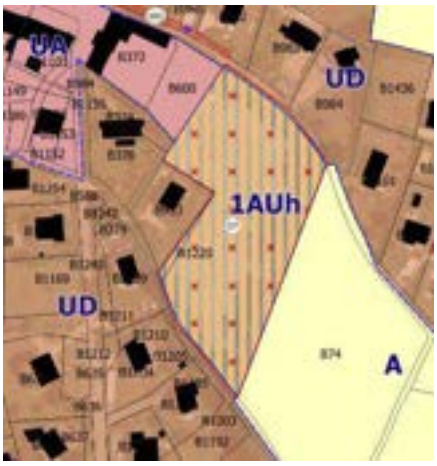
PLUI modifié

2.2.15.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage : B 1219

Ce point porte sur la parcelle B 1219, situé au cœur du centre-bourg de la commune. Elle appartient actuellement au zonage 1AUh dédiée aux zones d'urbanisation future à destination d'habitat. La modification proposée vise à classer cette parcelle en zone UD, en tant que zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce changement permet d'actualiser le zonage de ce secteur de 6 598 m² dont l'aménagement a été réalisé.



PLUI en vigueur

PLUI modifié

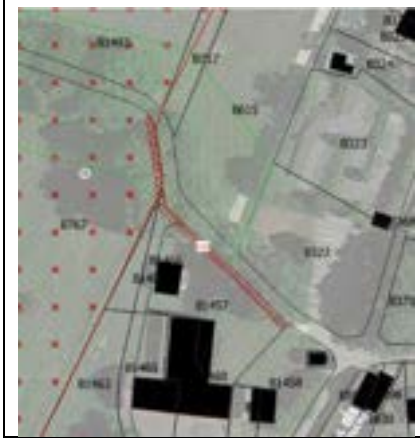
Evolutions des emplacements réservés

Création d'emplacement réservé

➔ Création de l'emplacement réservée n° o9 destiné à l'aménagement de voirie au droit des parcelles B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574, sur une largeur de 2 mètres. Il est situé en zone A mais à proximité directe de Verlioz, de l'autre côté du Chemin des Moliers. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

	Nom	o9
	Bénéficiaire	Commune de Trévignin
	Parcelles	B 74, B 72, B 68, B 67 et B 574
	Surface	1 153 m²
	Destination	Aménagement de voirie

➔ Création de l'emplacement réservé **n° o10** destiné à l'aménagement d'un accès à la parcelle B 1493, au droit des parcelles B 1457, B 1466 et B 767. Il est situé en zone A, à proximité des constructions et en lien avec l'OAP O6 à destination d'habitat. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.



Nom	o10
Bénéficiaire	Commune de Trévignin
Parcelles	B 1457, B 1466 et B 767
Surface	148 m²
Destination	Aménagement d'un accès

➔ Création de l'emplacement réservé **n° o11** destiné à un aménagement de voirie. Il permet de créer une liaison piétonne entre le chef-lieu et le secteur des Combes, faisant l'objet d'une évolution vers de l'habitat, du commerce et des activités de service tel que présenté ci-avant. Le bénéficiaire est la commune de Trévignin.

Nom	O11
Bénéficiaire	Commune de Trévignin
Parcelles	B971,812,815,797,1539,1541,1367
Surface	364 m²
Destination	Aménagement d'un accès

2.2.16 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VIVIERS-DU-LAC

2.2.16.1 Evolutions projetées sur les OAP

P4 – Viviers-du-Lac / La Maladière

Modification de l'OAP

L'OAP La Maladière prévoit la réalisation de 90 à 100 logements sur un tènement de 4,39 ha au sud de la commune.

Les parcelles A2650 et A2504 (en partie) actuellement comprises dans l'OAP correspondent en réalité aux jardins privés des maisons à l'ouest. Il est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP en retirant ces morceaux de parcelles, d'une surface totale de 0,02 ha, qui empêchent l'urbanisation du secteur.

La présente modification prévoit donc de :

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

Schéma de l'OAP actuel

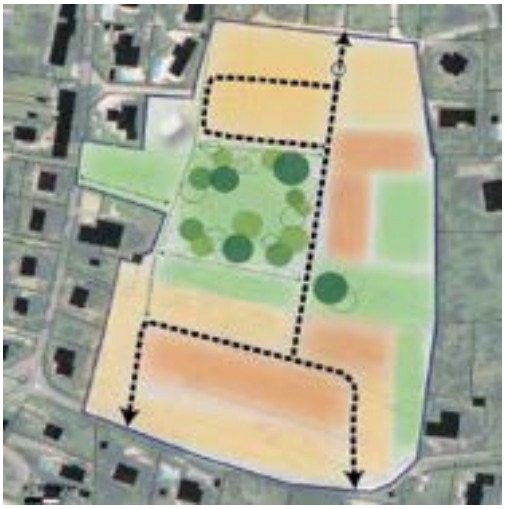


Schéma de l'OAP modifié

Modification du règlement graphique

Au vu de l'évolution du projet, les parties des parcelles A2650 et A2504 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.

P7 – Viviers-du-Lac / Boissy

L'OAP Boissy prévoit la réalisation de 22 à 28 logements sur 1,17 ha.

Un projet de 28 logements a été réalisé sur la moitié Ouest du site. Afin de régulariser la situation, il est proposé d'adapter le schéma de l'OAP en modifiant l'emplacement des zones constructibles et des zones non constructibles, afin que le nombre de logements total sur le site ne soit pas supérieur à celui indiqué dans l'OAP actuelle.

Par ailleurs, les connexions douces initialement prévues ne pouvant pas se connecter aux voies publiques, il est proposé de les retirer de l'OAP.

L'emplacement des voiries et du bassin de rétention est également adapté par rapport à ce qui a été réalisé (bassin déplacé au nord-est).

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma et le contenu de l'OAP

Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation
Formulation avant M	2/ […] Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants. […]
Formulation après M	2/ […] ~~Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants.~~ […]

Schéma de l'OAP actuel

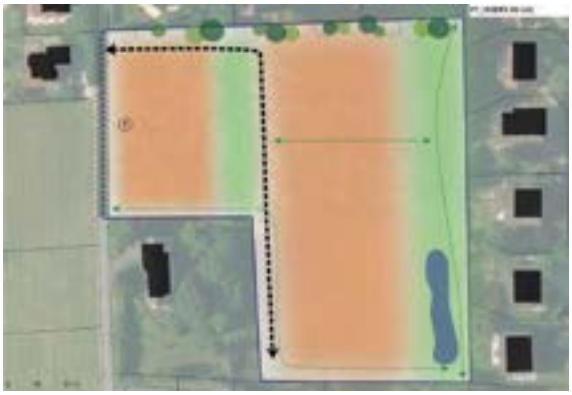


Schéma de l'OAP modifié

P10 – Viviers-du-Lac / Route d'Aix

Modification de l'OAP

L'OAP Route d'Aix est un secteur de projet important pour la commune. Elle prévoit la réalisation de 75 à 95 logements en plein centre ancien, à travers une opération de renouvellement urbain. Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions se sont affinées sur ce secteur. Le projet prévoit la requalification d'un secteur du centre-bourg par une opération de logements collectifs dont une partie à vocation sociale. Les rez-de-chaussée seront destinés à des commerces de proximité. Un parc est prévu à l'arrière des bâtiments.

Il est donc proposé de transformer l'OAP en OAP valant règlement, et d'y associer un règlement propre qui répondra aux objectifs et aux spécificités du secteur. Il est proposé d'augmenter légèrement la densité sur l'OAP en en autorisant « 95 à 100 logements ».

La modification prévoit également la correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP. Celui-ci coupait au sud-ouest les parcelles A1346 et A303 par une ligne droite au lieu de suivre la forme des parcelles. Il est proposé de suivre les limites parcellaires à cet endroit afin que les 12 m² de la parcelle A303, inscrits par erreur dans l'OAP, ne soient plus compris dedans.

Avant

Après

La présente modification prévoit donc de :

- Créer une OAP valant règlement
- Modifier le schéma et le contenu d'OAP

- Corriger le périmètre de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

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

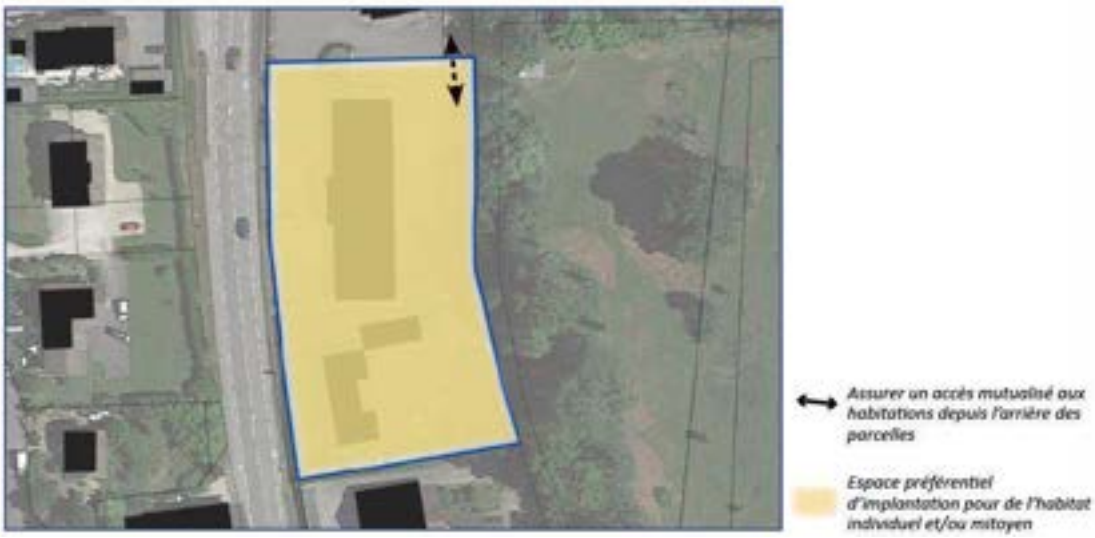
P11 – Viviers-du-Lac / Hôtel Anaïs (création d'une OAP)

Création de l'OAP

Il est proposé de créer une OAP sur le site de l'hôtel Anaïs, au nord du centre-ville. Cet espace, actuellement occupé par un hôtel et des logements a pour vocation à évoluer. L'OAP permettra ainsi d'encadrer le renouvellement du site et le nombre de logements projeté.

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

Schéma de l'OAP :



Modification du règlement graphique

Les parcelles A 2909, A 2621 et A 2622 sont actuellement classées UE2, en tant que secteur d'activité économique. La modification proposée vise le classement de ce secteur de près de 4 000 m² en zone UD destinée aux secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire. Ce changement doit permettre la transformation de l'hôtel Anaïs en logements. L'OAP P11 est créée pour gérer l'aménagement de ce secteur. L'objectif est d'encadrer le nombre de logements dans l'hôtel Anaïs au regard du positionnement en bord de route du bâti.

PLUi en vigueur

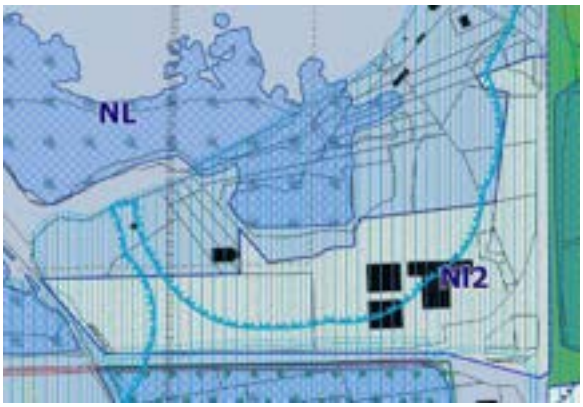
PLUI modifié

2.2.16.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Evolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage NL vers NI2 : base de loisirs des Mottets

Ce point porte sur les parcelles B 787 et B 792, localisées dans la base de loisirs des Mottets, à proximité du Port de plaisance des Quatre Chemins. Elles sont actuellement classées en NL, secteur naturel emblématique du Lac du Bourget, à préserver. La modification proposée vise le classement d'une bande d'une largeur de 13 mètres et d'une surface de 2843 m² située au sud de ces parcelles, en zone NI2, secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant les extensions. Ce changement doit permettre l'agrandissement du STECAL préexistant et l'extension des équipements présents.



PLUi en vigueur

PLUI modifié

Changement de zonage : Secteur Déjà Urbanisé de la Grande Mollière

Le secteur d'habitat de la Grand Mollière a été classé en zone UD au PLUi mais fait l'objet d'un découpage strict de ses limites au regard de l'application de la Loi Littorale. Depuis 2019, la révision du SCoT a permis d'identifier au titre de la loi ELAN des Secteurs Déjà Urbanisés. Ces secteurs sont en dehors des périmètres des agglomérations mais compris dans les espaces proches du rivage. Ils bénéficient à ce titre de règles d'évolutions strictes. Ces règles étaient déjà celles proposées par le règlement du PLUi mais le zonage choisi ne permet pas d'afficher la cohérence avec l'identification au SCoT.

Il est donc proposé de basculer le secteur de UD à UDL, sans évolution du règlement écrit.

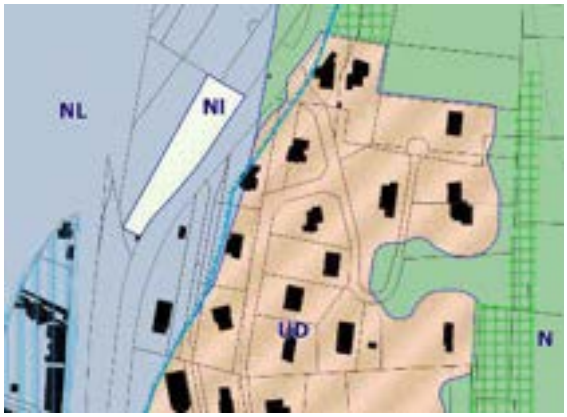
PLUi avant modification

PLUi après modification

Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière

Ce point porte sur la parcelle B 20, actuellement classée en zone NL, en tant que secteur naturel emblématique du lac du Bourget à préserver. La modification proposée vise à classer cette parcelle de 2 140 m² en secteur de sports et de loisirs en plein air (NI). Ce changement doit permettre la caractérisation de l'existant sur ce secteur qui accueille des aménagements dédiés à l'accueil de loisirs (belvédère).

PLUi en vigueur



PLUI modifié

Changement de destination : identification

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

- ➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A 2773.

Concernant ce bâtiment, la proximité avec les parcelles agricoles notamment au Nord, sera examiné finement par la chambre d'agriculture et la CDPENAF, en particulier sur les éventuels projets générant une emprise et sur le traitement des lisières.

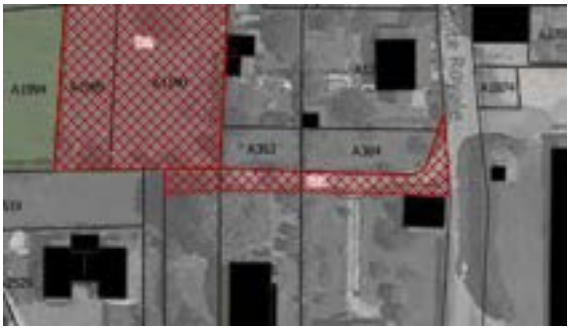
Bâti identifié

Identification du bâti

Evolutions des emplacements réservés

Créations d'emplacement réservé

- ➔ Création de l'emplacement réservé n° p22 destiné à la mise en place d'un cheminement piéton, perpendiculaire à la Route Royale, au droit des parcelles A 913, A 916 et A 3042. Il est situé en zone UD. Le bénéficiaire est la commune de Viviers-du-Lac.



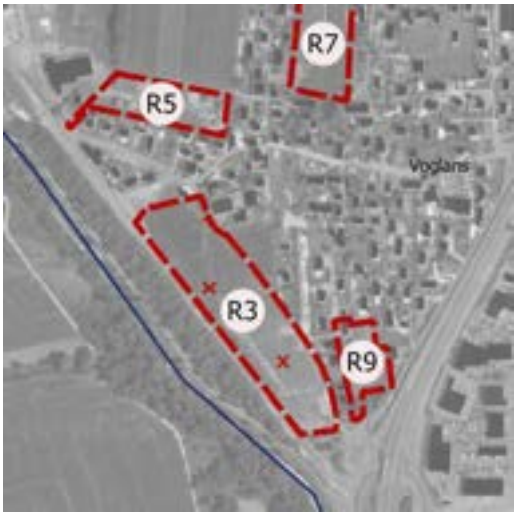
Nom	p22
Bénéficiaire	Commune de Viviers-du-Lac
Parcelles	A 913, A 916 et A 3042
Surface	319 m²
Destination	Cheminement piéton

2.2.17 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VOGLANS

2.2.17.1 Evolutions projetées sur les OAP

R3 – Voglans / Patte d'Oie

L'OAP Patte d'Oie prévoit la réalisation de 35 logements sur un tènement de 2,74 ha au sud de la commune, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504.



Actuellement, l'OAP est zonée en 2 phases : zone 1AUha au nord et 1AUhb au sud, afin qu'une partie de l'OAP soit réalisée avant l'autre, une fois les réseaux réalisés. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, la commune prévoyait une arrivée de tous les réseaux au nord de la zone. Cependant, les travaux qui ont été menés par la collectivité font désormais arriver les réseaux au sud de la zone. Le phasage du PLUi (1AUha et 1AUhb) prévoyant une ouverture de la partie nord avec la partie sud n'est plus réalisable ni cohérent.

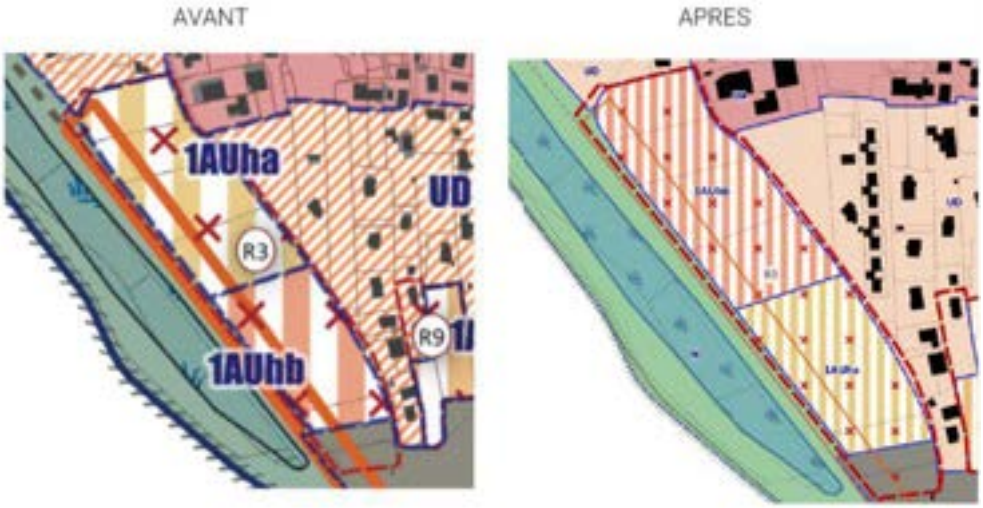
Il est donc proposé d'inverser les indices a et b, pour permettre l'urbanisation de la partie sud en priorité.

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le règlement graphique du secteur

<u>Modification du règlement graphique</u>

Les zones 1AUha et 1AUhb interverties. La partie nord (1,37 ha) passe en 1AUhb et la partie sud (0,92 ha) passe en 1AUha.



R4 – Voglans / Chemin de la Combe

L'OAP Chemin de la Combe prévoit la réalisation de 7 à 9 logements sur un tènement de 0,7 ha au sud du centre-bourg.

Actuellement, l'OAP identifie un espace non constructible en vert au sud-ouest du site, celui-ci étant « dédié au talus » (légende du schéma). Cependant, il s'agit d'une erreur car le terrain en question est entièrement plat et constructible. Il s'agit donc dans cette modification de corriger cette erreur en passant l'espace en « constructible ».

La présente modification prévoit donc de :

- Modifier le schéma de l'OAP

Schéma de l'OAP actuel

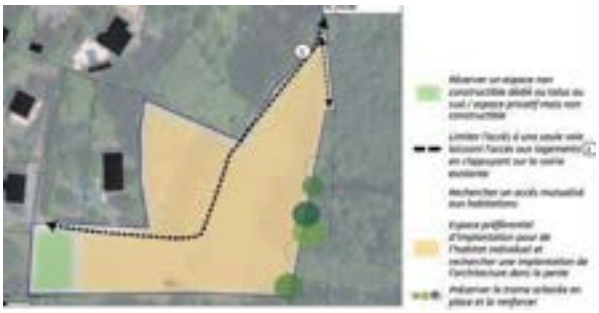
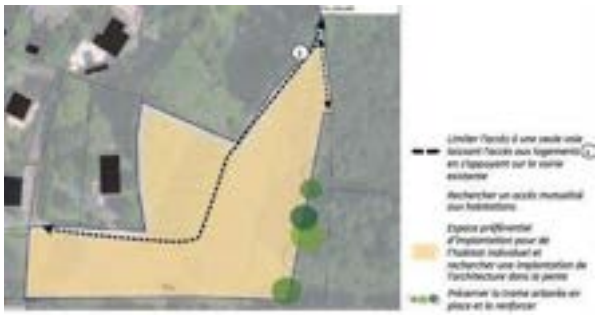


Schéma de l'OAP modifié



R10 – Voglans / Les Bouvards 2 (création d'une OAP)

Il est proposé de créer une OAP sur un terrain de 0,38 ha situé dans un tissu pavillonnaire au sud du hameau du Bouvard, accueillant actuellement plusieurs bâtiments dont une ancienne ferme. Ce site est actuellement en zone UD. Le terrain est constitué d'une végétation peu qualitative sur toute la moitié est, et présente ainsi une opportunité de densification du tissu. L'objectif de cette OAP est de permettre la réhabilitation ou la démolition de l'ancienne ferme et la réalisation de logements individuels et collectifs à travers un aménagement d'ensemble. L'accès principal se fera au nord du site, avec une possibilité de sortie de voirie également au sud afin de réaliser un bouclage.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **15 à 17 logements (construction neuve + réhabilitation)***
*Indication de la part de logement social : **20%***
*Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen, collectif***

*ECHEANCE : **long terme***

Schéma de l'OAP :

Accès depuis la rue Bouvard Dessus au nord. Sortie de voirie au sud.

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif

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

Ancienne ferme à réhabiliter ou démolir

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

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

Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ Un unique accès carrossable se fera depuis le nord de la zone pour l'ensemble du site. Une sortie de voirie depuis le sud du site d'OAP pourra être aménagée.

Le stationnement pour le(s) collectif(s) se fera en souterrain. Du stationnement en surface pourra être réalisé pour la réhabilitation de la ferme.

3/ Le programme de logements neufs devra être réalisé de la façon suivante :

- 8 à 12 logements collectifs seront réalisés sur la partie Est du site
- 2 logements individuels et/ou mitoyens seront réalisés sur la partie Ouest du site

Des logements seront également réalisés dans l'ancienne ferme, si celle-ci est réhabilitée.

4/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

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

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

2.2.17.2 Evolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

Changement de zonage de A vers Ae : motoculture Claraz

Le site concerné par ce changement est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone agricole dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implantée Claraz Motoculture. Compte tenue de l'activité existante, non compatible avec un zonage A, il est proposé de basculer ce site dans le zonage Ae (STECAL)

Demande est faite de créer un STECAL Ae (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique de l'activité qui s'y trouve.

Selon le règlement en vigueur, le secteur Ae correspond à « une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ». Dans notre cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture.

Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone A et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

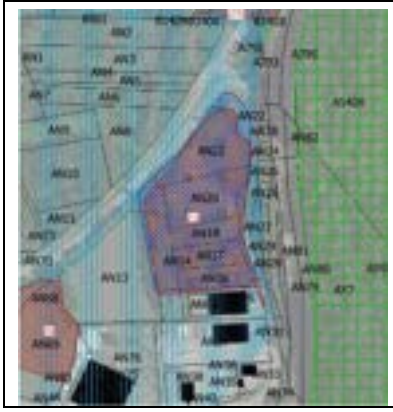
La création du STECAl et le passage de la parcelle en Ae, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole, ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. Seule cette parcelle est concernée.

Claraz Motoculture, activité économique en zone A

Centre équestre accolé au commerce

Evolutions des emplacements réservés

➔ Création de l'emplacement réservé n° **r15** destiné à la valorisation de la zone humide au droit des parcelles AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111. Au total l'ER mesure 1,69 hectare. Le bénéficiaire est la commune de Voglans. **L'ER doit permettre de préserver et valoriser ce site en en assurant notamment la maitrise foncière. L'objectif est de renaturer la totalité de la superficie couverte par l'emplacement réservé par ailleurs intégralement classé en zone N.**



Nom	r15
Bénéficiaire	Commune de Voglans
Parcelles	AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111
Surface	1, 69 ha
Destination	Valorisation de la zone humide.

➔ Création de l'emplacement réservé n° **r16** destiné à l'agrandissement du groupe scolaire, au droit de la parcelle AP 334. L'ER bénéficie d'une surface d'environ 692 m². Le bénéficiaire est la commune de Voglans.

	Nom	r16
	Bénéficiaire	Commune de Voglans
	Parcelles	AP 334
	Surface	692 m²
	Destination	Agrandissement équipement

Emplacement réservé : suppression

➔ Suppression de l'emplacement réservé n° r05 au droit de la parcelle AN 69. L'aire de stationnement, au bénéficie de la commune est en cours de réalisation.

2.3 BILAN DU NOMBRE DE LOGEMENTS

2.3.1 BILAN QUANTITATIF : LOGEMENTS

La modification ne flèche aucune extension de zone U ou AU. En revanche, les modifications et créations d'OAP permettent de déterminer l'encadrement du nombre de logements sur ces secteurs, ce qui n'était pas le cas jusqu'ici et ainsi faire une analyse du différentiel. Il ne s'agit pas de logements supplémentaires à proprement parler mais d'un cadrage.

On peut déjà proposer l'évaluation globale suivante :

- Les principales évolutions tiennent aux modifications d'OAP habitat y compris touristiques
- L'analyse des logements attendus dans les OAP avant et après modification fait état d'un différentiel de +780 logements, dont 110 à destination de logements étudiants (Triangle du Crous).

OAP concernée	commune	nb logt 2019	nb logt 2023	écart entre le nb prévu dans le projet de modification et le nb initial	
OAP modifiées sur le nombre de logements					
A25	Aix-les-Bains	177	200	23	
A9	Aix-les-Bains	60	30	-30	
B2	Bourdeau	18	12	-6	
C10	Le Bourget du Lac	8	0	-8	OAP supprimée
C3	Le Bourget du Lac	70	75	5	
C5	Le Bourget du Lac	35	45	10	
C7	Le Bourget du Lac	145	110	-35	
C8	Le Bourget du Lac	8	13	5	
C8-bis	Le Bourget du Lac	9	11	2	
E11	Drumettaz Clarafond	8	10	2	
F1	Grésy-sur-Aix	90	300	210	
F13a	Grésy-sur-Aix	12	0	-12	
F18	Grésy-sur-Aix	36	37	1	
G3	La Chapelle-du-Mont-du-Chat	12	7	-5	
I1	Méry	20	12	-8	
L1	Pugny-Chatenod	16	22	6	
O8_b	Trevignin	0	21	21	OAP passée de zone économique en zone mixte habitat et activités
P10	Viviers du Lac	95	100	5	
				186	
OAP créées					
C11	Le Bourget du Lac		35	35	
C12	Le Bourget du Lac		35	35	
C13	Le Bourget du Lac		40	40	
C14	Le Bourget du Lac		45	45	
C15	Le Bourget du Lac		25	25	
C16	Le Bourget du Lac		10	10	
C17	Le Bourget du Lac		12	12	
D4	Brison St Innocent		12	12	
F19	Grésy-sur-Aix		20	20	
F20	Grésy-sur-Aix		12	12	
F21	Grésy-sur-Aix		6	6	
F22	Grésy-sur-Aix		70	70	
L5	Pugny-Chatenod		8	8	
L6	Pugny-Chatenod		10	10	
L7	Pugny-Chatenod		5	5	
L8	Pugny-Chatenod		3	3	
P11	Viviers-du-Lac		5	5	
R10	Voglans		17	17	
				370	

En réalité cette évolution est portée par 2 communes :

- Le Bourget du lac : + 406 logements, dont 225 sur le projet du Triangle du CROUS avec une proportion de 100 logements étudiants
- Grésy sur Aix : + 305 logements

Sur la commune du Bourget comme sur celle de Grésy sur Aix, cette évolution est en réalité à nuancer. Elle est en effet portée par de nouvelles OAP encadrant le développement du tissu urbain qui était jusqu'alors constructible sans autre restriction que les règles des zones du PLUi. En réalité, ces OAP viennent encadrer le potentiel attendu, soit pour le majorer dans une optique de densification (OAP F1 de la Sarraz à Grésy sur Aix) ou pour le minorer afin de mieux maitriser l'insertion de la densité.

Le PLUi approuvé en 2019 avait identifié pour les communes « porte d'entrée » un potentiel en densification de l'ordre de 500 logements.

Rapporté au poids démographique de chacune des communes qui composent ce groupe (le Bourget du Lac, Grésy sur Aix, Viviers du Lac, Voglans), on peut évaluer de manière théorique un potentiel de près de 180 logements au Bourget et 160 à Grésy sur Aix.

C'est ce que proposent de flécher les OAP supplémentaires ou les OAP étendues comme celle de la Sarraz.

Enfin on peut noter le travail effectué sur la commune de Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028. Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

2.3.2 BILAN QUALITATIF : LOGEMENTS SOCIAUX

Les communes d'Aix-les-Bains, du Bourget du Lac et de Grésy-sur-Aix sont soumises à la loi SRU. Elles doivent donc produire un nombre de logements sociaux minimum imposé par l'Etat, afin d'atteindre à terme, 25% de logements sociaux sur leur territoire. Au 1er janvier 2021, elles comptaient respectivement 20,8%, 17% et 15% de logements sociaux. Elles doivent ainsi être pro actives dans leur programmation afin de tenir le rythme des objectifs fixés par le préfet, sous peine notamment de pénalités financières annuelles.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Grand Lac traduit les obligations réglementaires des communes soumises à la loi SRU en termes notamment de production de logements sociaux :

- Sur les six années du PLH, la commune d'Aix-les-Bains doit produire 532 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, environ 260 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 49% de l'objectif à atteindre ;
- La commune du Bourget du Lac doit produire 135 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, 12 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 9% de l'objectif à atteindre ;
- La commune de Grésy-sur-Aix doit produire 84 logements sociaux publics. Entre 2020 et 2022, environ 3 logements sociaux ont fait l'objet d'une demande d'agrément auprès de la DDT, soit 3% de l'objectif à atteindre.

Ce faible taux de réalisation s'explique notamment par le fait que le territoire de Grand Lac connait depuis plusieurs années un ralentissement important de sa programmation en raison d'un foncier qui se fait extrêmement rare et des coûts qui en parallèle ne font qu'augmenter, freinant ainsi le potentiel de programmation des bailleurs sociaux. Les communes sont donc coincées entre des obligations réglementaires et une réalité foncière qui les ralentit. L'augmentation conséquente des objectifs du PLUi est donc essentielle afin d'encourager la production de logements sociaux.

De plus, dans le contexte foncier tendu et la pression immobilière que connait Grand Lac depuis quelques années, le logement social est une bonne réponse. Il permet notamment d'apporter des solutions d'hébergements aux jeunes, contraints de s'éloigner du territoire pour devenir propriétaire. Il en est de même pour les jeunes locataires qui ont de plus en plus de mal à se loger dans le privé, du fait des prix en perpétuelle augmentation et se retournent ainsi vers le logement social.

En effet, depuis plusieurs années le ratio de la tension de Grand Lac ne fait qu'augmenter (rapport entre les demandes et les attributions hors mutations). Il était de 4,7 en 2021 sur Grand Lac, contre 3 à l'échelle de la Savoie. Cela signifie que pour plus de 4,7 ménages en attente d'un logement, il n'y a qu'une attribution. Il s'agit du ratio le plus haut du département, traduisant une demande largement supérieure aux capacités d'accueil de l'agglomération, en nombre de logements sociaux.

Il faut d'ailleurs rappeler qu'environ 70% de la population française est éligible au logement social.

C'est bien au regard de ce contexte que le projet de modification modifie ou crée de nouvelles OAP (notamment sur les communes du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix) en y fléchant une part de logements locatifs sociaux qui vendront contribuer aux objectifs territoriaux.

2.4 BILAN DES SURFACES

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi. Conformément au champ d'application de la modification, il n'y a pas de réduction de zone A ou N au profit de zone U ou AU.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
1AUe	13,0	10,4	-2,6
1AUeb	4,3	4,3	-
1AUep	4,6	6,2	+1,6
1AUet	3,5	3,5	-
1AUh	62,1	58,9	-3,2
1AUha	13,8	13,8	-
1AUhb	11,2	8,8	-2,4
1AUt	1,4	1,4	-
2AUep	17,4	17,4	-
2AUh	24,0	24,4	+0,4
TOTAL AU	155,4	149,1	-6,3

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
A	3296,6	3297,1	+0,5
Ae	2,7	2,7	-
Aeq	4,0	4,1	+0,1
Alp	140,1	140,1	-
Ap	883,4	880,63	-2,8
Ap*	5,0	5,0	-
Aps	0	0,5	+0,5
TOTAL A	4331,8	4330	-1,7

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
N	6785,1	6781,1	-4
NL	3162,3	3161,8	-0,5
Na	126,3	125,8	-0,5
Nc	70,4	67,9	-2,5
Nce	222,9	222,9	-
Nd	75,5	76,0	+0,5
Nd1		0,4	+0,4
Ne	19,4	19,4	-

Nep	**21,9**	21,01	-0,89
Nl	**52,2**	56,2	+4
Nl*	**2,8**	2,8	-
Nl1	**156,1**	151,7	-4,4
Nl2	**90,0**	90,8	+,08
Nl3		4,4	+4,4
Nlc	**6,1**	6,1	-
Nst	**0,9**	0,9	-
Nv	**1,0**	1,0	-
TOTAL N	10792,9	10790,21	-2,69

Zone	PLUi 2019 (ha)	M1 (ha)	Différence (ha)
UA	**199,3**	197,2	-2,1
UA1	**0,6**	0,6	-
UA2	**2,4**	2,4	-
UA3	**0,9**	0,9	-
UA4	**2,8**	2,5	-0,3
UA5	**2,5**	2,5	-
UAa	**1,7**	1,7	-
Uag		2,3	+,2,3
UAs	**8,7**	8,7	-
UB	**39,2**	79,9	+40,7
UB1	**39,4**		-39,4
UBL	**5,7**	5,7	-
UBLe	**0,4**	0,4	-
UBLh	**12,5**	12,5	-
UBLp	**5,5**	5,5	-
UBLt	**3,9**	3,9	-
UC	**135,1**	139,3	+4,2
UCm	**12,9**	7 ,6	-5,3
UD	**1485,2**	1488,9	+3,7
UDL	**33,9**	38,8	+4,9
UDa	**9,8**	7,31	-2,49
Udg		15,36	+15,36
UE	**142,3**	114,04	-28,26
UE1	**29,4**	29,4	-
UE2	**15,3**	21,2	+5,9
UEa	**3,1**	3,1	-
UEar	**2,3**	2,3	-
UEb	**54,7**	54,7	-

UEco	**51,1**	50,7	-
UEh	**30,8**	51,7	+20,9
UEsh	**45,6**	45,6	-
UEth	**62,5**	60,6	-1,9
UF	**23,0**	23,0	-
UG	**4,8**	4,8	-
UH	**76,8**	68	-8,8
UM	**2,3**	2,3	-
UTh	**14,9**	14,9	-
Uep	**54,5**	56,5	+2
TOTAL U	2616,1	**2627**	**+10,9**

Evolution du tableau des surfaces

3 MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRITS

Préambule

La formalisation des parties suivantes a imposé des choix de présentations au regard de :

- L'exhaustivité des points d'évolution
- De l'application multiple de bon nombre d'entre eux au sein de chaque zone
- De l'existence de deux règlements spécifiques sur le territoire, couvrant Aix les Bains pour l'un et l'ensemble des autres communes pour le second. Ces deux règlements partagent de nombreuses similitudes mais diffèrent également en plusieurs aspects propres à la ville d'Aix les Bains.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des évolutions envisagées, il est proposé la grille de lecture suivante :

- Dans un premier temps est présenté l'ensemble des thèmes concernant la majorité des zones du règlement : il s'agit des principaux points d'évolutions qui ont motivé l'engagement de la modification. Ils concernent la plupart des zones mais également les deux règlements. Lorsque des différences existent, elles sont précisées dans cette partie.

Ex : thème annexes : l'esprit global de l'évolution y est présenté tout en précisant les variations constatées au sein des différents groupes de communes. Ce point n'est plus abordé dans la seconde partie.

- Dans un second temps sont présentées les évolutions spécifiques à chaque zone, souvent induites par des évolutions par groupe de commune ou commune et s'appuyant le plus souvent sur des retours d'instructions, sur la mise en pratique du PLUi…

Ex : ajout d'une condition spécifique en zone A ou N, exception communale sur une hauteur…

Enfin, il faut avoir en tête les ambitions portées par le Comité de Pilotage :

- Proposer des améliorations en réponse aux enjeux du quotidien,
- Favoriser si possible une harmonisation des règles sans dénaturer les spécificités de chaque commune,
- Respecter l'esprit général du règlement.

3.1 ÉVOLUTIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

3.1.1 THEME 1 : DISPOSITIONS GENERALES

3.1.1.1 Article visé : Eléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau

Les règlements comportent dans leurs dispositions communes à toutes les zones des prescriptions relatives aux éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU.

L'évolution proposée vise à exclure du champ de l'interdiction les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.

Ainsi, indépendamment de leur protection au titre du L151-23 ou L151-19, sont autorisés **les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.**

De même, la bande d'inconstructibilité de 10 m généralisée autour de tous les cours d'eau ne doit pas faire obstacle à la réalisation des travaux liés à l'entretien de ces cours d'eau et donc à leur bon fonctionnement. Les règlements précisent donc que dans cette bande, **les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.** Cette évolution a été partagée avec le CISALB au titre de sa compétence GEMAPI mais également celles relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement.

L'objectif est d'identifier ces secteurs comme étant les bandes de berge à l'instar de ce qu'a fait l'Etat dans le PPRI en désignant la bande des 10m depuis le sommet de berge pour identifier les zones non constructibles, non remblayables non urbanisables… Le Cisalb bénéficie d'une Déclaration d'Intérêt Général pour l'entretien des cours d'eau basée sur un plan de gestion. Cette DIG a fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Règlement 4.1.2 (évolution similaire sur le 4.1.1)
I - Eléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme : […] Pour les éléments paysagers Les éléments paysagers (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés. Pour les espaces verts à préserver Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée. Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés. Pour les éléments de continuités écologiques : Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite. Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés. II – Construction aux abords des cours d'eau Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation. Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

3.1.1.2 Article visé : Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations

Les règlements proposaient au sein de leur disposition générale une identification des secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations en application de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois cette identification doit également être reprise au SCOT. Le SCoT Métropole Savoie ayant été approuvé a posteriori du PLUi, une mise en cohérence des deux documents s'imposait.

L'évolution vise :

- La mise à jour des secteurs identifiés comme SDU
- La clarification des règles s'imposant pour les secteurs hors SDU et hors agglomération, par application des directives de l'état : sur ces secteurs l'aménagement de l'existant reste possible dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

Ces évolutions n'induisent pas de changement de zonage.

Evolution du règlement 4.1.1	Evolution du règlement 4.1.2
En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUI délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Le PLUi a délimité, ~~**en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage**~~, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants (cf. pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) : - sur la commune d'Aix-les-Bains : secteurs « les Massonats » et « Corsuet » Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ~~De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie.~~ Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, **situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage**, ~~les constructions et installations sont interdites,~~ **l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation**	IV - Les secteurs urbanisés autres que agglomérations et villages et identifiés au PLUi répondant à l'article L 121-8 du CU issu de la loi ELAN En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUI délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Le PLUi a délimité, ~~**en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage,**~~ les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants identifiés par le SCOT Métropole Savoie (cf pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) : - sur la commune de la Chapelle du Mont du Chat : secteurs « Gratteloup », « Communal », « Grand Villard » et « Petit Villard ». - Sur la commune du Bourget-du-Lac : secteurs **« Tournelles », « Rafour », « Les Fourneaux »,** « Garachon » ; de « Grand Caton » à « Petit Caton », de « Garachon » aux « Ciseaux », et « Saint Alban ». - Sur la commune de Brison St Innocent : secteur « Vi Foirche / Les Combes » Il délimite également au titre du SCoT un secteur déjà urbanisé ne pouvant pas être densifié car situé à l'intérieur des EPR : - Sur la commune de Viviers du Lac : secteur « La Grande Mollière » Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme, en fonction de sa nature, est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ~~De plus, elle est soumise à l'avis du Préfet dans l'attente d'une identification de ces secteurs par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Métropole Savoie.~~ Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, **situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage**, ~~**les constructions et installations sont interdites,**~~ **l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.**

3.1.2 THEME 2 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS (ARTICLES 1 ET ANNEXES 5)

3.1.2.1 Contexte

L'écriture des articles 1 et 2 des règlements du PLUi s'appuient sur une méthodologie spécifique :

- Un tableau général présente pour chaque secteur et pour chaque sous-destination ou occupation si celle-ci est autorisée sans condition, sous conditions ou interdite.
- Une liste littérale détaillée précise la nature de la condition.

L'écriture des sous-destinations ou usage s'est fondée pour partie sur la liste règlementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le tableau présente également des autres occupations du sol assimilées dans le tableau à des destinations. Ces autres occupations sont également déclinées en plusieurs items assimilés à des sou-destinations.

Cette présentation et l'application qui pourrait en être faite n'est pas fondée sur une application stricte du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, certains items ne peuvent être réglementés en tant que tels.

L'article 1 de la zone N du règlement 4.1.2 illustre bien la problématique :

- La colonne destination regroupe une catégorie « Autres occupations et utilisations du sol » qui ne figure pas au titre des destinations fixées par le CU
- La colonne sous-destination comprend une liste d'items qui ne figurent pas au titre des sous-destinations du Code de l'Urbanisme
- Certains items ne peuvent être règlementés en tant que tels mais doivent être intégrés au sein d'une autre sous-destination existante : c'est notamment le cas des changements de destinations. Ces derniers doivent être associés à la sous-destination qu'ils autorisent : logement, artisanat, commerce etc…
- Certaines occupations ne peuvent être règlementées telles qu'elles sont présentées, par exemple « Services Publics ».

Enfin, les règlements disposent d'une annexe 5 (ou 4 dans le règlement 4.1.1) présentant les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme. Or, celle-ci pose également les mêmes problématiques :

- Elles règlementent des occupations n'étant pas à proprement parler des destinations et sous-destinations telles que fixées par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme
- Les définitions des sous-destinations ne sont pas toutes exactes (ex du logement qui intègre une notion de logement de gardiennage inexistante dans l'arrêté).
- Elles ajoutent à la liste des sous-destinations des items qui n'en sont pas : ex de l'habitat léger permanent.

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst
Autres occupations et utilisations du sol	Services publics	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°27	X	X	X	X
	Le camping, le caravaning et les aires naturelles de camping.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X
	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N° 25	X	V* N° 29	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**Nc**	**NL**	**Ne**	**Nce**	**Nl**	**Nl2**	**Nl***	**Nlc**	**Nl1**	**Nep**	**Nst**
Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°2/3	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N°2/3	V* N°2/3/8/24	V* N°2/3	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N° 2/3/22/24	V* N°2/3	V* N° 2/3	V* N°2/3	V* N°2/3/31/32	V* N°2/3
	Le changement de destination	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8 / N°36	V* N°22	X	X	V* N° 36	X	V* N° 22	X	X	X
	Petits volumes et piscines	V* N°7	V* N°7	X	X	X	V* N°7	X	X	V* N°7	V* N°7	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N° 12	V* N°14	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N° 5	V* N°5	V* N°5	V* N°15
	Aménagement et extension des constructions existantes	V* N°6	V* N°33 / 8	X	X	V* N° 9/10	V* N°18	V* N° 17	X	V* N°21	V* N° 26/28	V* N° 30	X	X	X
	Les installations, équipements et aménagements	V* 34	V* 39	V* N° 11	V* N°13	V* N°21	X	V* N°16	V* N°23	X	X	X	V* N°23	X	X
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V* N°1	V* N°1	V* N° 1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N°1	V* N° 1	V* N°1	V* N°1	V* N°1
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	X	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N° 4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Déchets inertes	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V

Extrait de l'article 1 de la zone N du règlement 4.1.2

Les évolutions apportées sont donc de plusieurs ordres et visent l'ensemble des zones des deux règlements. Bien qu'importante en nombre, les modifications sont en réalité assez similaires entres les différentes zones.

Il est proposé ici d'en présenter les évolutions les plus fondamentales, le principe structurant étant de disposer d'un règlement juridiquement valide au regard du code de l'urbanisme en vigueur.

3.1.2.2 Modifications essentielles des occupations du sol

Annexe 5 (annexe 4 du règlement 4.1.1)

L'évolution de l'annexe 5 (ou 4) conformément au code de l'urbanisme permet d'expliciter bon nombre des évolutions apportées dans le règlement au sein de chacune des zones.

La modification vise à corriger le contenu de cette annexe de telle sorte qu'elle corresponde aux définitions des destinations et sous-destinations en vigueur au sein du Code de l'Urbanisme.

Il a également été tenu compte de la dernière évolution en date et qui vise la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ». Par décret du 31 janvier 2020, cette sous-destination a été scindée en deux : « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».

Enfin, toute la partie autres occupations et utilisation du sol a été supprimée car non inscrite aux articles R151-27 et R151-28 du CU.

Règlement 4.1.1 – Annexe 4 modifié (évolution identique pour l'annexe 5 du règlement 4.1.2)	
HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement » ~~Le logement de fonction et de gardiennage est défini par cette présente sous-destination.~~
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
~~Habitat Léger Permanent~~	~~Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.~~
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
~~Hébergement hôtelier~~ Hôtel	~~Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~ Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
~~Camping et hôtellerie de plein-air~~	~~Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).~~
~~Aire naturelle de camping~~	~~Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.~~
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
NON MODIFIE	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
NON MODIFIE	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
NON MODIFIE	
~~AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL~~	
~~Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole~~	~~Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.~~
~~Le camping à la ferme~~	~~Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.~~
~~Le changement de destination~~	~~Changement de la destination de la construction~~
~~Les affouillements et exhaussements de sol~~	~~Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².~~
~~Les carrières~~	~~Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.~~

Evolution des destinations / sous-destinations

Les tableaux des articles 1 et 2 ont été scindés en deux afin :

- D'identifier ce qui est du ressort des destinations et sous destinations telles qu'elles sont définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme
- D'identifier ce qui est du ressort des autres occupations et/ou usages du sol qui peuvent être règlementées au regard des articles R151-30 et R151-33.

Au sein du volet destination/sous-destination les deux évolutions communes à toutes les zones concernent :

- La mise à jour de la catégorie « hébergement hôtelier » : elle est scindée en deux, tel que précisé dans la partie précédente.
- La suppression de la sous-destination *« Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles »*. S'il s'agit d'une occupation autorisée par le Code de l'Urbanisme, elle ne constitue pas une sous-destination et ne peut être autorisée qu'en zone A ou N. Elle est donc supprimée de l'ensemble des zones autres que A et N. En A et N, elle est identifiée comme une autre occupation du sol et non comme sous-destination.

Extrait de l'article 1 du règlement de la zone UD (4.1.2)	
DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	~~Hébergement hôtelier~~ Hôtel
	~~Camping et hôtellerie de plein air~~ Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Destination	Sous-Destination
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

	~~Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles~~

Evolution des autres occupations du sol

La dernière évolution vise les autres usages et occupations des sols qui sont désormais dissociés du tableau principal.

En dehors de cette évolution de forme, la modification propose également de clarifier les items inscrits actuellement au règlement : leur usage doit s'appuyer sur une disposition légale du code de l'urbanisme.

Pour autant, il faut rappeler ici que le Code de l'Urbanisme n'est pas aussi précis en ce qui concerne ces autres usages et occupations qu'il ne l'est pour les sous-destinations. Or, les occupations soumises à autorisation (Permis, déclaration préalable de travaux,…) peuvent être nombreuses.

Les évolutions proposées dans la modification s'appuient sur une lecture croisée de l'ensemble des parties prenantes de cette modification, dont le service instructeur.

Pour faciliter la compréhension des évolutions, on distinguera :

- Une partie dédiée aux évolutions ponctuelles des zones Urbaines ou A Urbaniser
- Une partie dédiée aux évolutions relatives aux usages règlementés qui doivent être associées à des sous-destinations existantes (changement de destination, annexes, etc.)
- Une partie dédiée aux évolutions des zones Naturelles

Evolutions ponctuelles de l'occupation du sol en zones Urbaines ou A urbaniser

Les modifications proposées sont minimes et concernent des ajustements et une mise en cohérence :

- Sur Aix-les-Bains l'ajout des Installations classées soumises à autorisation et leur interdiction dans la zone UD en cohérence avec la vocation résidentielle de la zone et avec le règlement des autres zones Urbaines (notamment UA, UH, UB, UC) qui interdisent cette occupation.

Usages devant être assimilés à des sous-destinations existantes

Quatre évolutions principales concernent plusieurs zones ainsi que les règlements. Elles visent toutes les quatre des items qui ne peuvent être règlementés en tant que tels mais doivent être assimilés à des destinations ou sous-destinations existantes. Il s'agit :

- Du « changement de destination »
- Du logement de fonction
- Des petits volumes : ces derniers deviendront au terme de la modification « des annexes ».
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes

Ces quatre items bénéficient dans certaines zones d'une distinction au sein du tableau des autres occupations du sol. Or, elles visent spécifiquement des sous-destinations :

- les conditions associées au **changement de destination** sont à positionner dans la sous-destination vers laquelle le changement est autorisé : le logement, le commerce, l'artisanat etc.
- Le **logement de fonction** n'a pas de valeur en tant que logement mais en tant que local accessoire à l'activité à laquelle il est associé : les conditions relatives au logement de fonction sont à repositionner au sein de la sous-destination dédiée : industrie, artisanat,…
- Les **petits volumes/annexes** sont à assimiler à la vocation du bâtiment principal dont ils constituent l'annexe : le logement, le commerce etc. Ils ne peuvent faire l'objet d'une distinction en tant qu'autre occupation ou sous-destination spécifique.
- La logique est identique pour les extensions des constructions existantes (zone N du règlement 4.1.1).

Sont présentées ci-dessous quelques-unes des évolutions apportées aux différents règlements. Pour une vision exhaustive se reporter aux règlements écrits faisant état des rédactions avant/après.

Extrait de l'article 1 de la zone UD – Règlement 4.1.1			
Autres usages, affectations du sol et activités			
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**V***	**V***
		3	**3**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**	**X**
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***	**V***
		4	**4**
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***	**V***
		5	**5**
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	**X**	**X**
	Les installations classées soumises à autorisation.	**X**	**X**

Extrait de l'article 1 de la zone UD – Règlement 4.1.2				
Autres usages, affectations du sol et activités				
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	X	V*
		N°3		N°3
	~~Petits volumes et piscines~~	~~V*~~	~~V*~~	~~V*~~
		~~16~~	~~16~~	~~16~~
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		N°4	N°4	N°4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*
		N°5/ N°7	N°5/ N°7	N°5/ N°7

Extrait de l'article 1 de la zone A – Règlement 4.1.2

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq
Habitation	Logement	V* N°1/2/7/18	V* N°1/2/7/18	V* N°1/2/18	V* N°1/2/7/18	V* N°1/18	V* N°1/18/19
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V* N°11	X	X	X
	Restauration	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~ Hôtels	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**A**	**Ap**	**Ae**	**Ap***	**Alp**	**Aeq**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7
	Salles d'art et de spectacles	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7
Autres usages, affectations du sol et activités							
Les installations classées soumises à autorisation		V* N°3/6	X	V* N°6	X	X	X
Camping et aire naturelle de camping		V* N°12/5	X	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification agricole		V* N°4	X	V* N°4	X	V* N°4	X
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)		V* N°5/6/16	V* N°5/6	V* N°5/6	V* N°5/6	V* N°5/6	V* N°5/6
~~Le changement de destination~~		~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~
~~Petits volumes et piscines~~		~~V*~~ ~~N°18~~	~~V*~~ ~~N°18~~	~~V*~~ ~~N°18~~	~~V*~~ ~~N°18~~	~~V*~~ ~~N°18~~	~~V*~~ ~~N°18/19~~
Les affouillements et exhaussements de sol		V* N°8	V* N°8	V* N°8	V* N°8	V* N°8	V* N°8
Les dépôts de matériaux inertes		V* N°8/6	X	V* N°8/6	X	X	X
Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique		V* N°6	V* N°6	X	V* N°6	X	V* N°15
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		V* N°4/5	V* N°4/5	V* N°4/5	X	V* N°4/5	V* N°4/5

Dans le cas ci-dessus, la condition 7 a été reportée dans les sous-destinations vers laquelle le changement était autorisé.

Focus sur les zones Naturelles

Les deux zones naturelles (4.1.1 et 4.1.2) présentent de nombreux usages et autres occupations du sol.

Les évolutions s'inscrivent dans la logique précédemment déclinée : clarifier les items employés au regard de leur légalité juridique. Dès lors :

- certains items sont supprimés et les conditions qui leur étaient associées sont redéployées vers une sous-destination existante ou un autre usage plus légal. C'est le cas :
  - de l'item « cheminement cyclable (4.1.1) » redéployée vers les « constructions Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services »
  - de l'item « service public » qui règlementait en réalité l'évolution du site de Notre Dame de l'Unité : la condition a donc été rebasculée dans la sous-destination « autres ERP » qui englobe notamment les lieux de culte.
- certains items sont créés : c'est le cas des carrières qui n'étaient règlementées que par l'item « affouillement / exhaussement ».

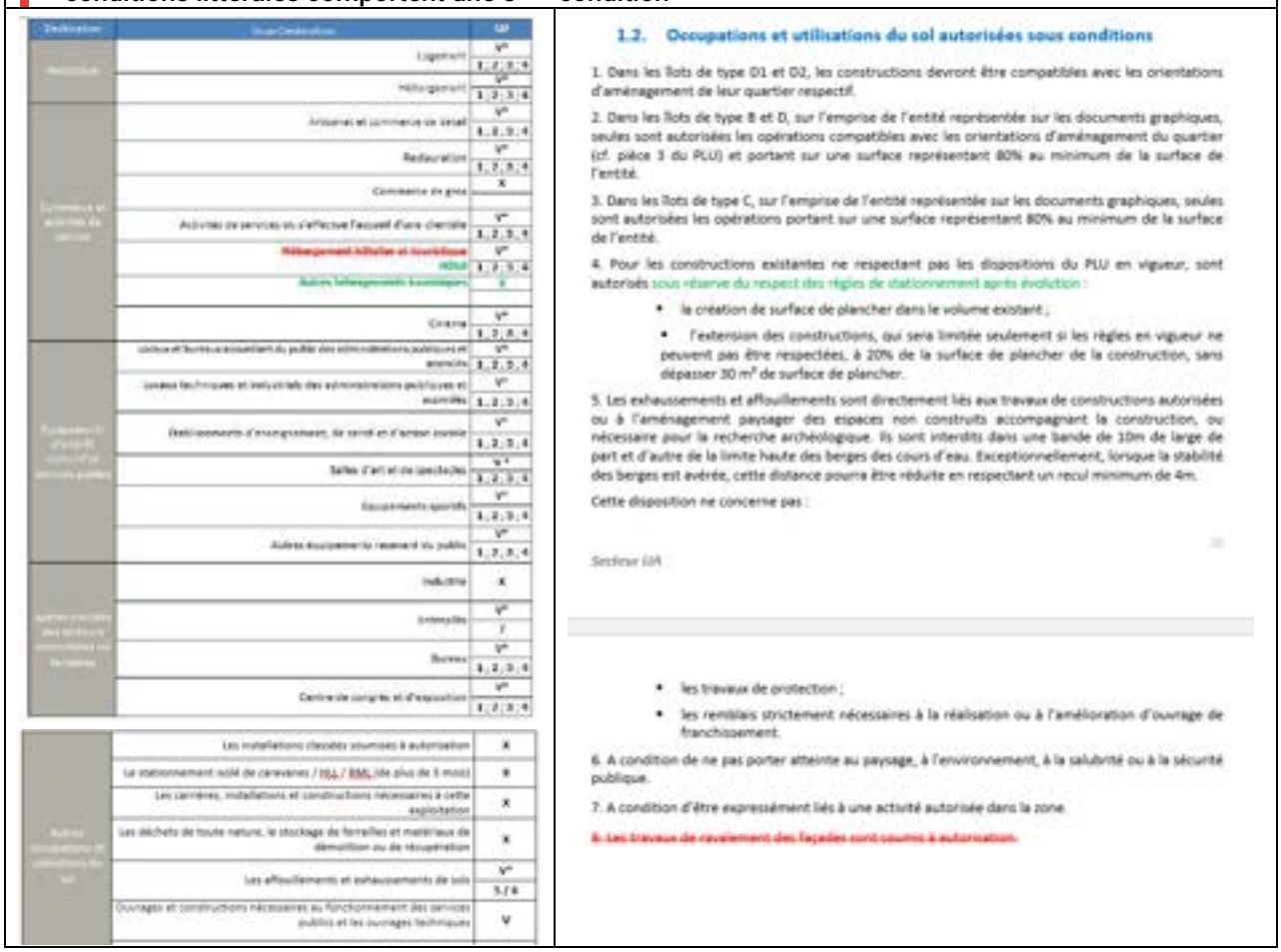
Extrait de l'article 1 de la zone N – Règlement 4.1.1								
Autres usages, affectations du sol et activités								
		N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/6/13	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/13
	~~Le changement de destination~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°9/10~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
	~~Petits volumes et piscines~~	~~V*~~ ~~N°8~~	~~V*~~ ~~N°12~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°8~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°8~~	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N°6	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5
	~~Aménagement et extension des constructions existantes~~		~~V*~~ ~~N°11/10~~	~~V*~~ ~~N°6/13~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~16~~	~~V*~~ ~~N°13/14~~
	~~Les installations, équipements et aménagements~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°6~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°14~~
	~~Les cheminements piétonniers et cyclables~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Extrait de l'article 1 de la zone N – Règlement 4.1.2															
Autres usages, affectations du sol et activités															
		N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst
Autres occupations et utilisations du sol	~~Services publics~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°27~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
	Le camping, le caravaning, et les aires naturelles de camping.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X
	~~Camping et hôtellerie de plein air~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N° 25~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N° 29~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/11	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/8/24/10	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/16	V* N° 1/2/3/23	V* N° 1/2/3/22/24	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3	V* N°1/2/3/23	V* N°1/2/3/31/32	V* N°1/2/3
	~~Le changement de destination~~	~~V*~~ ~~N°36~~	~~V*~~ ~~N°36~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°8 / N°36~~	~~V*~~ ~~N°22~~	X	X	V* N° 36	X	V* N°22	X	X	X
	~~Petits volumes et piscines~~	~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~	~~X~~	X	X	~~V*~~ ~~N°7~~	X	X	~~V*~~ ~~N°7~~	~~V*~~ ~~N°7~~	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N°12	V* N°14	V* N°5/10	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°15
	~~Aménagement et extension des constructions existantes~~	~~V*~~ ~~N°6~~	~~V*~~ ~~N°33 / 8~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N° 9/10~~	~~V*~~ ~~N°18~~	~~V*~~ ~~N° 17~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°21~~	~~V*~~ ~~N° 26/27/28~~	~~V*~~ ~~N° 30~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
	~~Les installations, équipements et aménagements~~	V* 34	V* 39	~~V*~~ ~~N°11~~	~~V*~~ ~~N°13~~	~~V*~~ ~~N°21~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°16~~	~~V*~~ ~~N°23~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~V*~~ ~~N°23~~	~~X~~	~~X~~
	~~Les cheminements piétonniers et cyclables~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~	~~V*~~ ~~N°1~~
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	X	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Déchets inertes	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	V* N°13/14	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

3.1.2.3 Correction des erreurs matérielles relatives aux conditions d'occupations de sols

Plusieurs zones des règlements présentent des listes de condition non associées au tableau.

Exemple de la zone UA du règlement 4.1.1 : les conditions du tableau vont de 1 à 7 alors que les conditions littérales comportent une 8ème condition



Destination	Sous-Destination	UA
Habitation	Logement	V* 1, 2, 3, 4
	Hébergement	V* 1, 2, 3, 4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1, 2, 3, 4
	Restauration	V* 1, 2, 3, 4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 1, 2, 3, 4
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~	V*
	~~Hôtel~~	1, 2, 3, 4
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 1, 2, 3, 4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 1, 2, 3, 4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 1, 2, 3, 4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 1, 2, 3, 4
	Salles d'art et de spectacles	V* 1, 2, 3, 4
	Équipements sportifs	V* 1, 2, 3, 4
	Autres équipements recevant du public	V* 1, 2, 3, 4
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôts	V* 1
	Bureau	V* 1, 2, 3, 4
	Centre de congrès et d'exposition	V* 1, 2, 3, 4
Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* 5 / 6
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.

2. Dans les îlots de type B et D, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier (cf. pièce 3 du PLU) et portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.

3. Dans les îlots de type C, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.

4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;
- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.

5. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

Secteur UA

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

6. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

7. A condition d'être expressément liés à une activité autorisée dans la zone.

~~8. Les travaux de ravalement des façades sont soumis à autorisation.~~

Dans toutes les zones des deux règlements il est proposé la suppression des conditions littérales non associées à une numérotation effective dans le tableau et qui ne sont par conséquent pas applicable dans cette zone.

Il s'agit ici de corriger des erreurs matérielles, de clarifier et simplifier la lecture : les conditions avaient été dupliquées d'une zone à l'autre.

3.1.2.4 Ajustement règlementaire des conditions

Plusieurs zones ont fait l'objet d'évolution de leurs conditions afin de les adapter aux projets ou à l'évolution des règlementations en vigueur.

Ces évolutions sont présentées dans la seconde partie relative à chaque zone.

3.1.3 THEME 3 : PETITS VOLUMES OU ANNEXES

Le PLUi proposait une traduction spécifique pour les annexes dites isolées et de petite surface :

- Elles bénéficient d'une appellation distincte en tant que « petit volume isolé »
- Elles bénéficient d'un encadrement règlementaire distinct du reste des annexes.

De manière simple, l'enjeu du PLUi était à l'élaboration du PLUi, d'encadrer le développement des petites annexes (<12m²) isolées (donc non accolées à la construction principale) par des règles différentes des règles communes aux constructions principales.

En revanche, les annexes > 12m² bénéficient du régime commun encadrant la constructibilité des constructions principales. Elles étaient déjà autorisées.

Ainsi, par exemple, une annexe inférieure à 12m² devait être isolée et avoir une hauteur maximale de 3,5 m tandis qu'une annexe de 20m² pouvait avoir une hauteur similaire à la construction principale.

Le tableau suivant permet d'illustrer 2 cas d'application de ces règles :

Cas pratiques	Règle spécifique imposé	Gabarit
Abri de jardins de 10m²	Isolé Nombre limité par tènement	3,5 m max
Carport accolé à la maison de 12m²	NON REALISABLE CAR NON ISOLE	
Garages de 25 m²	/	Hauteur max = hauteur max de la zone Retrait : règles communes de la zone

L'application du PLUi a mis en évidence plusieurs difficultés à cette règle spécifique :

- Une difficulté juridique en définissant une « catégorie » en dehors des champs règlementaires du code de l'urbanisme
- Une difficulté d'application quotidienne notamment au sein des zones urbaines (ex d'un carport de 12m² accolé à la maison)

La modification porte donc sur :

- La suppression de la terminologie employée : le « petit volume isolé » devenant une « annexe ».
- Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour les petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20m² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12m². Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.

L'évolution concerne toutes les zones. Si les rédactions peuvent varier d'une zone à l'autre, l'esprit de la règle reste assez similaire.

Il est proposé ici de présenter sur la base de la zone UA (4.1.2), l'une des principales zones urbaines du règlement, les modifications de fond apportées à cette règle.

Extrait de la zone UA	Justifications des évolutions
2.1.3 Règles d'implantation d'annexes ~~petits volumes isolés~~ et piscines La hauteur maximum de l'annexe ~~du petit volume~~ est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte ~~de référence~~ indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN. **Pour les communes « Portes d'entrées »** Les ~~petits volumes~~ annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² : - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives ; - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² ~~12 m²~~ et la façade la plus longue ne doit pas excéder ~~5 m~~ 6 m hors débord de toit Sur la commune de Voglans, les annexes ~~petits volumes~~ ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal. **Pour les communes « Sentinelles Jardins »** Les ~~petits volumes~~ annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² : - sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. ~~Pour la commune de Pugny Châtenod, ce nombre peut être porté à 1 avec une emprise au sol maximale de 20 m².~~ - s'implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² ~~12m²~~ et la façade la plus longue ne doit pas excéder ~~5 m~~ 6 m. **Pour les communes « Villages Greniers »** Les ~~petits volumes isolés~~ annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² : - sont limités au nombre de 2~~1~~ par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - s'implantent librement sauf sur la commune de Saint-Offenge où ils doivent respecter un recul de 2 à 5 m par rapport à la voirie. - ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² ~~12m²~~ et la façade la plus longue ne doit pas excéder ~~5 m~~ 6 m. **Pour les communes « Villages Balcons »** Les ~~petits volumes isolés~~ annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² : - sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - S'implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où elles doivent respecter un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise du domaine public projeté et sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. - ont une emprise au sol maximale de 20m² ~~12m²~~ et la façade la plus longue ne doit pas excéder ~~5 m~~ 6 m.	La principale évolution est de l'ordre de la terminologie : le petit volume est remplacé par la notion d'annexe. Celle-ci peut s'appuyer sur une définition légale, inscrite au lexique de l'urbanisme et reprise en annexe du règlement. La suppression de la notion « de référence » est une évolution issue de l'instruction. La côte figurant dans les PPR ou PIz n'étant pas toujours associée à la terminologie « de référence ». La superficie évolue de 12 m² à 20 m² : il s'agit de mieux règlementer la gestion du stationnement couvert, une surface de 12m² n'autorisant pas la création d'un stationnement (12,5 m² minimum). La largeur de façade évolue également en cohérence passant de 5 m à 6 m plus adaptée au gabarit des véhicules. Enfin, à l'échelle de toutes les zones et règlements, il est proposé de limiter le nombre d'annexes à 2 par unité foncière. Cette limitation était existante mais variait de 1 à 2 selon les zones et communes. Les élus se sont entendus pour harmoniser cette règle et ainsi faciliter la compréhension et l'instruction du règlement. Rappelons que ces dispositions concernent les zones urbaines et proposent donc un encadrement spécifique des annexes sans qu'il n'y ait d'obligation spécifique à ce sujet. Les règles relatives aux piscines n'ont pas évolué (elles ne sont pas reprises ci-contre). Quelques dispositions spécifiques ont été introduites, s'inscrivant le plus souvent dans l'esprit de règles déjà en place : - Mise en place d'une hauteur maximale (3,5 m) sur les communes Sentinelles jardins. Cette typologie de commune était la seule à ne pas règlementer la hauteur. - Règles de recul spécifique des annexes sur les communes de Drumettaz ou Saint-Offenge qui rencontrent quelques cas spécifiques de tissus historiques aux voies de faible largeur et aux parcelles étroites. Cette règle s'appuie sur la disposition déjà existante pour Grésy sur Aix en tant que Porte d'entrée.

3.1.3.1 Cas des zones agricoles et naturelles

Les zones naturelles et agricoles sont soumises à des conditions bien spécifiques en ce qui concerne l'implantation des annexes. Il est donc proposé de faire un zoom ici sur ce volet. Ce dernier ne sera pas repris dans la partie dédiée à chaque zone.

Le règlement proposait selon la nature de la zone des prescriptions de nature et de forme différente.

En zone A (4.1.2)

Au sein de la zone A, les annexes bénéficiaient des règles suivantes :

- Elles étaient citées comme « petits volumes » dans le tableau des destinations et sous-destinations et associées à une condition n°18 :

  18. Sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.

- Elles étaient également encadrées par les mêmes règles que celles des zones Urbaines et présentées ci-dessus : 12m², hauteur comprise entre 3,5 et 4,5 m, nombre compris en 1 et 2 par unité foncière.

Les évolutions suivantes ont été proposées :

- Suppression de la catégorie « petit volume » dans le tableau (cf. Thème 2) et bascule de la condition 18 dans la destination logement, seule catégorie habilitée à recevoir une annexe en dehors des STECAL.

- Réécriture de la condition 18 en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF :

  18. Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

  - *de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.*
  - *De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale*
  - *D'être limitée à 2*

La distance passe de 15 à 20 m : les élus ont souhaité autoriser une plus grande flexibilité pour ces zones agricoles et naturelles accueillant du logement, tout en restant dans les limites posées par la doctrine.

D'harmoniser à 2 le nombre d'annexes autorisées et donc de passer la surface à 40m² d'emprise au sol total cumulé. Seule variable fonction de la commune de la typologie de commune, la surface maximale par annexe. Certaines communes ont opté pour une limite à 20m² tandis que d'autres ont privilégié les seules règles de 40m² et du nombre maximum.

Les largeurs de façade maximum passent de 5 m à 8 m puisque la surface maximale est désormais de 40m².

En zone N (4.1.2)

En zone N, la condition 7 renvoyait la possibilité de réaliser des annexes aux règles des articles relatives aux volumétries.

Les évolutions ont donc porté :

- Sur le repositionnement de la condition dans la sous-estimation logement

- Les évolutions des règles de volumétrie, en cohérence avec celles de la zone A : implantation à 20 m maximum, 2 par tènement foncier, une limite de 40m² cumulé.

  A l'image de la zone A, la surface maximale par annexe varie selon les communes ou typologie de commune. Certaines communes ont opté pour une limite à 20m² tandis que d'autres ont privilégié les seules règles de 40m² et du nombre maximum.

3.1.4 THEME 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES

3.1.4.1 Contexte

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

Les zones UE et 1AUE imposent de leur côté une valorisation des toitures terrasses soit par recours aux ENR soit par végétalisation.

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

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

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

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

Afin de faciliter la lecture de ce thème transversal, le règlement et l'OAP thématique sont présentés dans cette partie.

3.1.4.2 Évolutions du règlement écrit : volet énergie

Les dispositions générales sont complétées par le référentiel repris dans l'OAP Thématique.

Evolutions proposées du règlement écrit	Justifications
2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques Les constructions ~~neuves~~ nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. ~~pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires,~~ L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. ~~sauf impossibilité technique justifiée par une étude.~~ Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024. […] Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture terrasse ~~à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Cette dernière condition ne s'applique pas aux communes de Bourdeau et du Bourget du Lac.~~ […] 4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour : - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics. ➢ Ravalement de façade et rénovation En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur. Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.	Dans l'ensemble des zones (exception des zones A et N pour la production d'énergie primaire), les prescriptions existantes ont été complétées : - La qualification des 32% de consommation en énergie **primaire** permettant de mieux refléter la réalité des besoins énergétiques et d'assurer que les 32% couvrent la part la plus large possible de la consommation du logement. - Des recommandations en faveur de l'usage du solaire thermique ou photovoltaïque en accord avec l'ambition portée par le PCAET et le potentiel avéré du territoire. Ce faisant il s'inscrit également dans la démarche de cadastre solaire déjà mise en place. - Une précision sur la date effective du passage à l'exigence de 50% déjà inscrit au PLUi. Un volet directement induit par le SCoT révisé et débattu par les élus a également été ajouté : il vient transcrire l'obligation faite aux bâtis disposant de toiture importante (le seuil choisi est de 200m²) de disposer de process ENR. Toutefois, il a été privilégié d'inscrire dans le texte un phasage de cette déclinaison, à la fois pour permettre son appropriation par chacun dans le contexte déjà marqué par la RE2020 et afin d'en mesurer les effets, en particulier sur des secteurs d'équipement publics. Débattu initialement, le taux de couverture de la surface de toiture par une installation solaire a été ramené à 30% et porté à 50% en 2024. Il s'applique en revanche à un vaste panel de sous-destination y compris agricole (toutefois soumis à dérogation pour impossibilité technique). Ce volet est à considérer avec l'exigence nouvelle portée sur les stationnements d'ampleur (cf. ci-dessous). Enfin, le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT et d'une manière générale l'enjeu de production de logement dans la trame urbaine existante par rénovation/réhabilitation. Le référentiel est ajouté aux dispositions générales du règlement.
2.3.3 Stationnement et énergie En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en	Cette prescription est relative à la mise en compatibilité avec le SCoT. La formulation ou encore les seuils définis sont à mettre en perspective avec l'ambition également inscrite pour les bâtis

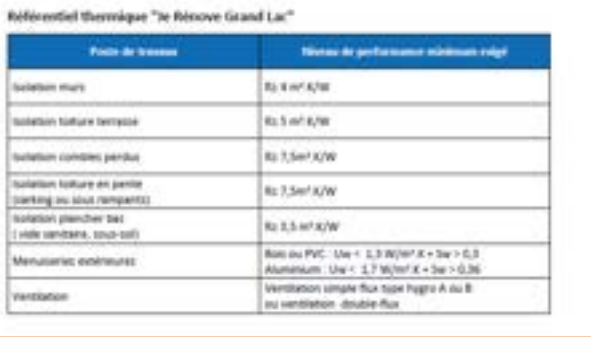
ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.	de plus de 200m² de toiture. La combinaison des deux règles initialement envisagées semblait conduire à des situations complexes en termes de mises en œuvre ou de capacité de réalisation en particulier en matière d'équipement publics. Une alternative à la production d'ENR, tel que proposé également par le SCoT, a été introduite sous la forme d'une végétalisation. En parallèle, la règle, pour des raisons pratiques n'est applicable qu'au stationnement de masse (non linéaire et sans ouvrage type silo). La règle est applicable dans toutes les zones.
Isolations et règles de volumétrie Exemple de la zone UD (4.1.2) 2.1.1 – Implantation des constructions <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dispositions particulières 2. Ces règles [recul par rapport aux voies et emprises] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation. <u>Par rapport aux limites séparatives</u> Dispositions particulières 2. Ces règles [par rapport aux limites séparatives] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite. 2.1.2 - Volumétrie des constructions <u>Hauteurs</u> Dispositions particulières : 2. Ces règles [de hauteur] ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.	Après échanges entre service instructeur, habitat et énergie il a été proposé d'inclure dans le règlement les dérogations en matière d'isolation. - En limite de voies et séparatives le dépassement peut atteindre 30 cm - En hauteur il peut atteindre 40 cm. Il s'agit clairement de **faciliter la rénovation** dans des secteurs parfois fortement contraintes par la configuration urbaines des lieux, en particulier les secteurs historiques tels qu'Aix-les-Bains ou les cœurs de villages (zones UA et UH). L'évolution s'inscrit dans la démarche de rénovation portée à l'échelle de Grand Lac (Je Rénov Grand Lac et orientations du PCAET).
Zones UE / 1AUE uniquement 2.2.2 – Toitures 1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. 2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat ~~et de teinte noire, grise ou gris-beige~~. 3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée. 4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, ~~soit en terrasse d'agrément~~. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures.	Les zones économiques proposaient déjà une valorisation des surfaces de toitures terrasses, fréquentes en zone économique. En accord avec CGLE, la modification renforce l'exigence en imposant qu'au moins 50% de cette surface soit valorisée. L'évolution des couleurs de toitures a également été actée dans l'objectif d'une réduction des îlots de chaleurs urbains auxquels les zones économiques contribuent largement.

3.1.4.3 La création d'une OAP thématique énergie

L'OAP Thématique réalisée a clairement une vocation pédagogique. Elle se compose de différentes parties, mêlant éléments de cadrage, explication sur l'application des règles écrites et enfin un volet sur la rénovation

et le bio climatisme. Le référentiel thermique est ajouté aux dispositions générales du règlement.. A noter qu'une étude est en cours à l'échelle de Métropole Savoie pour renforcer et préciser cette thématique. Cette OAP est donc un premier pas. Elle sera amenée à évoluer en fonction des conclusions de l'étude.

Pages	Illustrations (extraits)	Justifications
Page 2 et 3 : éléments de contexte		Rappel des enjeux en matière d'énergie et du contexte règlementaire (SCOT, PLUi, PCAET, TEPOS,…)
Page 4 – principales prescriptions du règlement – focus sur les ITE		L'OAP vient synthétiser les principales ambitions exposées précédemment. Un focus sur l'enjeu de la rénovation est également inclus en lien avec les dérogations offertes en matière d'isolation (dépassement de 30 et 40 cm).
Page 5 – explication de la règle relative à la consommation d'énergie primaire		Ce volet apporte des définitions à la thématique de la consommation d'énergie et vient préciser le calcul permettant d'aboutir aux 32% d'énergie primaire.

P6 et 7 : focus sur « Je Rénov Grand Lac »	 L'APPLICATION DU REFERENTIEL « Je rénove Grand Lac » JE RÉNOVE GRAND LAC	Le règlement ne contenait pas de réelles dispositions relatives à la rénovation. Les évolutions présentées dans la partie précédente flèche une ambition forte du territoire d'agir sur ce segment. L'OAP s'en fait donc l'écho et met l'accent sur la démarche existante « Je rénove grand Lac ». Son ambition n'est pas de viser l'exhaustivité des postes de rénovation mais de faire en sorte de privilégier le fait que le/les postes choisis soient poussés le plus possible dans l'objectif de rénovation thermique. Il semble plus pertinent de faire des travaux qualitatifs sur un poste plutôt que des travaux peu qualitatifs sur plusieurs postes. Etant entendu qu'une fois les travaux faits, ils ne sont pas repris avant un long délai.
P8 référentiel thermique	 Référentiel thermique "Je Rénove Grand Lac" Poste de travaux Niveau de performance minimum requis Isolation murs Rc 4 m² K/W Isolation toiture terrasse Rc 5 m² K/W Isolation combles perdus Rc 7,5m² K/W Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants) Rc 7,5m² K/W Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol) Rc 3,5 m² K/W Menuiseries extérieures Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m² K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m² K + Sw > 0,36 Ventilation Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double flux	Ajout du référentiel thermique en lien avec l'ajout dans les dispositions générales du règlement

P 9 et 10 Une approche du bioclimatisme, point sur le solaire et la pollution lumineuse	 	Entre rappels aux règles inscrites (couverture des toitures de plus de 200m²) et recommandations, ce volet se veut incitatif et pédagogique.

3.1.5 THEME 5 : MIXITE

Grand Lac est confronté à des forts enjeux de productions de logements sociaux (10,5% en 2019).

Le PLUi proposait déjà au travers le règlement et les OAP des prescriptions multiples fondées sur des seuils de déclenchement.

Ces taux étaient différenciés par typologie de commune.

Dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. Cette première étape est pour le moment prescrite :

- Pour toutes les communes au sein des zones UD, principales zones urbaines du PLUi.
- Pour les communes Sentinelles Jardins, également en zone UA et UH.

Les évolutions sont d'abord de l'ordre des OAP qui renforcent leur prescription, en particulier sur la commune du Bourget du Lac et notamment avec le projet de requalification de la friche urbaine du Triangle Sud du CROUS qui comptabilise à elle seule 200 logements.

	nb de LLS des OAP du PLUi actuel	nb de LLS du projet de modification du PLUi	**différentiel du nb de LLS**
Aix-les-Bains	515	541	26
Bourdeau	4	4	0
Brison St Innocent	26	26	0
Drumettaz Clarafond	33	36	3
Grésy-sur-Aix	91	177	86
La Chapelle-du-Mont-du-Chat	0	0	0
Le Bourget du Lac	173	516	343
Le Montcel	1	1	0
Méry	7	7	0
Mouxy	22	22	0
Ontex	0	0	0
Pugny-Chatenod	13	13	0
St Offenge	5	5	0
Tresserve	0	0	0
Trevignin	5	5	0
Viviers-du-Lac	77	77	0
Voglans	67	67	0
			458

L'ensemble des évolutions du **règlement écrit** sont résumées dans le tableau ci-dessous. Celui-ci se trouve retranscrit dans les articles 3 des règlements (mixité).

Règlement écrit zone UD	Secteurs	Avant	Proposition
Portes d'entrée	Grésy-sur-Aix / Le Bourget-du-Lac	>2000m² de SP ou >10 lgt : 30% LLS (dont PLAI >30% et PLS <30%)	>800 m² de SP ou >8 lgt : 30% LLS (dont PLAI >30% et PLS <30%)
	Autres	>2000m² de SP ou >10 lgt : 20% LLS	>800 m² de SP ou >8 lgt : 20% LLS
Sentinelles jardin	Brison-Saint-Innocent	>1500 m² de SP ou >10 lgt : 20% LLS	1 LLS minimum pour 8 lgt et >10 lgt : 20% LLS
	Drumettaz-Clarafond	>10 lgt : 20% de LLS	
	Autres	>20 lgt : 20% de LLS	
Villages greniers/ Villages balcons		>10 lgt : 20% de LLS	
Aix les Bains		<2000m² et >10 lgt : 10%. >2000m² : 25% (dont PLAI >30% et PLS <30%)	<1000m² de SP à partir de 8 lgt : 10% >1000m² de SP : 25% Applicable aux changements de destination

Les communes « Porte d'entrée » voient leurs seuils de déclenchement largement abaissés de 2000 à 800 m² et de 10 à 8 logements. Les taux exigés, y compris en matière de typologie ne changent pas.

Toutes les autres communes sont désormais régies par la même règle : le déclenchement s'effectue dès 8 logements, contre 10 auparavant.

Enfin sur Aix les Bains, les seuils sont également abaissés et sont applicables aux changements de destination ce qui n'était pas le cas auparavant.

Pour les communes **Sentinelles Jardins**, un renforcement des exigences a également été prescrit dans les zones UA et UH suivant les mêmes principes :

- Exigence de 1 logement locatif social dès 8 logements
- Uniformisation de la notion d'opération significative : alors qu'elle était jusqu'à présent défini pour 20 logements sur les communes Sentinelles Jardins, elle est abaissée à 10 logements comme pour le reste du territoire

UA – Article 3	UH – Article 3
1.3 Mixité sociale Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…). Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas. 1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minium 1 logement locatif social par tranche de 8 logements. 2. Toute opération significative, à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30 % pour les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy Sur Aix. Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur. 3. En zone UAs, toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. 4. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements ~~sauf pour les communes « Sentinelles jardins » où le nombre de logements doit être supérieur à 20, à l'exception de Drumettaz-Clarafond~~. ~~Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.~~	1.3 Mixité sociale Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…). Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas. Sur la commune de Grésy-sur-Aix uniquement : Toute opération significative (> 10 logements), à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur. Sur ~~la commune de Drumettaz-Clarafond~~ les communes sentinelles jardins uniquement : 1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minium 1 logement locatif social par tranche de 8 logements. 2. Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. 3. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

3.1.6 THEME 6 : CLOTURES

Initialement envisagé comme un thème ponctuel à l'image de fréquentes évolutions qu'il peut susciter, le thème des clôtures a finalement donné lieu à d'importants échanges conduisant notamment à une harmonisation des règles.

L'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.

Cette modification repose sur les constats suivants :

- les règles en vigueur bien que différentes restent toutefois relativement proches
- les demandes d'évolutions initiales n'aggravaient pas les écarts

Rapidement, une proposition d'homogénéisation à 1,7 m a été faite aux élus et débattue sur la base des éléments ci-dessous.

Règles en vigueur

L'état des lieux des hauteurs et souhaits d'évolution

Règles actuelles :

	UA	UH	UB	UC (+UF, Uth Aix)	UD	1AUh**	N
Porte d'entrée*	2 / 1,8	2 / 1,8	1,5	2 / 1,8	2 / 1,8	2 / 1,7 / 1,5	1,8
Sentinelle	1,5	1,5	NC	1,5	1,5	2 / 1,7 / 1,5	1,8
Grenier	1,7	1,7	NC	NC	1,7	2 / 1,7 / 1,5	1,8
Balcon	1,7	1,7	NC	1,7	1,7	2 / 1,7 / 1,5	1,8
Aix-les-Bains	1,6 / 1,8	1,6	1,6 / 1,8	1,6 / 1,8	1,6	1,6	1,5

* en zones U, règles en limite séparative (2) et de voies (1,8)
** en 1AUh, règles communes (2), pour Tresserve (1,7) et pour Drumettaz (1,5)

Ecarts aux demandes avec une hypothèse à 1,7 m

Hypothèse : une seule hauteur à 1,7 m

Différentiel de hauteur entre la hauteur souhaitée et 1,7 m :

	UA	UH	UB	UC	UD	1AUh**	N
Porte d'entrée*	0,3 / 0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,3 / 0 / 0,2	0,1
Sentinelle	0	0	NC	0	0	0,3 / 0 / 0,2 Méry : 0,2	0,1
Grenier	0	0	NC	NC	0	0,3 / 0 / 0,2	0,1
Balcon	0	0	NC	0	0	0,3 / 0 / 0,2	0,1 Tress. 0
Aix-les-Bains	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2

L'analyse mettait en évidence que l'écart restait faible et parfois difficilement justifiable.

Le consensus a permis de proposer les évolutions suivantes aux règlements :

- harmonisation à 1,7 m sauf sur Viviers du Lac (1,8 m) sur certaines zones (ex UA, UH,…).

3.1.7 THEME 7 : STATIONNEMENT

On peut distinguer deux principales évolutions :

- Celles relatives aux zones économiques qui seront traitées dans le détail par zone (UE, 1AUE)
- Celles relatives aux autres zones présentées ci-dessous.

Les évolutions sont de plusieurs ordres et touchent à la fois les enjeux de mobilité en transport en commun, l'évolution à la marge des règles ou encore les normes en matière de mobilité douce.

Sans prétendre à la similitude avec l'ensemble des zones, il est proposé ici de s'appuyer sur la zone UA (4.1.2) pour illustrer et expliciter les principales évolutions apportées.

3.1.7.1 Principales évolutions du règlement écrit

2.3 Stationnement 2.3.1 Stationnement des véhicules Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m). ~~> La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m.~~ > Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. > La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	L'évolution est de l'ordre de la reformulation et vient simplement clarifier les dimensions requises pour un espace de stationnement. Elle est fondée par les retours de l'instruction.

Typologie	Stationnement		JUSTIFICATIONS
	Dispositions générales	*Dispositions particulières*	
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées ci-dessus doivent être couvertes ~~sauf dans les communes « Sentinelles Jardins », pour les opérations de plus de 10 logements où 50 % des places exigées doivent être enterrées.~~ De plus, dans les communes "Sentinelles Jardins", ces 50% minimum de places couvertes exigées doivent être situées en sous-sol pour les opérations de plus de 10 logements. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat 2. Sur la commune de Voglans 1.5 places par logement et 2 places par logement si le logement a une surface de plancher supérieure à 70m². **Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage sous l'intitulé « Stationnement règles alternatives ».** En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, de la Chapelle-du-Mont-du-Chat du Montcel, de Pugny-Chatenod, Voglans et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.	Plusieurs évolutions notables concernent les normes de stationnement : - L'ajustement lorsque c'était nécessaire des typologies afin de les aligner avec les sous-destinations du CU. C'est en particulier le cas sur le règlement 4.1.1 - Des évolutions de l'ordre de la reformulation : c'est le cas pour l'exigence des places couvertes et son application aux communes « Sentinelles Jardins ». - Des précisions sur les logements sociaux : s'il ne peut être règlementairement exigé plus d'une place il ne peut également pas être refusé à un aménageur le souhait d'en faire davantage. Les élus ont donc souhaité inclure le terme « 1 place minimum ». - La mise en place d'un secteur où les exigences de stationnement sont revues à la baisse compte tenu du niveau de desserte. Ce volet est détaillé ci-après et concerne uniquement les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac. - Enfin, l'introduction sur certaines communes d'une dérogation aux exigences de stationnement couvert en cas de rénovation : cette disposition vise à faciliter la sortie de projet de rénovation dans des villages marqués par des potentiels bâtis à rénover mais également par des configurations urbaines complexes (petite parcelle, espace publics limités). - Une évolution relative aux bureaux et services : la dérogation existante pour la seule commune de Voglans a été supprimée car jugée peu différente de la règle en vigueur (1/20m² contre 1/25m²).
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	~~Sur la commune de Voglans, 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher.~~	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente		
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher		
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche entière de 6m² de surface de plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul	
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises		
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.		

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2). En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes. Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement. ~~En ce qui concerne la réalisation d'extension sans changement de destination ni création de nouveau logement, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.~~ En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte. Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement. Pour les communes « Portes d'entrées » : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération ou dans un rayon de 100 m, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de justifier : > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m), > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m), Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. Sur la commune de Grésy sur Aix et de Drumettaz-Clarafond : - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.	- Une clarification de la règle de calcul afin de faciliter l'instruction (exemple donné pour les 0,5, 1,5 : l'entier le plus proche est communément l'entier supérieur). Deux évolutions concernent le calcul des places dans les cas d'évolution du bâti (extension, changement de destination...). Jusqu'à présent les exigences de stationnement imposaient qu'en cas d'extension ne créant pas de logement, la surface totale soit prise en compte pour le calcul des places permettant une forme de rattrapage lorsque la construction originelle ne respecte pas les normes. *Ex : maison de 200m² disposant de 2 places au lieu de 4 exigées par le PLUi : en cas de création d'une véranda de 15m², nécessité de recréer 2 places supplémentaires.* Cette règle si elle permet la création de places et la non-dégradation des conditions de stationnement contraint également la capacité de chacun à améliorer son logement ou le rénover. L'évolution proposée est de deux ordres : - Limiter l'application de cette règle aux seules évolutions induisant la réalisation de logement, y compris par changement de destination ou division : l'objectif est de faciliter la rénovation, l'amélioration tout en tenant compte des réalités induites par la création des logements. C'est d'autant plus vrai sur des secteurs de forte pression telle qu'Aix-les-Bains. - Maintien de la règle sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans. Une dernière évolution est apportée pour les communes de Grésy sur Aix et Drumettaz-Clarafond fondée sur les retours d'instructions. Il s'agit de limiter : - le recours aux places commandées qui induisent finalement un faible usage de ces places au détriment d'un stationnement sur l'espace public. - Pour les logements collectifs, les espaces de stationnement type boxe qui dans de nombreux cas sont dévoyés de leur fonction première (atelier, stockages,…) et conduisent aux mêmes problématiques de stationnement sur l'espace public.

2.3.2 Stationnement des cycles Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction. Pour les constructions à usage d'habitation : A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² ~~1m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers. Pour les constructions à usage de bureaux ~~et services :~~ Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services : Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente. 2.3.3 Stationnement et énergie En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.	La demande d'évolution initiale portait sur l'exigence d'un local à vélo selon les sous-destinations et en particulier le commerce. Les élus en ont profité pour préciser les conditions d'application de ces règles. Pour les **logements** : - Augmentation de la taille du local déjà exigé - Introduction d'une dérogation notamment lorsque des caves, celliers non étiquetés « local à vélo » existent déjà ou sont prévus. Pour les **bureaux** : - Obligation d'un local au –delà de 200m² de surface de plancher Pour les **activités de service** : - Application des règles existantes pour les commerces (pas de local mais une surface de stationnement) Enfin, pour simple rappel, le volet stationnement introduit des dispositions prescriptives pour le recours aux ENR ou à la végétalisation dans le cas d'espaces conséquents. Ces dispositions vont également dans le sens d'un usage privilégié du vélo et possiblement moindre de la voiture. Enfin, il est rappelé les dernières évolutions règlementaires inscrites notamment au sein du code de l'habitat et de la construction.

3.1.7.3 La prise en compte de la ligne chrono-cadencée

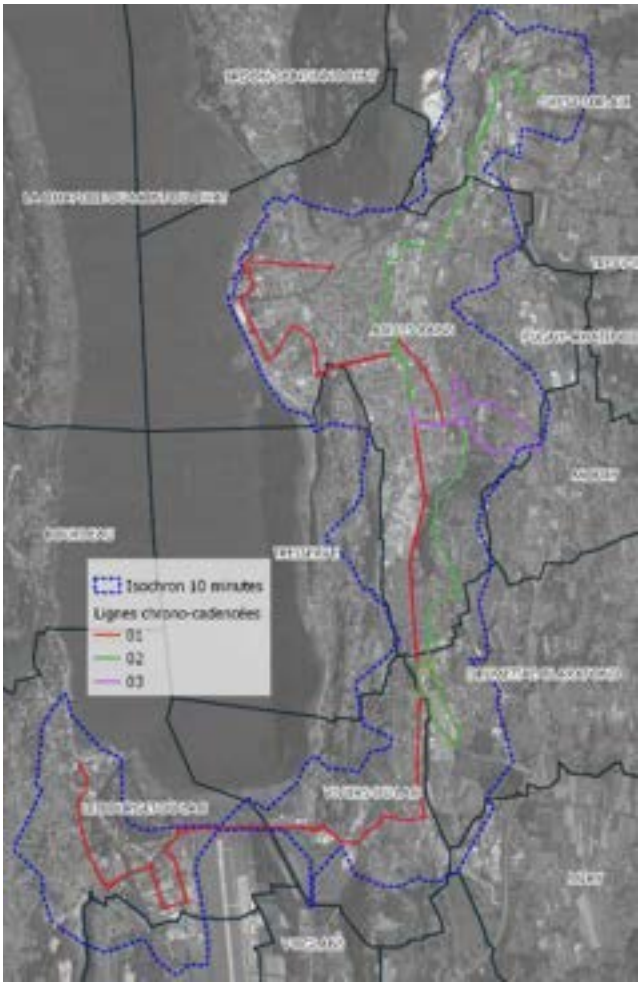
L'ambition initiale était d'adapter les objectifs de stationnement résidentiels à la qualité de la desserte en transports en commun.

Les étapes de la réflexion ont été les suivantes :

- Prise en compte des lignes chrono-cadencées de Grand Lac comme étant les lignes de desserte efficace (desserte toutes les 15-20 min)
- Prise en compte d'un périmètre global de 300 m autour des arrêts

Ce premier travail a rapidement été prolongé par une définition plus précise de l'accessibilité aux arrêts en s'appuyant non pas sur une zone théorique de 300 m mais sur des isochrones de 10 min, valeur couramment retenue. Au-delà de 10 min, l'attrait de la ligne et l'arrêt desservi diminue nettement.

Les échanges en comité de pilotage ont fléché dans un premier temps une action sur les seules communes de Grésy-sur-Aix et du Bourget-du-Lac. La commune d'Aix-les-Bains, compte tenu des enjeux de stationnement qu'elle rencontre et des évolutions introduites dans le règlement (notamment sur la rénovation ou le calcul en cas d'extension) souhaite dans un premier temps apprécier l'incidence concrète de ces points avant d'engager une évolution supplémentaire qui concernerait par ailleurs la quasi-totalité de sa trame résidentielle.



Enfin, dans un dernier temps, les secteurs d'isochrone ont été retravaillés par les deux communes afin de mieux intégrer les contraintes géographiques ponctuelles, notamment une forte topographie qui rend le trajet à pied plus difficile : ce sont ces tracés qui sont désormais reportés au plan de zonage en tant que règles alternatives (R151-13).

L'évolution du règlement écrit a questionné deux modes d'application :

- Une minoration des obligations de stationnement
- Une suppression des règles de stationnement visiteur

Il a été retenu l'abaissement des exigences de stationnement en matière de logement qui passent à 1,7 place par logement au lieu de 2.

Ce choix se fonde sur l'ambition globale qui est bien de faire évoluer les comportements des résidents du territoire.

3.1.8 THEME 8 : COEFFICIENT DE BIOTOPE (DONT ANNEXE 3)

Le PLUi applique sur certaines zones du règlement 4.1.2 un coefficient de biotope. La concertation menée durant la démarche a soulevé plusieurs interrogations :

- Le coefficient devait-il être maintenu ?
- Devait-il s'appliquer aux seuls tènements non bâtis (exclusion des extensions) ?
- Les piscines devaient elle être comptées comme surface « biotope » ?

Les évolutions présentées ci-dessous s'appuient sur la zone UD, zone la plus représentative des évolutions apportées.

3.1.8.1 Principales évolutions du règlement écrit

Zone UD (4.1.2)	Justifications
3.1.2 Coefficient de biotope par surface Dispositions générales : Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière : -Pour une unité foncière jusqu'à à 500 m² : CBS ~~supérieur ou =~~ ≥ 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6 -Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS ~~supérieur ou =~~ ≥ 0,6 ~~sauf sur la commune de St Offenge où il est supérieur ou = 0,6 à partir d'une unité foncière de 501 m².~~ -Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS ~~supérieur ou =~~ ≥ 0,7 -Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS ~~supérieur ou =~~ ≥ 0,8 Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière : CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UD	Il s'agit d'évolutions de formes favorisant une meilleure compréhension des règles, sans évolution de celles-ci.
Dispositions particulières Cette disposition ne s'applique pas : ~~- aux tènements déjà bâtis~~ - aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul. - et aux reconstructions à l'identique. - aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. ~~Sur la commune de Tresserve cette disposition ne s'applique pas :~~ ~~- aux reconstructions à l'identique.~~ - ~~aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.~~	L'évolution principale vise à faire appliquer le CBS sur l'ensemble des tènements, y compris ceux déjà bâtis. L'objectif est de maximiser son usage au bénéfice de la perméabilité des sols ou de dispositifs favorables à la biodiversité, en particulier dans un contexte de forte pression foncière entrainant de nombreuses divisions sur des tènements déjà bâtis. En revanche, sont exclus de l'application du CBS les projets ne portant que sur la réalisation d'annexes ou piscines inférieures à 20m². Au-delà, le CBS doit être appliquée et les piscines se voient attribuer un coefficient (cf. ci-dessous). La dérogation sur la commune de Tresserve est supprimée, simplifiant l'application du CBS.

3.1.8.2 Focus sur l'évolution des coefficients et la cohérence avec l'annexe

Le règlement du PLUi proposait à la fois dans le corps du règlement un tableau précisant pour chaque type de surface le coefficient qui lui était affecté.

Il renvoyait par ailleurs à l'annexe relative à l'application du CBS.

Or l'annexe, issue d'un ancien modèle d'application faisait état d'un CBS = 1 pour les piscines, ces dernières n'étant pas citées dans le tableau du règlement.

Outre la nécessité d'une mise en cohérence, les débats ont porté sur l'intégration des piscines comme élément de biotope.

L'évolution proposée vise le compromis :

- Les piscines inférieures à 20 m² sont exclues du calcul
- Au-delà de 20m² il leur est attribué un coefficient de 0,8 excepté sur la commune du Bourget du Lac et de Bourdeau où le coefficient sera désormais de 0,5.

Il s'agissait d'être moins « permissif » que le coefficient de 1 présent en annexe, tout en reconnaissant un potentiel rôle aux surfaces en eau. Il s'agissait également d'accompagner la montée en puissance du CBS notamment par l'évolution de son application sur les tènements déjà bâtis.

ANNEXE 3– GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS (EXEMPLES)

Cette annexe permet d'illustrer et prendre un exemple d'application du Coefficient de biotope par Surface. Il s'agit d'un modèle explicatif d'application et en aucun cas du règlement écrit.

Le Coefficient de Biotope par surface

Le CBS imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière : les règles applicables figurent dans le corps du règlement au sein de chacune des zones concernées.
Merci de remplir précisément ce tableau et de le restituer avec votre dossier.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...)	..... x 0	=
Semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (ex : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, ...)	..... x 0,5	=
Espaces verts sur dalles	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale < 80 cm	..... x 0,7	=
Piscines	Piscines > 20m²	..... x 0,8 *(Sur la seule commune du Bourget du Lac : x 0.5)*	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	..... x 1	=
Toitures végétalisées	Toitures végétalisée conforme aux règles de l'art	..... x 0,2	=
		Total surface éco-aménageable (A)	=
		Surface du terrain (B)	=
		CBS (A/B)	=

Type de surface	Description	Valeur écologique (coeff)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5
Espace vert sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm	x 0.7
Piscine	Piscine > 20 m²	x 0.8 Sur la seule commune du Bourget du Lac : x 0.5
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	x 0.2

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Cette évolution fera l'objet d'un suivi dans le temps pour en définir l'incidence en vue d'une éventuelle ré interrogation dans le cadre d'une prochaine modification.

3.1.9 THEME 9 : ACCES ET VOIRIE

Dans la même logique que les évolutions de clôtures, celles concernant les accès et voiries sont passées de demandes ponctuelles à des logiques d'harmonisation concernant toutes les zones des règlements.

Evolution proposée (toutes zones)	Justifications
4.1 Accès et voirie 1. La pente maximale autorisée sera de : - 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m. - 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas. Dispositions particulières : Sur la commune de Tresserve et de Mouxy : - Largeur des voies privées (chaussée et accotement) : Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement). A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum. - Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, ~~sur un terrain entouré au minimum de 2 parcelles bâties~~, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m ~~5 m~~ minimum sur Mouxy et de 5m sur Tresserve.	Les évolutions sont de l'ordre de la précision dans la compréhension des règles en vigueur. Deux adaptations spécifiques sont portées : - L'obligation d'un pourcentage de pente pour les voies d'accès aux constructions : ce pourcentage n'existait que pour les accès aux routes départementales. Or les contraintes topographiques qui caractérisent le territoire rendent judicieux son usage dans tous les autres cas, notamment afin d'éviter des accès aux forts dénivelés, non adaptés aux morphologies des terrains, présentant un risque accru d'accident en sortie. Une valeur de 5% est retenu, moins exigeante que celle imposée par le département pour le raccord aux RD. - L'abaissement pour la commune de Mouxy de la largeur minimale de voie dès lors que le projet ne concerne qu'un logement. Il s'agit de rendre compte d'une réalité territoriale : la commune dispose de nombreuses voiries de largeur limitée et autorisant quelques constructibilités en densification.

3.1.10 THEME 10 : DEFINITIONS

Les deux règlements incluent un lexique s'appuyant sur tout ou partie sur le lexique national de l'urbanisme.

L'évolution porte sur les points suivants.

_CONSTRUCTION _CONSTRUCTION EXISTANTE _ENCORBELLEMENT _EXTENSION _SURFACE BOISÉE _VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES	Ajout de définition Sur la base du lexique national ou d'interrogation forte de la part des élus (ex : encorbellement, surface boisée, voies ou emprises publiques).
~~_PETIT VOLUME : _PETIT VOLUME : Élément isolé de toute construction, créé dans l'espace qui est défini dans les trois directions : hauteur du volume, emprise au sol. Il est règlementé dans aux conditions définies à l'article 2, Règles d'implantation des petits volumes isolés et piscines.~~	Suppression de définition Le petit volume ne se réfère à aucune définition tangible au sens de l'urbanisme. La définition est supprimée en cohérence avec l'évolution majeure du règlement sur ce sujet.
_MARGE D'ISOLEMENT ~~La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.~~ Partie du tènement comprise dans les reculs aux limites séparatives et aux voiries.	Modification de définition Clarification de terminologie couramment employée dans le règlement et lors de l'instruction.

3.1.11 THEME 11 : LOI LITTORAL

Le travail de modification a été l'occasion de clarifier les dispositions d'application de la Loi Littoral au sein des différentes zones et conditions du règlement. En s'appuyant notamment sur un travail des services de l'état, plusieurs conditions ont été complétées. D'une manière générale, il s'agit d'assurer le respect de la Loi et en particulier :

- Au sein de la zone NL, correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
- Au sein de la bande des 100 mètres qui conditionne la plupart des autorisations à la nécessité de la proximité de l'eau
- Au sein de l'espace proche du rivage et en particulier dans les espaces non urbanisés de ce dernier où le principe de continuité doit être respecté
- Dans l'ensemble des zones soumises à la Loi Littoral où le principe de continuité de l'urbanisation prévaut.
- De clarifier les enjeux d'urbanisation au sein des nouveaux Secteurs Déjà Urbanisés tels qu'ils sont identifiés au SCoT et repris dans le règlement du PLUi. Sur ces derniers, la Loi fixe les conditions de leur urbanisation, qui exclut par exemple le développement économique.

Les évolutions apportées sont précisées dans les pages suivantes.

3.2 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE – REGLEMENT 4.1.2

3.2.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ÉCONOMIQUES

3.2.1.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones UA, UH, UB, UC et UD est complété de la manière suivante :

Exemple d'évolution du préambule de la zone UB

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UB s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer le phénomène de division parcellaire.

3.2.1.2 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Zones UA et UD

Les articles 1 et 2 évoluent sur les conditions relatives aux logements afin d'introduire trois dispositions spécifiques :

- La création d'un secteur différencié de densité sur Grésy sur Aix dénommé UAg (cf. partie relative au zonage)
- La création d'un secteur différencié de densité sur Grésy sur Aix dénommé UDg (cf. partie relative au zonage)
- L'encadrement de la constructibilité en zone UAs secteur des noyaux historiques de Brison-Saint-Innocent

<table>
<tr><th>Article 1.1 et 1.2 – UA</th><th>Justifications</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-Destination</th><th>UA, UAg</th><th>Uas</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Habitation</td><td rowspan="2">Logement</td><td>V*</td><td>V*</td></tr>
<tr><td>8</td><td>N°6/6.1/6.2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hébergement</td><td>V</td><td>V*</td></tr>
<tr><td></td><td>N°6</td></tr>
</table>
N°6. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition-reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination.
Sont autorisés les aménagements ou les adaptations dans le volume des bâtiments et installations agricoles préexistants, sans changement de destination.
</td><td>Grésy sur-Aix : l'objectif de la ville est de flécher ses objectifs de densification au regard de la configuration des tissus bâtis existants (secteur dense, proximité à la gare, topographie ou perception paysagère, etc.).
Ce travail s'est appuyé sur l'observation par la ville des densités atteintes sur les projets de densification les plus récents. Pour la zone UA, deux secteurs ont été distingués (cf. zonage et OAP) : un secteur où la densité maximale est de 70 lgt/ha et un second de l'ordre de 90 lgt/ha.</td></tr>
</table>

N°6.1. Les extensions avec ou sans création de logements, dans le respect de la forme architecturale et sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise existante. N°6.2. Les annexes nécessaires aux constructions existantes, dans le respect des règles formulées au paragraphe 2.1.3 N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur N°8. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à : - 90 logements à l'hectare en UAg - 70 logements à l'hectare dans le reste de la zone UA L'assiette pour le calcul de la densité est l'unité foncière déclarée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.	Le souhait de la commune était à la fois de disposer d'outils précis pour flécher cette densité (OAP) mais également de l'encadrer dans le diffus non couvert par les OAP. Le recours au zonage et au règlement écrit est donc devenu incontournable. Le règlement précise également les modalités d'application (unité foncière). Le volet relatif au zonage présente également ce point. Brison-Saint-Innocent : Seule cette commune dispose d'une zone UAs. Cette particularité définit des noyaux anciens d'habitation dont les possibilités de constructions sont quasi nulles. Aujourd'hui les règles empêchent toute évolution même de mise aux normes ou d'adaptations mineures de type extension/annexe. Il est donc proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.
Secteur UD N°17. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à : - 60 logements à l'hectare en UDg - 25 logements à l'hectare dans le reste de la zone UD	En zone UD, suivant la même logique qu'en zone UA, les logements sont autorisés sur Grésy sur Aix suivant des règles de densités. Ces dernières sont directement issues de l'analyse des dernières opérations réalisées sur la commune. Le volet relatif au zonage présente également ce point.

Zone UD

En complément de l'évolution relative au secteur **UDg**, la zone **UD** est également complétée au regard des dispositions de la Loi Littoral. **Par application de la Loi Littoral, le règlement est complété concernant les sous-destinations** : restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma et bureau. Ces sous-destinations étaient en effet autorisées sans conditions alors que dans les secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un zonage **UD**, leur développement n'est pas autorisé. Dès lors, une nouvelle condition (n°18) est ajoutée :

N°18. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

Destination	Sous-Destination	UD, UDg	UDa	UDL
Habitation	Logement	V* 17	V	V* 14/15
	Hébergement	V	V	V* 14/15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* N°9	V	V* 14/15
	Restauration	V* 18	V	V* 14/15
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 18	V	V* 14/15
	~~Hébergement hôtelier~~ Hôtel	V* N°10	V	V* 14/15
	~~Camping et hôtellerie de plein air~~ Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	V* 18	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V* 14/15
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V* 14/15
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V* 14/15
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V* 14/15
	Équipements sportifs	V	V	V* 14/15
	Autres équipements recevant du public	V	V	V* 14/15
Destination	Sous-Destination	UD UDg	UDa	UDL
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	V* 18	V	V* 14/15
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
	~~Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~

Zone UH

Par application de la Loi Littoral, le règlement est complété concernant les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma et bureau. Ces sous-destinations étaient en effet autorisés sans conditions alors que dans les secteurs déjà urbanisés et bénéficiant d'un zonage **UH**, leur développement n'est pas autorisé. Dès lors, une nouvelle condition (n°14) est ajoutée.

Destination	Sous-Destination	UH
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 14
	Restauration	V* 14
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 14
	~~Hébergement hôtelier~~ Hôtel	V
	~~Camping et hôtellerie de plein air~~ Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 14
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Destination	Sous-Destination	UH
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* N°2
	Bureau	V* 14
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°1
	Exploitation forestière	V* N°1
	~~Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles~~	~~V*~~ ~~N°1~~

Il est proposé la rédaction suivante pour la nouvelle condition 14 :

N°14. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

3.2.1.3 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Les évolutions apportées sont présentées dans la partie 1.1 « Thème 5 : Mixité ».

3.2.1.4 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Thème visée : implantation des constructions en zones UA et UH par rapport aux voies publiques

Les zones UA et UH constituent des secteurs d'urbanisation historique marqués par un parcellaire hétérogène. L'implantation des constructions y est davantage à l'alignement ou avec un recul modéré.

Les règles en vigueur à l'article 2.1.1 imposent sur ces zones une constructibilité dans une bande de recul de 2 à 5 m, voire de 0 à 5 m sur certaines communes. L'objectif visé est la préservation d'une trame bâtie historique tout en tenant compte des capacités de voies parfois réduites dans ces secteurs.

La demande initiale était de proposer une évolution de la règle qui empêche de fait toute urbanisation en arrière de parcelle (en cas d'absence de division). Or, plusieurs communes disposent aujourd'hui de potentiels en densification dans ces zones, bien que ces derniers restent quantitativement limités.

UH – 2.1.1	Justifications
2.1.1 – Implantation des constructions **Par rapport aux voies et emprises publiques** ~~Dispositions générales~~ ~~Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.~~ ~~La façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.~~ ~~Cette bande est comprise entre 2 et 5 m sur les communes de Grésy-sur-Aix et de Saint Offenge.~~ Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre : - 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine publique actuel ou projeté - 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine publique actuel ou projeté pour les communes, Grésy-sur-Aix, Le Montcel et Saint-Offenge Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique. - […]	La modification a conduit à envisager de multiples cas d'applications qui se trouvent aujourd'hui retranscrits dans le règlement. La règle de l'alignement à 0-5 m / 2-5 m reste la norme. Néanmoins le règlement introduit une possibilité de construction en second rideau. La notion de « second » imposant de fait qu'une première construction ait été réalisée. La configuration de ces parcelles historiques parfois étroites au débouché de la voie et empêchant l'application de la règle a également conduit à l'introduction d'une dérogation. Enfin, pour la seule commune de Drumettaz-Clarafond, une règlementation spécifique a été mise en place, la commune souhaitant étendre les cas de dérogation au regard de ses propres cas rencontrés (présence de cours d'eau en bordure de la parcelle, topographie marquée).

Dispositions particulières 1. Pour la seule commune de Drumettaz-Clarafond : Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise : - En cas d'impossibilité technique dûe à la configuration de la parcelle ou à la topographie - Afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec le bâtiment existant et/ou avec les bâtiments voisins - Ouvrages techniques et constructions des services publics ou d'intérêt collectif - Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue	

Autres évolutions générales de l'article 2.1.1

Zone UD – Implantation par rapport aux voies	Justifications
2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour : -des motifs de sécurité et salubrité publique - Pour poursuivre l'alignement constitué par une construction principale existante sur la même parcelle ou sur les parcelles attenantes -les extensions d'une construction existante ayant une implantation hors bande imposée, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant. -les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse. - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² ~~petits volumes isolés~~ et les piscines	Indépendamment des règles dites des 2-5 m, des ajustements mineurs ont été apportés au règlement : - ajouter la salubrité publique comme motif de dérogation aux implantations notamment afin de faciliter le déploiement des containers semi-enterrés (CSE) dans les secteurs où l'alignement ne le permet pas - l'ajout de la commune de Drumettaz-Clarafond aux communes dérogeant aux règles de positionnement des portails : en cas de faible largeur de voie, le portail peut être implanté à l'alignement du fait de la faible circulation. - La mise en cohérence des terminologies relatives aux annexes (ex petit volumes).

Zone UC – Implantation par rapport aux voies	Justifications
2.1.1 – Implantation des constructions <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dispositions générales Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, 1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté sauf à Tresserve et Brison-Saint-Innocent où ce recul minimum est de 5 m.	Un ajustement est proposé pour la commune de Brison Saint Innocent dans un souci de cohérence architecturale avec la trame bâtie de la zone UC communale.

Implantations des constructions (reculs aux limites) – 2.1.1

Les évolutions ci-dessous sont transposables dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser. En cas d'évolution notable celle-ci est présentée en complément. Le cas échéant, il 'agira d'une évolution de forme ne modifiant par la règle.

Exemple de la zone UH	Justifications
<u>Par rapport aux limites séparatives</u> Dispositions générales 1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux autres limites. Sur la commune de Méry, les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives. 2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives : ~~- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite~~ - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. Dispositions particulières 1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées - pour des motifs de sécurité publique - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² ~~petits volumes isolés~~ et les piscines 2. Ces règles ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite - pour l'édification de clôtures ; 3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m. ~~pour les communes « Villages greniers » et « Portes d'entrée ».~~	Les évolutions apportées aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont uniquement de l'ordre de l'ajustement notamment au regard des retours des services instructeurs : - la suppression de la disposition autorisant une construction en limite si elle est réalisée de manière simultanée : le principe d'indépendance des autorisations d'urbanisme ne permettant pas une telle formulation. Il existe déjà ou non une autre construction. Il n'est pas possible de garantir que le PC du voisin voie bien la construction réalisée. - la mise en cohérence du changement de terminologie relative aux annexes. - Des ajustements de forme sur la compréhension (notion d'emprise publique). - Une mise en cohérence entre les différentes zones (débords de toitures).

Zone UD – Art 2.1.1	Justifications
<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> <u>Pour les communes « Portes d'Entrées », Villages Grenier » et « Villages Balcons »</u> : Non réglementé à l'exception de la commune de St-Offenge. <u>Pour les communes « Sentinelles Jardins » et la commune de St Offenge :</u> La distance minimum entre deux constructions principales (hors annexes) ~~bâtiments~~ non contigües sur un même îlot de propriété est de 8m sur la totalité du volume projeté. ~~Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes isolés et piscines.~~	Seule zone urbaine résidentielle où l'article est règlementé, il a fait l'objet d'une évolution importante. En secteur « Sentinelles jardins » son application se faisait pour tous bâtiments sans distinction, imposant de fait un recul de 8 m entre une annexe (hors petit volume) et la construction principale. Le sens de l'article étant davantage de régir l'implantation entre des constructions d'importance (pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement notamment), l'article a été reformulé en précisant que les 8 m étaient applicables aux seules constructions principales hors annexe. La disposition qui permettait aux petits volumes (<12m²) de déroger a été supprimée.

Volumétrie des constructions : emprises – 2.1.2

Actuellement aucune emprise au sol n'était règlementée.

La commune de Brison-Saint–Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones UB, UC et UD un coefficient d'emprise au sol.

Cette mise en place se fonde sur une pression foncière importante qui amène à penser que les objectifs de production de logements seront rapidement dépassés (20 lgt/an au lieu des 13 initialement projetés).

La mise en place du CES a pour objet de répondre aux objectifs de création de logement et non de contraindre la réalisation d'annexe ou les aménagements mineurs pour les habitations existantes. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permet dans le même temps de favoriser une perméabilité et une végétalisation pour tout nouveau projet (habitation, annexes, etc…).

2.1.2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour la commune de Brison Saint Innocent.

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :

Surface terrain	CES
1 m² à 500 m²	0,18
501 m² à 1000 m²	0,17
1001 m² à 1500 m²	0,16
1501 m² à plus	0,15

Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

Emprise au sol règlementée en UB, UC et UD

Volumétrie des constructions : hauteurs – 2.1.2

Les évolutions sur les hauteurs sont limitées à des ajustements de formes et quelques évolutions mineurs.

2.1.2 / Hauteur – évolutions globales	Justifications
2.1.2.2 Hauteur La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte ~~de référence~~ indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ~~avant travaux~~ ne pourra pas excéder une hauteur de ~~2~~ 1,3 m.	Il s'agit d'un ajustement apporté à l'ensemble des zones et issus des retours de l'instruction. La non prise en compte des superstructures dans la hauteur permet la pose de dispositif ENR tels que les panneaux solaires. Concernant la hauteur de la façade visible sous le niveau du TN, il s'agit d'une mise en cohérence avec la partie mouvement de terrain : les déblais/remblais autorisés ne pouvant excéder 1,3 m il n'est pas possible que la façade soit enterrée de plus de 2 m.

En complément quelques évolutions ponctuelles de hauteurs ont été apportées :

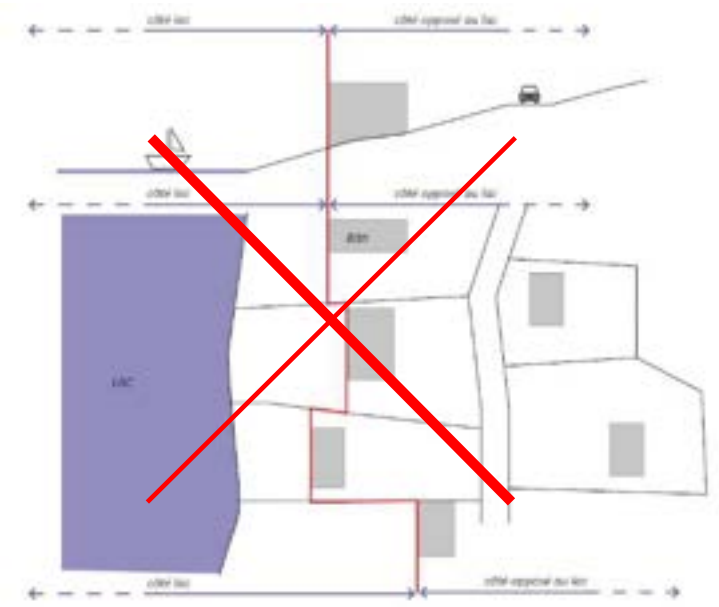
2.1.2 / Hauteur évolution spécifique	Justifications
ZONES UH Dispositions générales La hauteur maximale autorisée est :	Le passage de 6 à 6,5 m vise à répondre à une réalité observée par le service instructeur : pour la réalisation de 2 niveaux tel que l'autorise

Pour les communes « Portes d'entrées » : 6,5m ~~6 m~~ à l'acrotère et 9 m au faîtage. […] ZONES UD **Dispositions générales** La hauteur maximale autorisée est : Pour les communes « Portes d'Entrées », « Villages greniers », « Villages Balcons » : 6 m à l'acrotère et 9 m au faîtage Sauf sur la commune de Tresserve : 6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage Sur Bourdeau, les constructions sont limitées à R+2 en tout point de la construction.	théoriquement les 6 m, il est en réalité nécessaire de prévoir 6,5 m. En zone UD, sur la commune de Bourdeau la disposition ajoutée vise à s'assurer que les projets réalisés s'inscrivent dans un volume de type R+2 c'est-à-dire tel que la hauteur fléchée le proposait. En effet, par l'usage de la topographie, certaines constructions de très grande importance ont été conçues en proposant plusieurs séries d'étages le long de la pente, sans jamais excéder les 6 m. In fine, ce sont parfois plusieurs centaines de m².

Annexes – 2.1.3

Le volet dédié aux annexes (ex petits volumes) est largement commenté dans la partie 1.

Néanmoins, des évolutions complémentaires et propres à la zone UD ont également été apportées.

Zones UD – Implantations des petits volumes	Justifications
Les piscines : - sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi - doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, - ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. - en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac ~~défini par le schéma ci-après~~ mais les locaux techniques associés doivent être enterrés. 	Dans la zone **UDL**, l'implantation des piscines est conditionnée à leur positionnement. Elles sont autorisées côté Lac selon le schéma existant. Celui-ci distingue un côté Lac et un côté opposé. Or ce dernier recouvre aussi des constructions en « 2nd rideau », par exemple après une voirie. Si le devant de ces constructions constitue un espace côté Lac, le schéma les identifie comme côté opposé. Afin d'éviter toute confusion, il est proposé pour les piscines de supprimer le schéma et de limiter la règle à l'autorisation des piscines « également côté Lac ». L'incidence de la règle reste inchangée, mais celle-ci est clarifiée.

3.2.1.5 Évolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

UA – Article 2.2.1 Mouvement de sols	Justifications
2.2.1 – Mouvements de sols **Dispositions générales** 1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou ~~et~~ la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol. 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. 3. L'élimination de ~~l'ambroisie~~ toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers. Dispositions particulières : Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas : - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Sur la commune de Bourdeau, et de Voglans les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum de +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.	Les évolutions proposées pour les mouvements de sol sont de l'ordre de la précision littérale : - Précision quant à la hauteur maximale des déblais et remblais : la hauteur de 1,3 m constitue un cumul des mouvements de sols - Des précisions sur les mouvements de sols en limites séparatives sur les communes déjà visées par une exception (Bourdeau, Drumettaz-Clarafond et Voglans) : en limite, les mouvements doivent arriver au TN Enfin, il est proposé d'étendre l'élimination à toutes les essences invasives en cas de mouvement de sols et non à la seule ambroisie.

UD – Article 2.2.2 Toitures	Justifications
2.2.2 – Toitures **Dispositions générales :** Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées : ➢ Les toitures à pentes, Il pourra s'agir : -soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes. - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches. - sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites. - […] Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge, ~~Mouxy~~. Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé : - qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ; - qu'avec des teintes grises ou zinc	Les évolutions sont de l'ordre de la précision ou adaptation mineure : - Extension de l'interdiction des toitures dômes à la commune de Grésy sur Aix, peu concernée par ce type d'architecture davantage rencontré sur Aix les Bains. - Sur l'usage du bac acier : - Autorisation à Mouxy - Précisions sur la commune de Drumettaz-Clarafond : interdit de base, il s'agit de l'autoriser dans des cas bien précis de réfection, notamment lorsque les pentes de toiture contraignent voire rendent impossible l'usage de la tuile.
➢ **Les toitures terrasses :** Les toitures terrasses sont autorisées. Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable. **Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :** Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes ~~petits volumes~~. **Pour les « Villages balcons » :** Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les ~~petits volumes~~ annexes d'une emprise inférieure à 20 m². ~~si elles sont accessibles.~~ Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.	Concernant les toitures terrasses, la modification principale vise à limiter leur usage à des dispositifs d'ENR ou de rétention des eaux pluviales. Il s'agit également de mieux encadrer un usage en tant que lieu de vie dans des secteurs déjà denses ou les co-visibilités depuis les toitures terrasses situées en dernier niveau induisent des difficultés de voisinage. Enfin, la modification propose d'ajouter pour les villages balcons la même exception que celle existante pour toutes les autres communes : la végétalisation est obligatoire sauf si la toiture terrasse contient des parties accessibles, la règle actuelle conduisant à des contradictions dans l'application.
Dispositions particulières : Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour : - Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale. - Les éléments architecturaux de toiture de faible importance - Les vérandas - Les abris piscine, serres - Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² ~~petits volumes isolés~~ (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit ~~sauf pour la commune de Le Montcel~~). Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieur. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.	Enfin, outre l'évolution de petit volume à annexe, les élus ont souhaité profiter de cette modification pour recommander que les annexes respectent à minima une harmonie d'aspect avec les constructions principales. Actuellement, elles dérogent sans exception. La commune de Voglans impose quant à elle désormais une cohérence de couleur. L'objectif est de tendre vers une meilleure prise en compte paysagère et architecturale.

UH – 2.2.3 Enduits et couleurs des façades	Justifications
2.2.3 – Enduits et couleurs des façades Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets. Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve. Les façades végétales sont admises. Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.	La seule évolution concerne la commune de Tresserve qui souhaite interdire les couleurs vives sur sa commune au même titre que plusieurs autres communes du territoire.

UH – 2.2.5 Clôtures	Justifications
2.2.5 – Clôtures […] <u>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</u> Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant. Les clôtures sont limitées à ~~1.50m~~ 1,70m. Elles doivent être composées : - soit par des grillages ~~ou~~ barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant. ~~- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,~~ - soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux. Toutes zones U : Sur les communes du Bourget du Lac, Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie. Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie	En complément des évolutions de hauteur et pour les seules communes Sentinelles Jardins, il est également proposé de simplifier la rédaction relative à l'aspect des clôtures. Il s'agit entre autres de clarifier la possibilité pour les communes ajouré d'aspect bois de comporter un mur-bahut. A noter que plusieurs communes (le Bourget du lac, Bourdeau et Drumettaz-Clarafond) ont également souhaité bénéficier d'une dérogation à l'œuvre en matière d'aspect des clôtures : les toiles et canisses ainsi que palissades en bois y sont désormais interdites en bordure de voie. Outre le motif esthétique il s'agit de prévenir des enjeux de sécurité et de visibilité.

3.2.1.7 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Un ajustement spécifique à la zone UD et à la commune de Drumettaz-Clarafond est proposé.

En complément de la dérogation introduite pour la ville de Grésy-sur-Aix et reporté en zone UA, il s'agit dans le cadre de la zone UD d'indiquer qu'elle est applicable que sur des opérations de logements groupées ou intermédiaires.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Cette disposition s'applique également à la commune de Drumettaz-Clarafond uniquement dans le cas d'opération groupée ou intermédiaire.

3.2.1.8 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.1.9 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques a été entrepris. Il a associé les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, Chambéry Grand-Lac Economie (CGLE), ainsi que le SCoT.

L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation et la densification des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. En parallèle, quelques évolutions liées à des projets en cours ou à venir ont été effectuées ainsi qu'un toilettage général du règlement.

La plupart des évolutions sont également proposées sur le règlement d'Aix-les-Bains.

3.2.2.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées

Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Habitation	Logement	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~
	Hébergement	X	X	X	X	V* 4	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 16/17/20/14	X	V* 15/18/14	X	X	X	X
	Restauration	V V V* 14	V V V* 14	V V V* 14	X V V* 14	V V V* 14	X V* N°14	X V V*14
	Commerce de gros	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	~~Hébergement hôtelier~~ Hôtel	V V* N°14	V V* N°14	V V* N°14	V V* N°14	V V* N°14	X V* N°14	X V* N°14
	~~Camping et hôtellerie de plein air~~ Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	V* N°19	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X	V	V	V	V* N°12
	Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V* N°12
	Bureau	V	V	V* N° 21	V	V	V* N° 21	V* N°12
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	~~Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~

Commentaires des évolutions :

- La condition 14 renvoi à la création de logements de gardiennage / fonction : elle a donc été redistribuée dans les activités à laquelle elle est associée conformément à l'usage en matière d'urbanisme et aux éléments présentés en partie 1.
- Les zones UE1 et UE2 ont été ajoutées au tableau car identifiées au zonage et dans les conditions 16 et 17. Cette dernière n'était pas citée au tableau, elle est ajoutée
- La condition 20 existait mais était mal numérotée (16 « bis »). Elle a été renumérotée et inscrite pour la zone concernée (UE).
- Enfin, la condition 21 vise à autoriser une part de bureaux dans les zones UEco et UEar sous conditions.

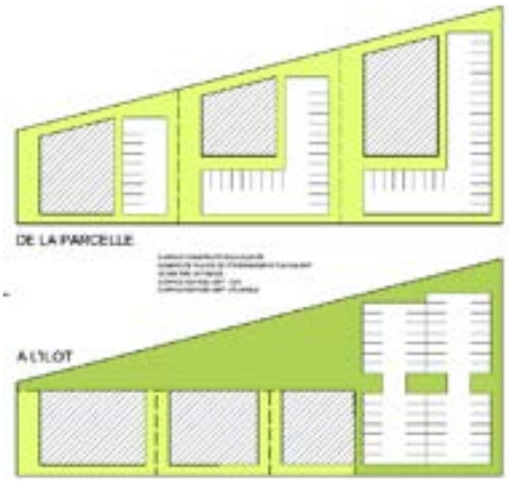
Détails de l'évolution des conditions	Justifications
1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations […] 2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 3. Seul l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements ~~y compris~~ dans le volume actuel est autorisé, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire. Au sein du secteur UE2, sur la commune de Viviers-du-Lac les logements sont autorisés à condition d'être situés à l'étage et de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (Pièce 3 du PLUi). [….] ~~5. Les constructions destinées aux commerces sont autorisées si la surface de vente de détail est inférieure à 500m².~~ […] 9. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). ~~10. À condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle et dans la limite de 1/3 de la surface du volume principal destiné à l'industrie.~~ ~~11. Dans le respect des dispositions de la pièce 3 du PLUi (OAP).~~ 12. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités aéroportuaires. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). [….] 14. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~90m²~~ 30m² de surface de plancher. Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité ~~de la zone~~ de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~40m²~~ 30m² de surface de plancher. 15. A condition que la surface de vente ~~plancher~~ du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000 m² ~~400 et 7000m².~~ 16. Uniquement au sein du sous-secteur UE1, (Voglans les Landiers Nord) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à ~~400~~ 300m² ou que la surface de plancher soit supérieure à 400m². 17. UE2 (Bourget du Lac) + (Viviers-du Lac) + (Grésy sur Aix) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m² ~~400m².~~	L'évolution des conditions **2, 9 et 12** visent à mieux prendre en compte les exigences de la Loi Littoral. Seule une infime partie du zonage **UEb** est concerné et compris dans la bande des 100m, dès lors il convient de rappeler que seules les activités ou services nécessitant la proximité de l'eau pourront y être autorisés. L'évolution des **conditions 3 et 14** visent un même objectif : limiter l'occupation résidentielle au sein des zones économiques. Il s'agit de réserver autant que possible le foncier aux activités présentes. Outre l'enjeu de raréfaction du foncier, c'est également celui des risques et nuisances : le potentiel développement résidentiel sur certains secteurs peut induire des règles de réciprocité pénalisant par la suite l'extension ou la création de nouvelles activités économiques sur un espace qui leur est normalement dédié. A noter que si la règle concerne aussi les éventuels logements saisonniers, il a été évalué que cet enjeu n'est pas prédominant sur le territoire au contraire des cas de locaux d'activités qui se transforment en logement dans les zones d'activités, sans cohérence urbaine. L'évolution des **conditions 15, 16 et 17** vise la compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie qui a redéfini les seuils commerciaux. La philosophie globale des secteurs visés reste inchangée.

~~18. L'aménagement et l'extension du commerce de détail inférieur au seuil défini aux points 15 ;~~ 18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300m² de surface de plancher dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher. [….] ~~16.~~ 20. Les extensions sont autorisés dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. 21. Les bureaux sous réserve d'être associés à une autre sous-destination autorisée dans la zone.	En revanche, un secteur est ajouté à **la condition 17** autorisant le commerce de faible superficie. Il s'agit du secteur Cellier à Grésy sur Aix : cette ancienne friche industrielle située à proximité de la gare a fait l'objet d'un important travail de renouvellement urbain et accueille plusieurs commerces autorisés avant la mise en œuvre du PLUi. Le classement actuel en **Ueh** n'autorise pas l'activité ou la création de nouvelles cellules. Afin de caractériser la réalité de l'occupation tout en limitant le développement aux seuils prescrits par le SCoT, il est proposé de règlementer cette zone par la **condition 17**. Le secteur Cellier passant de **UEh à UE2.** **La condition 18** est également clarifiée : elle vise à encadrer le développement des commerces existants < 300m² dans un secteur où la condition 15 impose normalement les commerces compris entre 300 et 4000m². Il est ajouté une extension limitée à 10% de manière à ce que le foncier du secteur **UEco** soit véritablement dédié aux commerces les plus importants tels que la règle avait été définie dans le PLUi. Enfin, la règle **21** vient conditionner en **UEco** et **UEar** (carrière) la réalisation des bureaux jusqu' alors autorisés sans condition, à un programme mixte : les zones n'ont pas vocation à devenir des zones tertiaires 100% bureaux. Ces derniers doivent accompagner les activités principales visées par les zones : industrie des carrières et commerces.

3.2.2.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Evolutions proposées	Justification
Par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales 2. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de : ~~▪ 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes~~ ▪ 5m par rapport à la limite de l'emprise du ~~des autres~~ domaine public actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public. 2. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de : ▪ 40m minimum par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 15m minimum par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 ▪ 10m minimum par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.	Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi. Sur la commune de Méry les règles sont exprimées par rapport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques, le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies. Les secteurs concernés sur Méry sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable. Néanmoins, leur urbanisation initiale s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report lors de l'élaboration du PLUi par rapport à l'emprise (et non à l'axe) élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones. L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise. Enfin, le recul général de 10 mètres est diminué à 5 mètres. L'objectif est ici aussi de permettre une optimisation du foncier économique et une densification dans le contexte de forte raréfaction du foncier.
Par rapport aux limites séparatives Dispositions générales 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour la commune de Tresserve Brison Saint Innoncent et celle de Drumettaz-Clarafond, ce retrait ne peut être inférieur à 4m.	L'évolution concerne l'ajout d'une exception aux règles de recul par rapport aux limites séparatives. Les communes de Drumettaz-Clarafond et Brison souhaitent bénéficier de l'exception existante pour Tresserve et imposant un recul minimum de 4 m au lieu de 3. Cette évolution se justifie par la proximité forte entre la zone UEco de la commune et le tissu résidentiel.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ~~En secteur UEsh et sur la commune de Viviers-du-Lac :~~ ~~La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété à destination d'habitation ou de bureau est au moins égal à la hauteur en tout point de la construction la plus proche. Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 5m pour les parties de la construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables.~~ ~~Pour tous les autres secteurs :~~ Non règlementée	La règle existante qui imposait en zone UEsh (Savoie Hexapôle) sur la seule commune de Viviers du Lac un recul minimum de 5 mètres entres les constructions ne semble pas proposer de justification spécifique. Au contraire, elle limite ici aussi une mobilisation de parcelles déjà bâties mais susceptibles d'être densifiées. L'ensemble des zones UE n'étant pas soumises à cette règle, il est proposé de supprimer l'exception existante.

Evolutions proposées	Justifications
L'emprise au sol - Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE - Elle est non règlementée en UEsh, UEh et UEth	L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère. La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE. Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante. En l'état d'avancement des réflexions, la modification projetée vise donc des secteurs spécifiques et en particulier Technolac sur lequel des études prospectives relatives au développement économique du secteur flèchent son évolution par une optimisation des fonciers. L'évolution de l'emprise ne signifie pas forcément une réduction des espaces libres mais doit surtout permettre davantage de flexibilité dans la recomposition du secteur comme l'illustre le schéma ci-dessous : la surface d'espace vert y augmente au total de l'ilot, mais à l'échelle de la parcelle, l'emprise est plus élevée. 
La hauteur Dispositions générales 1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage. 2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faîtage 3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne	Outres les évolutions globales effectuées dans toutes les zones urbaines (ex : déblais / remblais à 1,3m), la zone économique a également été modifiée soit pour : - Caractériser l'existant : c'est le cas de la zone Cellier. Le classement en UE2 pour y autoriser le commerce a également réduit la hauteur autorisée (12 m dans les UE dont UE2). Or la zone est constituée d'anciens bâtis industriels de près de 15 m de hauteur. Une règle spécifique a donc été instaurée pour ce secteur. Sur les autres zones, le débat a été le même que pour l'emprise au sol. La conclusion est donc identique : les hauteurs évoluent

peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. 4. En secteur UEth, UEh, la hauteur maximale autorisée est de ~~15m~~ 20m à l'acrotère ou au faîtage. 5. ~~En secteur UEco « le Verney » délimité par la RD911, le chemin du Moulin et le Sierroz, la hauteur maximale peut être portée à 15m maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute.~~	sur les deux secteurs où des réflexions prospectives (Technolac) ou des aménagements récents (Combaruches) ont déjà fléché une évolution par la hauteur. Sur Technolac, il s'agit par exemple d'anticiper le projet COBRA dont les premiers scénarios flèchent des hauteurs à 20 m en cœur du parc. Celle-ci y est donc portée à 20 m au lieu de 15 actuellement. Enfin, le secteur du Verney n'a plus vocation à disposer d'une règle spécifique, le site ayant été réalisé.

3.2.2.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sol – 2.2.1

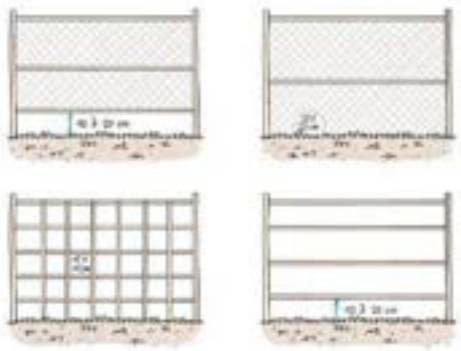
Evolution proposée	Justifications
Dispositions générales Excepté sur la commune de Brison-Saint-Innocent : ~~1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux~~ ~~2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.~~ L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement. L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant 3. L'élimination de ~~l'ambroisie~~ toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers. Dispositions particulières : ~~Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :~~ ~~> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~ ~~> sur le PAE des Sources et des Combaruches~~ Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent :	Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles : - 1,5 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus difficiles à mobiliser. C'est notamment le cas dans la zone de la Peisse à Drumettaz-Clarafond où l'un des projets ne peut être autorisé sans adaptations supplémentaires des déblais/remblais en particulier dans les marges de prospect. Le COPIL sur proposition de CGLE propose donc l'évolution des règles et fait reposer sur les pétitionnaires et l'instruction la nécessaire adaptation des bâtiments à la topographie. Seule la commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité maintenir la règlementation en vigueur compte tenue de l'existence de petites zones UE sur son territoire, davantage inscrite dans la trame urbaine et résidentielle et donc davantage susceptibles de générer des incidences paysagères plus fortes.

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m –par rapport au terrain naturel avant travaux 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement. L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant 3. L'élimination de ~~l'ambroisie~~ toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers. Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'article est également complété pour étendre à toutes les plantes invasives la nécessité de leur élimination lors des mouvements de sols.

Toitures – 2.2.2

Evolutions proposées	Justifications
2.2.2 – Toitures 1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. 2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat ~~et de teinte noire, grise ou gris-beige~~. 3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée. 4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit pour les seules zones Ueh, Uesh et UEth en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.	En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présenté précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif état de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur. L'ambition relative à la valorisation éco-aménageable des toitures terrasses a été portée à au moins 50% de la superficie afin d'éviter les dérives consistant à ne faire que quelques mètres carrés pour répondre à la règle (cf. partie 1). Enfin, la valorisation en tant que toitures d'agrément ne peut être réalisée que dans les zones économiques importantes afin d'éviter les enjeux de covisibilité avec les zones résidentielles Ces dispositions sont applicables à toute toiture, sauf impossibilité technique.

Clôtures – 2.2.5

Evolutions proposées	Justifications
2.2.5 – Clôtures Dispositions générales Il n'est pas obligatoire de clôturer. ~~La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.~~ ~~1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0.5m maximum de hauteur.~~ ~~2. Les clôtures sont limitées à 2m.~~ ~~3. Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.~~ Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe). Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimal devront être aménagées à la base des clôtures. Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m. Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état des murs existants peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.	L'évolution des règles de clôture vise à limiter leur usage et à faciliter la perméabilité des espaces à la fois d'un point de vue hydraulique mais également écologique. La modification supprime l'ensemble des règles classiques pour introduire des dispositions plus responsables : - Recommandation des haies vies - Perméabilité hydraulique et écologique imposée - Ouverture pour la petite faune obligatoire - Limitation de la hauteur à 1,7 au lieu de 2 (harmonisation avec les autres zones) - Interdiction des murs plein. 

3.2.2.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60m² ~~30m²~~ de surface de plancher	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher > 1 place minimum par tranche entière de 40m² pour les opérations de plus de 1000m² de surface de plancher. ~~> En secteur UEsh : 1 place minimum par tranche entière 25m² de SP~~ ~~> En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 40m² de SP~~ ~~> En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 50m² de SP~~
Commerce	1 place pour 40m² ~~20m²~~ de surface de plancher affectée à la vente	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place pour 20m² de surface de plancher affectée à la vente > 1 place par tranche entière de 25m² de surface de plancher affectée à la vente pour les centres commerciaux de plus de 1000m². ~~> En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 25m² de surface de vente~~ ~~> En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 30m² de surface de vente~~
Artisanat et industrie Entrepôt	~~1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher~~ ~~1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt ~~> En secteur UEsh, 1 place minimum par tranche entière de 40m² de SP et 1 place par tranche entière 100m² de SP pour les entrepôts.~~ ~~> En secteur UEt et UEth : 1 place minimum par tranche entière 70m² de SP~~
Salle de réunion et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	~~2 places minimum pour 3 chambres~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 2 places minimum pour 3 chambres ~~> En secteur UEsh, 9 places pour 10 chambres~~ ~~> En secteur UEth, 9 places pour 60m² de surface de plancher~~ En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul*
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Restaurant et bar	~~1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : *1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle* En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.* ~~> En secteur UEsh, 1.5 places pour 10 m² de surface de plancher de salle~~
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :

- Une simplification des règles en appliquant les mêmes exigences remaniées quelles que soit les zones. Des différences sont présentées ensuite sur les principales zones : Technolac, Savoie Hexapole, PAE des Sources et Combaruches.
- Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures les seuils peuvent s'avérer insuffisant tandis qu'en cas de grosses industries, l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important.

  Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier. Cette règle est déjà applicable depuis plusieurs années sur Grand Chambéry et ne semble pas aujourd'hui poser de problème particulier.
- Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences actuelles de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de place de stationnement. En matière de bureaux cette mesure fait écho aux mesures complémentaires prises sur Technolac et présentées ci-dessous.
- Enfin, la commune de Brison St innocent compte tenu du caractère spécifique de ces zones (petite zones, proximité du résidentiel) a souhaité maintenir pour le moment ces dispositions.

Evolutions proposées	Justifications
~~Dispositions particulières :~~ ~~En secteur UEt,~~ 5. l'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules ~~et/ou~~ électriques à hauteur de ~~5%~~ 10% du nombre de place exigée ~~du besoin réglementaire.~~ 6. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes : - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE à l'exception de celles présentes sur la commune de Brison-Saint-Innoncent - des parcelles situées dans un rayon de 400m dans la zone UEth, UEsh et UEh Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.	En complément de la simplification des exigences les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes mais inutiles et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises. Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces : - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet, sauf exception pour la commune de Brison sujette à un fort enjeu de stationnement - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Savoie Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 400 m. Enfin, le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représentées 10% des places exigées.

3.2.2.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.2.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUT ET 1AUEP

3.2.3.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones 1AUh, 1AUt et 1AUep est complété de la manière suivante :

Exemple d'évolution du préambule de la zone 1AUh

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUh s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer le phénomène de division parcellaire.

3.2.3.2 Autres évolutions

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, ou des évolutions ponctuelles présentées dans les zones urbaines (pente de voirie, toitures terrasses etc,…), les zones à urbaniser 1AUh et 1AUt ne font l'objet d'aucune évolution susceptible de remettre en cause leur contenu ou qui n'aurait été présentée dans les pages précédentes.

3.2.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

Beaucoup d'évolutions effectuées dans la zone 1AUe le sont en cohérence avec les évolutions de la zone UE ou avec les zones urbaines. Elles sont reprécisées rapidement ci-dessous.

Les principaux points sont en revanche détaillés.

3.2.4.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Les évolutions concernent uniquement :

- Le report dans la sous-destination hôtel de la condition 1 autorisant les logements de gardiennage pour l'hôtellerie
- L'évolution de cette même condition en cohérence avec la zone UE : 30m² de SP au lieu de 90m².

1. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité et limiter à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser ~~90~~ 30m² de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de l'entreprise ~~de la zone~~, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~40m²~~ 30m² de surface de plancher.

Evolution de la condition 1 en zone 1AUe

3.2.4.2 Évolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Propositions d'évolutions	Justifications
2.1.1 – Implantation des constructions <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dispositions générales Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, ou inscription au règlement graphique : 1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération, le recul est fixé à : 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 7m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales ~~3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :~~ ~~40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes~~ ~~15m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51~~ ~~10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.~~	L'évolution apportée concerne la commune de Méry : les dispositions en vigueur ne peuvent s'appliquer, la commune n'étant concernée que pour une infime partie par une zone 1AUe, et sur des espaces non concernés par l'autoroute ou les RD citées. En cas de voie, c'est le recul général de 5 m qui s'y appliquera en cohérence avec la règle qui sera désormais appliquée en UE.
<u>Par rapport aux limites séparatives</u> 1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives. 2. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies ~~en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite~~ en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante 3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.	Modification de la formulation en application de l'indépendance des autorisations d'urbanisme déjà évoquée.

3.2.4.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Propositions d'évolutions	Justifications
2.1.2 – Volumétrie des constructions Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'emprise au sol n'est pas réglementée ~~sauf en sous-secteur 1AUea~~, ~~l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de l'unité foncière.~~ La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte ~~de référence~~ indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN. Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ~~avant travaux~~ ne pourra pas excéder une hauteur de ~~2~~ 1,3 m. Dispositions générales La hauteur maximale autorisée est de : 1. En zone 1AUe, 9m. 2. En sous-secteur 1AUet, 20 m ~~12m.~~	Le sous-secteur 1AUEa n'existe pas : il est supprimé du règlement. Les évolutions de hauteur sont formulées au regard du positionnement des zones et des projets déjà engagés : - En zone 1AUet (Pont-Pierre et Pré Murier à Grésy aux Aix) la hauteur est fléchée à 20 m. Il s'agit de l'un des derniers potentiels fonciers du territoire que les élus souhaitent pouvoir optimiser. En revanche, le site s'accompagne également d'une OAP où la hauteur est modulée.

3.2.4.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Les évolutions apportées en zone UE sont reportées en zone 1AUe, y compris la disposition « Stationnement et Energie ».

3.2.4.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.4.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES

3.2.5.1 Applications de règles

Deux communes du territoire ont souhaité voir s'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle du lot et non de la parcelle comme l'autorise l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi pour les communes de Drumettaz-Clarafond et de Brison-Saint-Innocent, le préambule des zones A et N est complété de la manière suivante :

Exemple d'évolution du préambule de la zone A

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone A s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

3.2.5.2 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/7/18	N°1/2/7/18	N°1/2/18	N°1/2/7/18	N°1/18	N°1/18/19	22
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X	X	X	X
				N°11				
	Restauration	V* N°7	V* N°7	V* N°7/21	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~ Hôtels	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*	X	V	V*	V*
		N°9/10	N°17	N°9/10			N°9/10	N°17
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
	Industrie	X	X	V*	X	X	X	X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				N°20				
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
~~Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi~~	~~Les installations classées soumises à autorisation~~	~~V*~~	~~X~~	~~V*~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	
		~~N°3/6~~		~~N°6~~				
	~~Camping et aire naturelle de camping~~	~~V*~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	
		~~N°12/5~~						
	~~Les locaux et installations de diversification agricole~~	~~V*~~	~~X~~	~~V*~~	~~X~~	~~V*~~	~~X~~	
		~~N°4~~		~~N°4~~		~~N°4~~		

Les évolutions au sein du tableau des conditions ne répondent qu'aux enjeux déjà présentés dans la partie thématique :

- Réattribution dans les sous-destinations (ex des annexes et des changements de destination),
- Identification de la catégorie « conditionnement et commercialisation agricole » en tant qu'autres occupations et non comme une sous-destination.

En revanche les conditions littérales ont évolué sur plusieurs points.

Evolutions proposées	Justifications
~~1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.~~ Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 80m² pour la commune de La Chapelle du Mont du Chat et 30m² pour les autres communes. Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public et sont limités à un logement par exploitation. 2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. 3. À condition d'être de nature agricole. 4. Aux conditions : - de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ; - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - dans la limite de 200m² de surface de plancher totale - et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait règlementaire lié aux ICPE). - de ne pas être dans le périmètre de l'EPR	Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 4, 5, 6, 10 et 16 sont complétées. La condition 1 relative au logement de fonction en zone agricole a été remaniée : - Elle limite le logement à un seul par exploitation - Introduit une exception de surface sur la commune de la Chapelle du mont du chat afin de permettre l'habitation de l'exploitant et non le seul gardiennage. Cette évolution doit permettre de répondre à un enjeu de pérennisation de l'agriculture et donc de l'entretien de l'espace sur la commune. Or la trame bâtie actuelle en hameau limite fortement la possibilité pour un exploitant de créer son exploitation tout en trouvant un logement dans l'un des hameaux à proximité. La condition 2, vient simplement clarifier un enjeu d'instruction : l'extension déjà autorisée dans le PLUi peut conduire à la création de logements par division du nouveau volume par exemple. Les conditions 4 et 5 encadrent les constructions et installations liées au conditionnement et à la commercialisation. La condition 4 a été renforcée sur la base de l'article en vigueur au code de de l'urbanisme et en particulier sur l'enjeu de protection

- en dehors de l'EPR et sur les communes Loi Littoral, d'être implantée en continuité des villages et agglomérations ou de faire l'objet d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

5. Elles doivent être en lien avec la présence et exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. Elles sont proscrites dans les EPR sauf constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

6. A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages. Ils sont interdits sur les communes de Mouxy, Brison-St-Innocent et Voglans. Elles sont proscrites dans les EPR. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, elles peuvent être implantées en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

~~7. À condition d'être identifié au document graphique, de répondre aux exigences citées à l'annexe 4 du présent règlement et d'un avis conforme de la CDPENAF.~~

Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF

10. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

~~doit être implantée en continuité des villages et agglomérations, sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF~~

En dehors des communes littorales, ces conditions d'implantations ne s'appliquent pas.

[…]

15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée ~~à 1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.

16. Dans le cas d'une installation d'unité de méthanisation pour la production et la commercialisation de bio-gaz, d'électricité et de chaleur, les constructions et installations nécessaires à cette activité sont autorisées à condition d'être exploitées par un exploitant ou une structure majoritairement détenue par des exploitants agricoles et d'être situées en dehors du périmètre EPR.

[…]

18. ~~Sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.~~

Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

19. Seules sont autorisées les annexes ~~petits volumes~~ aux conditions 18.

des espaces naturels et paysagers. Les règles de surface et distance sont inchangées.

La condition 7 relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail spécifique présenté après.

Plusieurs conditions (8,9,…) relatives à l'application de la Loi Littoral sont inchangées. Il est simplement rappelé en condition 10 l'accord de la CDNPS pour les nouvelles activités agricoles qui ne sont autorisées qu'en dehors des EPR.

La condition 15 vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs :

- Le site de Tresserve occupe déjà 1250m² d'emprise au sol
- Celui de Voglans 3033m².

Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité. Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000m² et à 3600m² pour Voglans.

Les conditions 18 et 19 relatives aux annexes ont été présentées en partie thématique : elles clarifient le

20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m². Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisés les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulée n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi. 21.Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes. 22. Sous réserve d'une emprise au sol cumulée maximale de 700m²	contenu tout en s'appuyant sur la doctrine CDPENAF. Seule évolution notable, le passage de 15 à 20 m de la distance maximale d'implantation de l'annexe. La condition 20 concernant le STECAL Ae évolue pour la seule zone de Saint-Offenge. Elle est présentée dans la partie STECAL. La condition 21 concerne le belvédère d'Ontex qui accueille une activité économique réduite. L'objectif est d'autoriser un aménagement confortatif (l'emprise actuelle étant de 85 m²) : il est présenté dans la partie STECAL. La condition 22 régit le secteur Aps présenté après (STECAL de la Serraz dédié à de l'habitat léger).

Focus sur le changement de destination

La condition relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail plus important veillant : au respect des arbitrages définis au PLUi, à la cohérence entre zone A et N et au respect du cadre règlementaire.

En zone A, le changement de destination n'est actuellement régi que par :

- La condition 7 qui l'autorise sans précision des destinations / sous destinations visées
- L'annexe 4 qui précise certains enjeux du changement, évoque l'habitat et l'hébergement hôtelier de manière non exhaustive. Cette même annexe s'applique également à la zone N pour laquelle le changement de destination est fléché en termes de sous-destination autorisée. Les justifications du PLUi ne semblent pas orienter le changement de destination en zone A à la seule catégorie du logement. Il rappelle bien en revanche l'enjeu d'encadrement et notamment d'un changement en phase avec l'activité encore existante aux alentours et l'environnement paysager. C'est à ce titre que l'annexe 4 ou encore l'OAP thématique ont été mises en place.

Dans le cadre de la modification, l'évolution vise à la fois à clarifier juridiquement cet aspect du règlement tout en rappelant les exigences du PLUi.

La condition 7 est donc basculée dans chacune des sous-destinations qui sont citées en zone N pour le changement de destination, à savoir :

- Logement
- Hôtel
- Restauration
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques
- Équipement d'intérêt collectif et service public

Elle est enfin complétée par les dispositions suivantes qui posent le cadre légal du changement de destination. Le changement pour être autorisé doit :

- être identifié au plan de zonage
- répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 (règlement 4.1.2) ou 3 (règlement 4.1.1) du présent règlement.
- Faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF

En parallèle, l'annexe 3 ou 4 évolue aussi afin de se mettre en cohérence avec le contenu de l'article (y compris zone N). Il s'agit notamment de reporter l'exigence de non incidence sur l'activité agricoles et les milieux à l'ensemble des sous-destinations visées et pas seulement le logement ou l'hébergement hôtelier.

Annexe 3 ou 4 :

CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination ~~entrainant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole~~ n'est possible que dans les cas où celui-ci n'entraine pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Elle est enfin adaptée sur la terminologie annexe / petit volume.

3.2.5.3 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

Propositions d'évolutions	Justifications
2.1.1 – Implantation des constructions <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> ▪ [...] Dispositions particulières 1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour : - les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. - sur la commune de Mouxy, où le recul peut être ramené à moins de 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. - des motifs de sécurité publique. - les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant. - les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² ~~petits volumes isolés~~ et les piscines Sur la commune de Tresserve, les règles de recul s'appliquent pour les annexes hors piscines.	L'évolution concerne une exception introduite pour la commune de Tresserve en ce qui concerne l'implantation des annexes. Cette disposition devrait en particulier s'imposer pour le secteur Aeq, principal secteur bâti de la zone A de Tresserve. Elle évitera une implantation en limite au niveau d'une voirie de faible largeur.

Propositions d'évolutions	Justifications
<u>Par rapport aux limites séparatives</u> Dispositions générales 1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives. Dispositions particulières	L'évolution concerne l'ajout de la disposition relative aux débords de toitures présentes dans le reste des zones U. Une exception est formulée pour la commune de Saint-Offenge pour des raisons paysagères.

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées - pour des motifs de sécurité publique. - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² ~~petits volumes isolés~~ et les piscines 2. Ces règles ne s'appliquent pas : ▪ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite ▪ pour l'édification de clôtures ; 3. Sur la commune de Saint-Offenge, les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement (balcons, escaliers ouverts,…) sont autorisés dans la limite de 1,2m.,	

Volumétrie des constructions (reculs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
2.1.2 – Volumétrie des constructions L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à ~~1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans. Les ~~petits volumes~~ annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.	En cohérence avec l'évolution de la condition 15, la règle d'emprise au sol évolue également pour le secteur Aeq.

Les évolutions propres aux annexes ont été présentées dans la partie 1.

3.2.5.4 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5.5 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.5.6 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En complément des évolutions thématiques, un secteur fait l'objet d'une évolution, il s'agit du secteur Ae de Saint Offenge. Au regard des enjeux paysagers liés à ce STECAL, le règlement a été renforcé sur la prise en compte paysagère.

A-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres des constructions

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

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

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

Dans le secteur Ae de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles depuis la RD911.

3.2.5.7 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.2.6 ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES

3.2.6.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

L'article 1 de la zone N est sans doute le plus remanié des articles dans la mesure où il comporte de nombreux sous-secteurs. Il affichait également de nombreuses « vocations » qui induisent des changements conformément aux éléments présentés en partie 1.

Trois STECAL y sont créés et présentés dans la dernière partie.

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nl3	Nd1
Habitation	Logement	V* N°6/7/36.1/36.2	V* N°33/7/8/36.1/36.2	X	X	V* N°8/10/36.1/36.2	V* N°7/22/30	V* N°17	X	V*/7/36.1/36.2	V* N°7/26/27/28	V* N°22/30	V* N° 38	X	X	X	V* 44
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**Nc**	**NL**	**Ne**	**Nce**	**Nl**	**Nl2**	**Nl***	**Nlc**	**Nl1**	**Nep**	**Nst**	**Nl3**	**Nd1**
Commerce et activités de service	Commerce/ Artisanat	V* N°9	X	X	X	V* N°8/9/10	V* N°18/19/22	X	X	X	X	X	V* 23/37	X	X	X	X
	Restauration	V* N°33/36	V* N°33/36	X	X	V* N°8/10/36	V* N°8/22/35/	X	X	V* N° 22/36	X	V* N°22	V* N°37	X	X	V* 40	X X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/10/21	V* N°19/22/18	X	X	V* N° 22/21/36	X	V* N°22	V* N°38 / 23	X	X	V* 40	X
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~ Hôtel	V* N°33/36	V* N°33/9/36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N° 22/36	X	V* N°22	X	X	X	V* 41	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* N°22	X	X	V* N°25/36	X	V* N°22/29	X	X	X	V* 41	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**Nc**	**NL**	**Ne**	**Nce**	**Nl**	**Nl2**	**Nl***	**Nlc**	**Nl1**	**Nep**	**Nst**	**Nl3**	**Nd1**
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels	V* N°36	V* N°36	X	X	V*	V* 22	X	X	V*	X	V* 22	X	X	X	X	X

	des administrations publiques et assimilés					N°8/36/10				N°22/36							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	V* N°22/45	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V* 26/27/28	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nl3	Nd1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	V* N°18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V* 34	X	X	X	X	x	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nl3	Nd1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	V* N°18	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	V* 22	X	X	X	X	X	V* 23/37	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

On peut regrouper les évolutions en plusieurs parties :

- Les évolutions liées au changement de destination : la condition 36 de la zone N règlementait le changement de destination. Sa modification a induit un découpage en conditions 36, 36.1 et 36.2. Une autre condition spécifique au secteur Nlc (condition 22) traite également de ce point.

- Les évolutions liées aux annexes qui sont reportées dans les sous-destinations visées (conditions 7).

- Des évolutions liées à la suppression de l'item : « aménagement et extension de constructions existantes ». La condition a été reportée vers les sous-destinations qui étaient en réalité visées : logements, industrie, équipements (notamment lieux de culte)….

- Des évolutions liées à la prise en compte de la Loi Littoral : la condition 8 étend la capacité de confortement de constructions existantes dans la zone NL tel qu'elle est prévue par la Loi ; la condition 22 vise des occupations régies par le zonage Nl2 et elle est donc reportée dans le tableau en complément d'un ajout relatif à la Loi Littoral.

Du point de vue de la vocation des secteurs, aucun changement n'est en réalité à noter. Les évolutions portent sur la rédaction même des conditions.

Evolutions proposées	Justifications
1. […] 2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et Nl2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village. 3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et Nl2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village. 4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone Nl et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 5. […] 6. L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ~~à destination d'habitation~~, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. *6.1 La création de nouveaux logements avec ou sans changement de destination dans le bâti existant.* Dans la bande des 100m, les extensions et créations suscitées sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent, Tresserve et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. 7. Les annexes ~~petits volumes~~ et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En Ne et Nl2, les piscines ne sont pas autorisées sauf pour les constructions existantes à destination d'habitation. En NL, les annexes ~~petits volumes~~ et piscines sont interdits. 8. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd située dans la bande des 100m. 9. Pour le commerce et l'artisanat, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Pour l'hébergement hôtelier et touristique, l'aménagement et l'extension de la construction existant uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 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)	Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions **2, 3, 6, 10, 21, 22, 34, 36.1 et 36.2 sont complétées.** **La condition 24 est supprimée rendue caduque par les différents ajouts au sein des autres conditions.** **Les conditions 2, 3 et 4** sont complétées par une disposition de rappel au contexte règlementaire de la Loi Littoral. Il s'agit notamment celles visant les activités économiques ou équipements concernés par l'application de l'article L121-17 du CU. **La condition 6** vise l'extension classique des constructions résidentielle en zone N. Elle est reformulée et complétée pour clarifier un point de débat issu de l'instruction des différents permis : - L'extension de l'habitation est autorisée y compris sans création de logement. - La création de logement est également autorisée dans des bâtis résidentiels existants avec ou sans changement de destination. **La condition 7** est modifiée sur la terminologie : annexe / petit volume. **La condition 9** est complétée par la disposition de rappel au contexte règlementaire de la Loi Littoral.

11.[…] 12.[…] 13.[…] 14.[…] 15.[…] 16.[…] 17.[…] 18.[…] 19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée. Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac ~~uniquement~~, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente supplémentaire ~~totale~~ par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total. ~~20.Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés à la pratique sportive.~~ 21.L'aménagement et l'extension de 20% de la surface de plancher existante des constructions liées à l'activité de loisir existantes à la date d'approbation du PLUi ou faisant l'objet d'un changement de destination vers une activité de loisir, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU) 22.Le changement de destination vers les destinations suivantes uniquement : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, et en plus en zone Ne : artisanat, bureau. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les changements de destination sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU) 23.Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés aux activités de loisirs de pleine nature (notamment pratique du ski) ou aux activités touristiques, ainsi que leurs locaux accessoires. Les installations, équipements et aménagements uniquement s'ils sont liés aux activités de loisirs en plein air en secteur Nl. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 24.~~Les constructions, extensions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques si elles exigent la proximité immédiate de l'eau.~~ 25.[…] 26.[…] 27.[…]	La **condition 19** évolue sur deux aspects : - Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface. - Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable. **La condition 20** est supprimée car ne renvoyant à aucune catégorie du tableau. **La condition 23** est complétée par la disposition de rappel au contexte règlementaire de la Loi Littoral. **La condition 31** a été complétée par une disposition particulière qui figurait au règlement à posteriori des conditions. Cette disposition qui vise les constructions et services publics s'appliquait en l'état, sans lien avec le tableau. L'évolution vise à clarifier et simplifier l'article en basculant cette règle au sein de la condition 31 à laquelle elle peut facilement être rattachée. **La condition 33** règlemente les extensions en secteur Nd. Secteur patrimonial, les extensions y sont de base plus réduites qu'en N. Au même titre que pour les extensions de la zone N, il y est précisé que l'extension autorisée peut conduire à la création de nouveaux logements. **La condition 34** est complétée sur le volet sylvicole. En accord avec la vocation de la zone d'autoriser l'activité forestière, les constructions dédiées y sont aussi autorisées.

28.[…] 29.[…] 30.[…] 31.Sous réserve d'être liée à l'accueil du public : ○ les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics. ○ D'être limitée à 400 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les communes de Méry et Voglans. Cette disposition ne concerne pas la zone du cimetière de Méry, cette dernière rejoint les dispositions générales. 32.[…] 33.L'extension de 10% des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, et dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire, et à condition d'être en dehors de la bande des 100m. 34.Les constructions et aménagements liés aux activités forestières et à la gestion de l'activité sont autorisés sauf dans la bande des 100 mètres ou dans l'Espace Proche du Rivage. Cela concerne les aménagements comme les plateformes forestières et le stockage bois. 35.Uniquement sur la commune du Viviers-du-Lac. ~~36.Uniquement vers les destinations suivantes : habitation (uniquement sur la commune de Tresserve), hébergement hôtelier, restauration, équipement, équipement d'intérêt collectif et service public, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, avec le cas échéant la création de surface plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13.~~ 36 Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 36.1 Dans le cadre d'un changement de destination et uniquement sur la commune de Tresserve, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. . Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 36.2. Dans les volumes existants et sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti, et parc attenant le cas échéant). Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 37.[…] 38. […] ~~39. Les installations uniquement et à condition d'être temporaire et liée à la mise en valeur ou l'activité du domaine.~~ 40.Sous réserve : - D'être liées et nécessaires à l'accueil d'hébergement touristique - D'une emprise au sol cumulée inférieure à 500m², toutes destinations et sous-destinations confondues - D'une insertion paysagère forte, en particulier en matière d'aspect - de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement 41.Sous réserve :	La condition 36 est largement remaniée. Ceci s'explique par les éléments déjà présentés au sein de la zone A mais également par la rédaction complexe de la condition en vigueur et par les retours de l'instruction. L'évolution différencie donc : - La condition 36 qui vise plusieurs sous destinations pour lesquelles sont autorisés les changements de destination, sous conditions et en dehors des STECAL. Le rappel à la Loi Littoral y est ajouté. - La condition 36.1 qui reprend l'exception existante pour Tresserve qui n'autorise le changement que vers le logement. - La condition 36.2 qui vient préciser que la création de logement peut se faire dans les volumes existants, sans qu'il n'y ait d'extension, réaménagement spécifique. Il est rappelé l'enjeu de préservation du cadre de vie en particulier pour la zone Nd. La condition 39 est supprimée, jugée inadaptée. Les conditions 40, 41 et 44 régissent les différents STECAL créés et présentés dans les parties suivantes. La condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate Park de Tresserve en zone Nl2. Le site projeté accueille déjà un ancien parcours de BMX (bitumes, modelés de terrains déjà présents). Il est proposé une condition visant le seul réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé.

- D'être limitées à 400m² d'emprise au sol maximale cumulée en veillant autant que possible à proposer des aménagements respectant la perméabilité des sols (pilotis,..). - D'une hauteur limitée à 5 m - D'une insertion paysagère forte, en particulier en matière d'aspect - de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement 44.Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial. 45.le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants	

3.2.6.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Volumétrie des constructions (hauteurs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
Dispositions générales Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur Nl*, ND1, Nl3 : 1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est : ▪ 6 m à l'acrotère ; et 6.50m pour la commune de Tresserve. ▪ 9 m au faîtage. 2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est : ▪ 9 m à l'acrotère ; ▪ 11 m au faîtage. Dans le secteur Nl*, les hauteurs ne pourront excéder les hauteurs existantes. Dans le secteur Nl3, les hauteurs ne pourront excéder 5 m maximum toutes destinations et sous-destinations confondues. En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).	Le secteur Nl* ne faisait l'objet d'aucune règle de hauteur alors qu'il s'agit d'une STECAL. Il est désormais règlementé sur la base des hauteurs existantes. Les secteurs ND1 et Nl3 sont présentés ci-après.

3.2.6.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.6.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.2.7 LES STECAL

Cette partie présente les règles spécifiques relatives aux STECAL sujets à évolution :

- Le STECAL Ae qui règlemente actuellement des activités économiques isolées. L'évolution porte sur :
    - *le secteur existant Ae de Saint-Offenge pour y autoriser un développement artisanal local.*
    - *La création d'un secteur à Ontex*
    - *La création d'un secteur à Voglans*
- Le secteur Aeq qui règlement les sites équestres. L'évolution concerne son extension (au détriment d'un zonage Ueco) et l'évolution des règles de constructibilité.
- Le STECAL Aps correspondant au projet d'habitations légères destinées à du logement permanent au Bourget du Lac (tiny house)
- Le STECAL Ne correspondant aux sites économiques isolés. Son évolution concerne le règlement écrit et notamment la mise en compatibilité avec le SCOT en matière de surfaces commerciales.
- Le STECAL Nd1 correspondant à un projet de rénovation et construction de logement au sein d'un secteur patrimonial à Grésy sur Aix
- Le secteur Nl3 correspondant au projet d'habitat insolite au Revard. Ce site constitue une UTN.
- Le STECAL Nl2, dont les périmètres évoluent :
    - Au port des 4 Chemin à Viviers du Lac
    - Au niveau de l'hippodrome à Aix les Bains
    - Sur Tresserve dans le cadre du réaménagement du site de BMX existant

Secteur Ae

Le STECAL concerne plusieurs implantations économiques en zone agricole. Il devait notamment permettre le développement des activités commerciales en lien avec l'agriculture (telle que la fromagerie de Trévignin) où encadrer des activités isolées (Ae sur Bourdeau).

Les évolutions portent sur trois sites :

- le secteur de Saint Offenge ou le STECAL existant évolue dans son périmètre (réduction) et dans ses droits à construire
- le secteur d'Ontex : un STECAL est créé pour caractériser l'existant et lui permettre d'évoluer
- le secteur de Voglans : un STECAL est créé pour caractériser l'existant et lui permettre d'évoluer

Ae – Saint Offenge

Sur la commune de Saint-Offenge, un secteur de taille importante (1,5 ha) avait été défini au PLUi et caractérisait un secteur occupé par une entreprise artisanale et une activité de service à domicile, situées de part et d'autre de la RD911.

Sur ces secteurs les règles d'évolution sont limitées à :

- L'extension de 20% maximum du bâti industriel existant dans la limite de 100m² (condition 20).
- La construction de nouvelles surfaces commerciales / artisanales dans la limite de 30% des surfaces existantes sur la zone (condition 11)

Or la commune de Saint-Offenge souhaite pouvoir y installer trois activités artisanales rattachées à la sous-destination industrie (telles qu'une entreprise de maçonnerie, de charpenterie, de menuiserie, de miellerie ou autre,…). Les droits à construire actuels dans ce cadre sont nuls pour une nouvelle construction.

La modification proposée vise la réduction du périmètre du STECAL de 0,25 ha en retirant la totalité des parcelles E 261, et une partie de la parcelle E 260, et l'autorisation de nouveaux droits à construire sur le STECAL restant. Ces changements doivent permettre l'installation de trois activités artisanales.

En parallèle de l'augmentation des droits à construire, le périmètre du STECAL existant a été réduit à 1,15 ha au lieu de 1,5 ha.

Périmètre avant (aplat jaune) / après (périmètre rouge)

PLUI en vigueur

PLUI modifié

Afin de donner une suite favorable à ce projet il est donc proposé les évolutions du règlement présentées ci-dessous.

Proposition d'évolution	Justifications
20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m². Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulé n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf : En secteur Ae sur la seule commune de Saint-Offenge où l'emprise au sol totale des activités industrielle et artisanales présentes ne pourra excéder 1000m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi. Pour les nouvelles constructions en secteur Ae, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis présents sur le secteur.	La condition 20 évolue afin d'autoriser une surface de plancher supplémentaire. Celle-ci étant actuellement de l'ordre de 500m², il est donc autorisé des nouveaux projets de surface de plancher inférieure à 1000m². L'emprise au sol a été règlementée : à l'échelle de la zone, pour les activités industrielles, elle ne doit pas excéder 1000m² supplémenaires. Enfin, la hauteur y est désormais règlementée en cas de nouvelles constructions. L'objectif étant d'encadrer le développement de la zone.

Comme présenté dans les parties précédentes et au regard de l'enjeu de visibilité sur la zone, le règlement est renforcé sur le point suivant :

Espaces libres des constructions

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

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

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

Dans le secteur Ae de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles depuis la RD911.

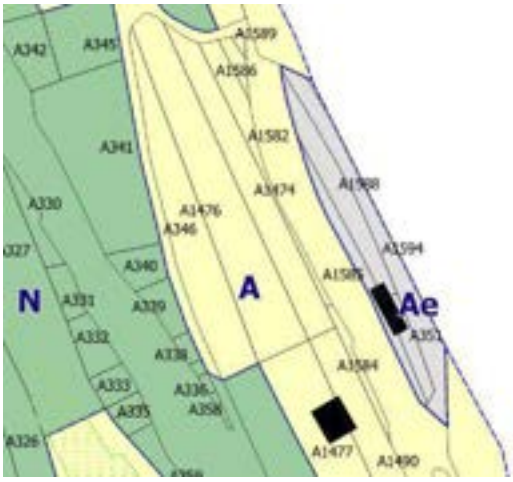
Ae – Ontex

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

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

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

Avant modification



Après modification

La mise en place de ce STECAL s'accompagne également **d'une évolution du règlement écrit**. En effet ce dernier ne couvre pas pour le moment au sein des zones **Ae**, les destinations de restauration.

Il est donc proposé de compléter les conditions par l'ajout d'une condition 21, visant spécifique la destination restauration au sein du tableau et assortie du texte suivant :

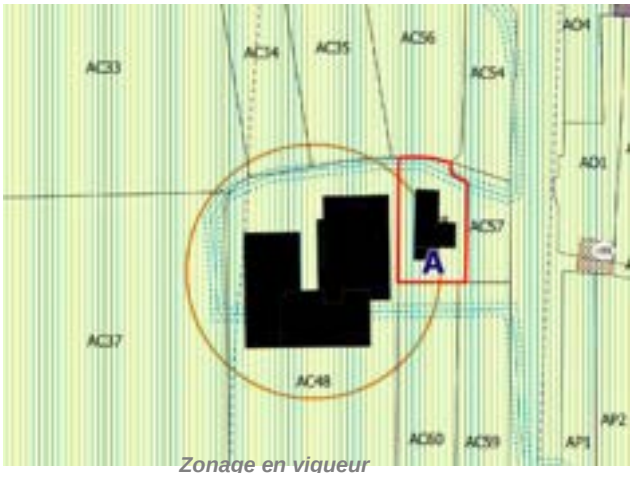
Est donc autorisée sous conditions dans ce secteur pour la restauration :

21.Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes.

Ae – Voglans

Le site concerné par la **création du STECAL** est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone agricole dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implantée Claraz Motoculture, spécialisé en vente de matériel de motoculture. Demande est faite de créer un STECAL **Ae** (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique de l'activité qui s'y trouve.

Localisation du site



Zonage en vigueur

Selon le règlement en vigueur, le secteur **Ae** correspond à « *une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante* ». Dans notre

cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture. Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone A et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.
La création du STECAl et le passage de la parcelle en Ae, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole, ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. Seule cette parcelle est concernée. Le règlement du STECAL pour ce site n'est pas modifié, les règles en vigueur répondant à un éventuel besoin d'extension sont limitées.

Claraz Motoculture, activité économique en zone A

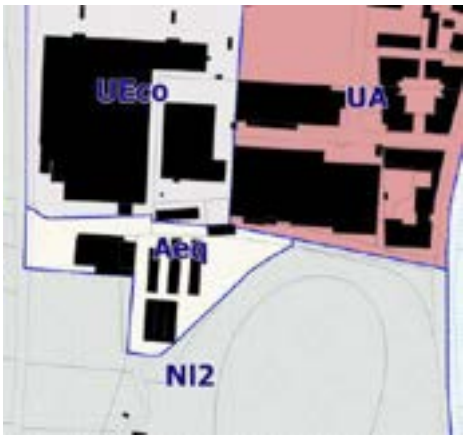
Centre équestre accolé au commerce

Secteur Aeq

Les secteurs Aeq concernent les secteurs de centre équestres.

Les évolutions projetées sont de deux types :

- Une extension de zonage sur le centre équestre d'Aix-les-Bains : le secteur Aeq s'étend au détriment d'un zonage Ueco.



PLUi en vigueur

PLUi modifié

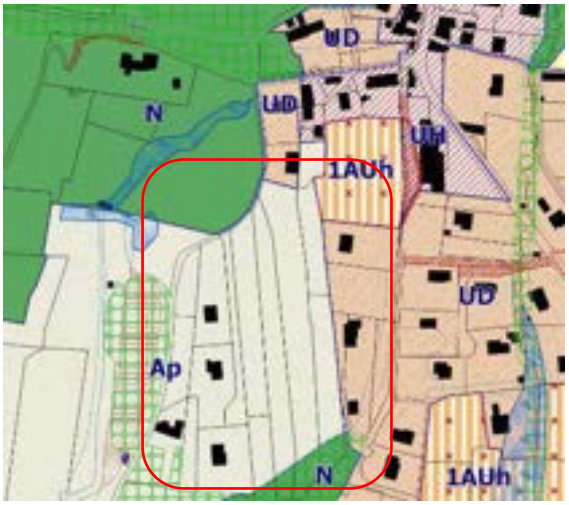
➔ Si le STECAL s'étend de 1500m², il n'intègre pas en revanche de nouvelles zones A mais bien des zones initialement classées en zones Urbaines mais en réalité occupées par du bâti du centre équestre.

- Une évolution du règlement écrit 4.1.2, comme présenté ci-dessous.

Evolutions proposées	Justifications
15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée ~~à 1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans. 2.1.2 – Volumétrie des constructions **L'emprise au sol** n'est pas réglementée sauf en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à ~~1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans. Les ~~petits volumes~~ annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.	**La condition 15** vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs : - Le site de Tresserve occupe déjà 1250m² d'emprise au sol - Celui de Voglans 3033m². Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité. Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000m² et à 3600m² pour Voglans. En cohérence avec l'évolution de la **condition 15**, la règle d'emprise au sol évolue également pour le secteur **Aeq**

Secteur Aps

Le secteur concerné par le STECAL se trouve sur le site de la Serraz, au Sud de la commune du Bourget-du-Lac. Il est composé de 5 parcelles (G 763, G 385, G 797, G 182 et G 611) et **sa surface avoisine 0,8 hectare.** Initialement ce secteur était classé zone agricole inconstructible (**Ap**). Il était en zone constructible au précédent PLU de la commune du Bourget du Lac. Demande est faite de passer ce secteur en Activité spécifique en zone agricole (**Aps**). Ce changement doit permettre la création d'un hameau d'habitations type tiny house. Le projet est porté par des familles installées ou souhaitant s'installer sur la commune avec ce type de projet. Il est destiné à de l'habitat permanent. Le site est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.

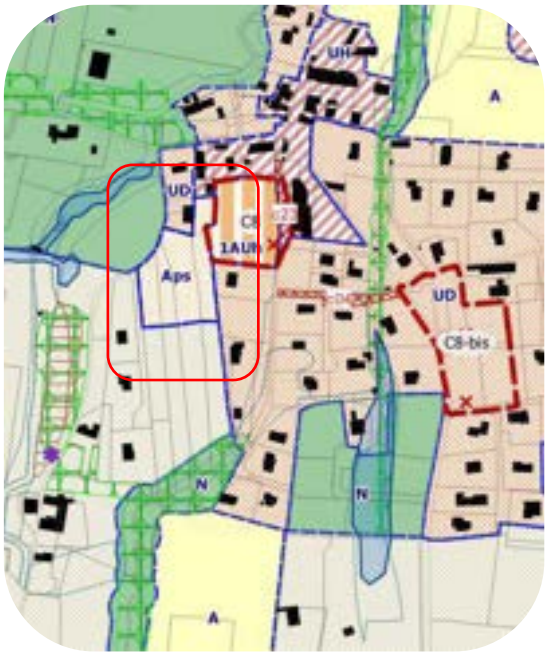


Il est demandé à ce que ces parcelles, classées en zone AP, constituent un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). En effet, l'article 151-13 du Code de l'Urbanisme stipule que :

La création de ce STECAL aura un faible impact foncier, énergétique et environnemental. En effet, le STECAL est destiné à accueillir un nouveau hameau constitué de 12 tiny houses et 7 yourtes sur une surface de plancher de seulement 660m², sur un total de 4 850 m². Le propriétaire du terrain, l'Office Public de l'Habitat, est favorable au projet.

Le projet est porteur de valeurs fortes telles que la sobriété foncière et énergétique. Une production maraîchère sera implantée sur une partie du site.

La création du STECAL Serraz, par le biais du projet qui s'y implantera, aura **une incidence paysagère minime**. En effet, l'emprise (maximale de 700m²) et la hauteur des habitations sera faible. Cette dernière ne dépassera pas 4,5 mètres. L'architecte des bâtiments de France a été associé et s'est montré favorable au projet. Il a fait des préconisations, acceptées par les porteurs de projet. Le foncier est destiné à rester sous maîtrise de l'OPAC ou sous maîtrise de la commune.



Proposition de zonage

La création du STECAL Serraz permet la mise en place d'**un projet véritablement inscrit dans le projet communal**. Il permettra de répondre à l'objectif d'augmentation démographique, notamment de la catégorie des 25 – 40 ans, tout en réduisant au maximum la consommation foncière. De plus, dans le cadre des seuils fixés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, deux logements sur les douze prévus, seront expérimentés en tant que logements locatifs sociaux.

Le projet est en cours de finalisation, il pourra faire l'objet d'une OAP lors d'une prochaine évolution afin de préciser l'implantation, ainsi que la desserte. Le stationnement est envisagé au Nord en bordure de la construction limitrophe existante.

Enfin, la commune s'est engagée au maintien de l'accès Sud aux parcelles agricoles et la signature d'un bail avec l'OPAC sur le foncier restant au Sud est envisageable.

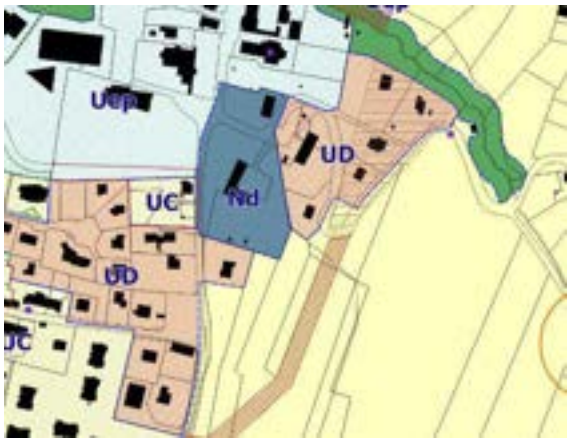
Secteur Nd1 à Grésy sur Aix

Le secteur concerné par le STECAL sur trouve sur le site Veber, au cœur de la commune de Grésy-sur-Aix. Seule la parcelle D 353 (4 393 m²) est concernée par la création de ce STECAL.

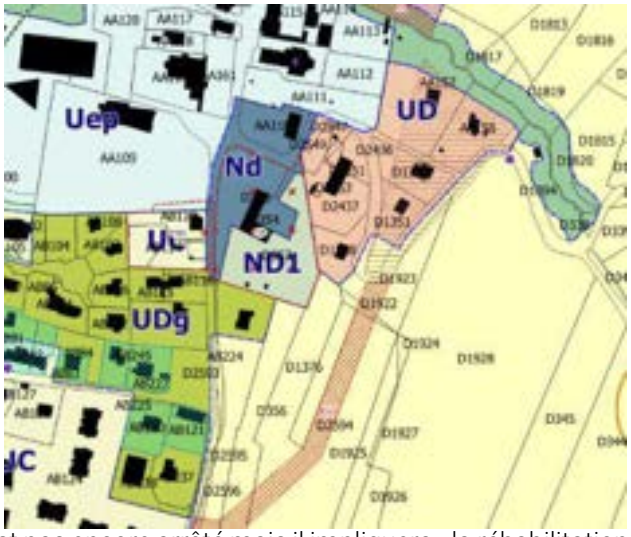
Ce secteur est classé en zone Nd, secteur patrimonial situé en zone naturelle et comprenant un domaine bourgeois et un parc attenant.

La modification vise la création d'un STECAL Nd1 autorisant une constructibilité supplémentaire au sein de cet ensemble et en particulier sur les limites Est des parcelles, entre la construction existante et les habitations existantes en UD sur la route du Revard.

Le projet vise à la fois la rénovation du bâti existant pour y implanter du logement dans le volume existant mais également la réalisation d'une offre complémentaire. Ce projet porté par les élus est motivé par la localisation du secteur. Le site fait face à la mairie, la salle polyvalente, l'église, les futurs jardins familiaux que souhaitent développer la ville. Toute la polarité des équipements est présente aux abords du site. Enfin, la ligne 2 de transports en commun est présente à 250 m.

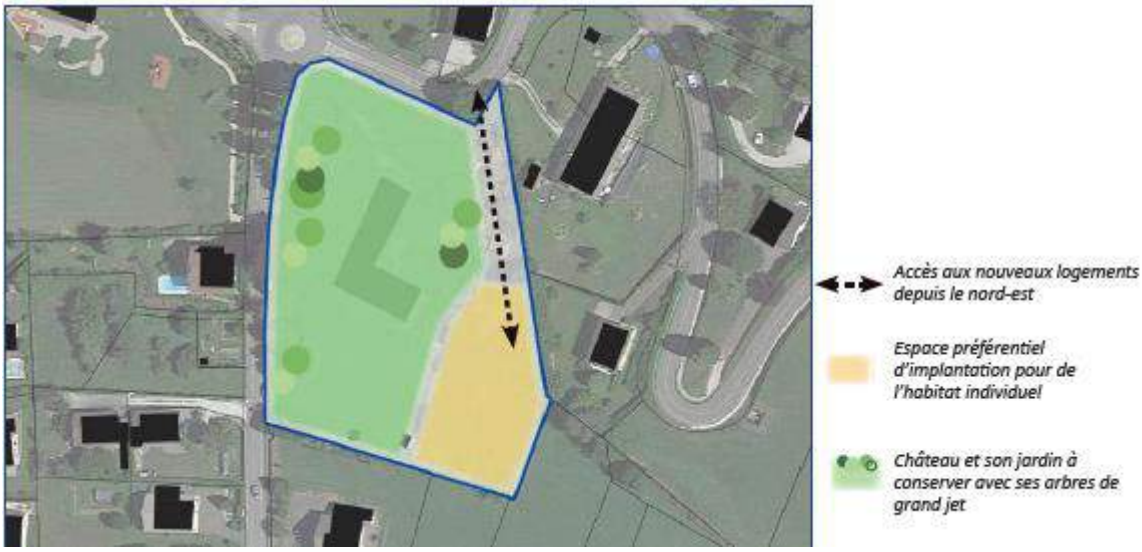


Les réflexions menées entre Grand Lac, la ville ainsi que l'architecte en charge du projet ont conduit à établir une orientation d'aménagement et une évolution de zonage permettant de réduire l'incidence.
L'évolution en Nd1 n'est donc proposée que sur la partie arrière qui accueillera un projet de logements individuels. Le reste du site étant maintenu en zone Nd qui autorise les évolutions dans le bâti existant.



L'urbanisation de ce secteur sera gérée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation F20. Elle garantira le respect de la qualité paysagère, environnementale et architecturale du secteur. De plus, le STECAL limitera la constructibilité de la parcelle. Le choix du projet retenu pour ce STECAL n'est pas encore arrêté mais il impliquera : la réhabilitation du château, la préservation de son parc attenant et la création de 12 logements dont une partie en réhabilitation. Initialement projeté à 2500m² de surface de plancher supplémentaire, le STECAL n'autorisera in fine que 500 m² de surface de plancher maximum supplémentaire et la hauteur des nouvelles constructions sera limitée à celle des bâtis existants. Ces évolutions permettent de réduire les incidences paysagères sur l'ensemble de la parcelle qui constitue un espace paysager qualitatif.

Schéma de l'OAP



1/ Le bâti existant sera occupé par un programme de logements.

Deux logements de 250 m² de surface de plancher max chacun seront réalisés au sud-est du tènement.

2/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

3/ L'accès aux nouveaux bâtis se fera par la route du Revard au nord-est du site. Il s'agira de l'unique accès au site, qui regroupera les anciens accès existants. L'accès se trouvant dans le virage, il devra faire l'objet d'une étude précise pour des raisons de sécurité.

Du stationnement en surface et/ou en souterrain pourra être réalisé.

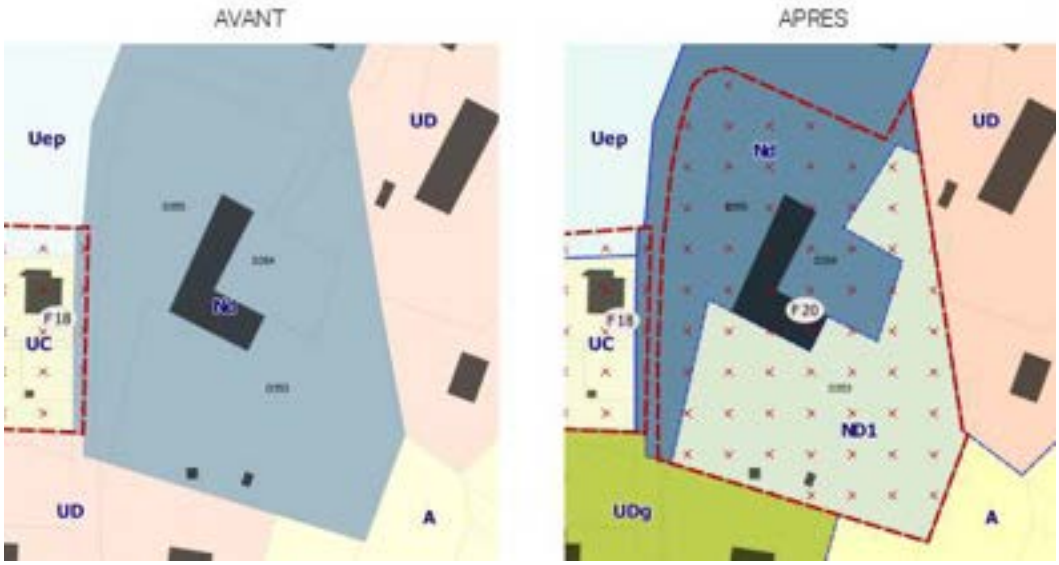
Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts. Les stationnements couverts devront présenter un aménagement qualitatif permettant une bonne intégration paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur du bâti existant (hauteur comptée au faîtage).

Modification du règlement graphique

Le site se trouve actuellement en zone Nd, qui ne permet pas la réalisation de logements. Afin de pouvoir réaliser les aménagements prévus, il est proposé la création d'un STECAL et le changement de zone en Nd1.

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



Le règlement écrit est complété par la création d'un STECAL Nd1. Celui-ci vise spécifiquement la création de logements, encadrée par une **nouvelle condition (44)** à laquelle sont ajoutés les enjeux de préservation du parc, dans l'esprit des règles d'urbanisation en secteur ND :

44.Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation et à l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.

L'emprise et la hauteur sont également précisées ::
En secteur **Nd1**, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m².

En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).

Secteur Ne

Il s'agit d'un STECAL existant visant les sites d'activités économiques isolées.

Son évolution est de l'ordre du règlement écrit et concerne la destination des commerces qui sont autorisées dans la zone :

Secteur Ne de Viviers du Lac (Intermarché)

Evolutions proposées	Justifications
19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée. Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac ~~uniquement~~, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente supplémentaire ~~totale~~ par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total.	La condition 19 évolue sur deux aspects : - Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface. - Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable.

Secteurs Nl2 – Viviers du Lac, Aix les Bains et Tresserve

Le STECAL Nl2 existe déjà dans le PLUi.

Commune de Viviers du Lac

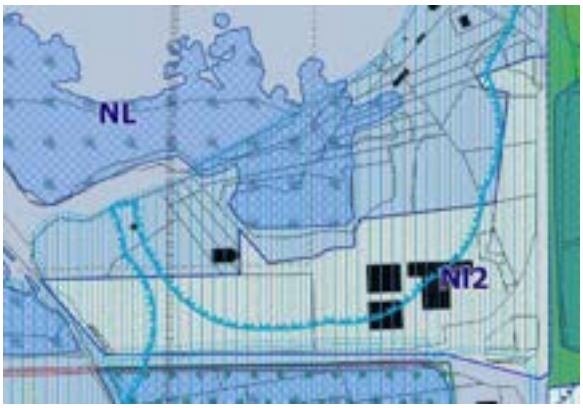
Sur la commune de Viviers du Lac il caractérise le port de plaisance des 4 chemins qui prend place dans un contexte environnemental particulièrement sensible, comme l'est la grande majorité des abords du Lac, en particulier la partie Sud de celui-ci.

Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone Nl2 qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à la réelle limite de l'emprise publique.

Il faut noter que suite à contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd'hui, l'emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s'étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

Cette bande constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement.

Selon les justifications du PLUi, le zonage Nl2 avait été délimité spécifique sur ce secteur au regard des limites du port des 4 Chemins et en veillant à caractériser l'occupation du secteur et notamment sa vocation de loisir. Aujourd'hui, la modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.



PLUi en vigueur

PLUI modifié

Par ailleurs, le port fait l'objet d'un important projet porté par Grand Lac, il convient de préciser que le changement de zonage n'induit pas de droit à construire supplémentaire. Les deux zones NL et NI2 autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics.

Si le zonage vient uniquement caractériser une emprise il y a lieu de rappeler que tout projet qui s'y déroulerait de manière indépendante à la procédure de modification devra faire l'objet d'études particulièrement approfondies au regard de la très grande sensibilité environnementale du milieu.

Le règlement du STECAL NI2 n'est pas modifié.

Commune d'Aix les Bains

Sur la commune d'Aix les Bains, le zonage caractérise entre autres le secteur de l'hippodrome et les équipements sportifs qui y sont présents.

L'évolution projetée vise l'extension du STECAL au bâti nommé de la « ferme Blanchard ». Ce point concerne les parcelles AW 33, AW 41, AW 42, AW 5, AW 4, AB 143 et AB 276. Elles bénéficient actuellement d'un zonage naturel N en lien avec la présence du cours d'eau du Tillet et du parcours de de Golf qui se poursuit au Sud.

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

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

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

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

Bâti de la ferme Blanchard depuis l'Avenue du Golf

L'analyse règlementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en zone Nl2, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérise des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur Nl2 sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendue en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave N qui ne se justifie pas.

Le règlement de la zone Nl2 est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30%) des locaux techniques existants.

PLUi en vigueur

PLUi modifié

A noter que sur ce même secteur, le règlement de la zone NI2 évolue également afin de permettre l'extension des tribunes de rugby présente plus au Nord.

Deux possibilités d'extension sont autorisées et visent les locaux et les équipements sportifs (condition 23 et 24). La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi

Commune de Tresserve

Le secteur NI2 est un secteur existant à Tresserve. Sur une partie du tènement existe un ancien parcours de BMX que la commune souhaite aujourd'hui réhabiliter en tant que Skate-Park.

Afin de limiter l'implantation d'équipements sportifs nouveaux dans la zone NI2, une nouvelle condition est associée à ce zonage : la condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate Park de Tresserve.

Il est proposé une condition visant le seul réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé. La condition est associée à la sous-destination des équipements sportifs.

45.Le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants

3.2.8 LES UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES

Un des sites précédemment détaillés constituent une Unité Touristique Nouvelle au titre de la Loi Montagne et ce au regard des surfaces de plancher créés :

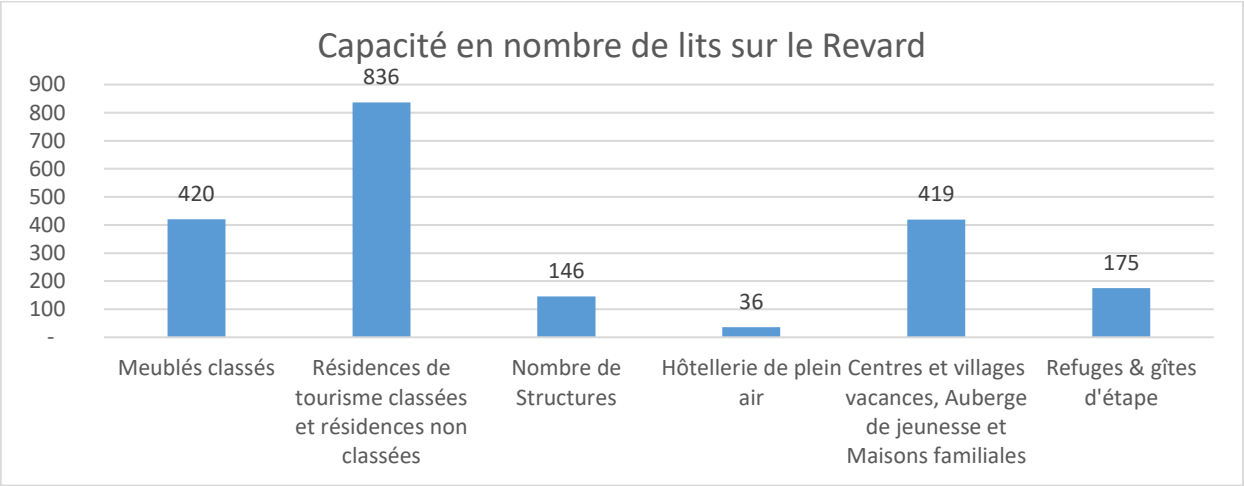
- Le site d'hébergement insolite au Revard qui génère 1200m² de SP répartis entre hébergement, et activités de services (accueil de la clientèle et projet de SPA).

Le PLUi en vigueur ne proposait aucune UTN, pas plus qu'il n'était étudié les enjeux de réhabilitation d'immobilier de loisirs.

3 ans plus tard, peu de données précises sont disponibles en dehors des éléments quantitatifs des observatoires (Savoie Mont Blanc ou OTI Aix les Bains Riviera).

Pour autant on relèvera quelques éléments :

- Une diminution constante des résidences secondaires sur le territoire de l'EPCI
- Un tourisme de court séjour (2-3 nuits maximum)
- Une pratique estivale qui s'est largement intensifiée depuis la COVID



Sur le secteur du Revard (La Feclaz, Le Revard, St François de Sales), ce sont en 2022, 2800 lits marchands qui sont recensés. L'hôtellerie de plein air n'y représente que 1% de l'offre.

En parallèle, les orientations stratégiques prises par les différentes structures (OTI, Grand Lac, Grand Chambéry) mettent en avant une nécessité d'adaptation de l'offre avec en particulier :

- le renforcement de l'offre d'activités outdoor « 4 saisons »,
- L'adaptation de l'offre aux attentes et nouveaux besoins de la clientèle notamment en matière d'hébergement,

Sur le site du Revard, la problématique est clairement celle de l'adaptation dans un contexte de déficit d'enneigement croissant. Face à une concurrence extrêmement forte pour le tourisme de moyenne montagne, le projet d'habitat insolite constitue un des éléments pouvant pleinement participer à cette adaptation. C'est d'autant plus vrai que le territoire de Grand Lac et celui du Revard en particulier connait un déficit en hébergement dit « insolites ». Si plusieurs projets sont projetés ou réalisés dans les Bauges (St François de Sales, Les Aillons, la Thuile) sur le secteur Grand Lac, il n'existe aucune offre recensée (source : site de l'OTI).

Par ailleurs, par sa nature, le projet du Revard peut difficilement être mené par une réhabilitation d'un immobilier de loisir existant. L'enjeu premier étant bien celui de la diversification.

3.3 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE – REGLEMENT 4.1.1

En dehors des évolutions thématiques reprises pour Aix les Bains (notamment l'énergie ou la mixité), le règlement d'Aix les Bains a fait l'objet de nombreuses évolutions mineures : clarification, modification d'une terminologie, modification de forme ou encore mise en cohérence entre les zones sur certaines règles mineures.

Ces évolutions concernent la quasi-totalité des zones. Elles sont présentées ci-dessous en prenant appui sur quelques zones ciblées. On trouvera néanmoins l'ensemble des justifications apportées pour chaque zone dans les pages de la présente notice.

La zone UD a fait en revanche l'objet d'un travail plus important de la part de la collectivité. Si là aussi les évolutions sont majoritairement mineures (forme, reformulation), il n'en reste pas moins qu'elles sont nombreuses. Il est donc proposé de les présenter indépendamment du reste des zones urbaines.

Les zones économiques sont également distinguées même si on notera que plusieurs évolutions sont déjà évoquées dans les parties du règlement 4.1.2.

Enfin, les zones AU, A et N sont également présentées.

3.3.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ECONOMIQUES

3.3.1.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

UA / UB

Article 1.1 et 1.2 – UA / UB	Justifications
[...] 4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution : ▪ la création de surface de plancher dans le volume existant ; ▪ l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.	L'évolution concerne les zones UA et UB pour lesquelles la commune d'Aix les Bains souhaite que soit repositionnée une disposition antérieure au PLUi et permettant aux constructions existantes historiques et ne respectant pas l'actuel PLUi d'évoluer sous réserve du respect des règles de stationnement. En effet le territoire accueille beaucoup de grandes bâtisses disposant de capacité importante d'évolution. Certains projets de division voient le jour sans que ne puissent être exigées de nouvelles places de stationnement. Cette disposition vient y remédier.

UBl

Destination	Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Habitation	Logement	V*	V	V*	V*	V*
		1/4/~~14~~		4/~~14~~	1/4/~~14~~	1/4/~~14~~
	Hébergement	X	X V	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*
		9	16	16	9	9
	Restauration	V	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V	V
			7	8		
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~ Hôtel	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
	Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
	Cinéma	V	V	V	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X
	Bureau	V*	V ~~V*~~	V*	V*	V*
		13	~~7 / 10~~	8	13	13
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V

UBL article 2	Justifications
1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sont autorisés, sauf en sous-secteur UBLh et UBLt : - la création de surface de plancher dans le volume existant ; - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher. […] ~~6. Dans les sous-secteurs UBLh et UBLt sont autorisées les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de respecter la vocation principale du sous-secteur concerné.~~ 7. A condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à dominante d'habitat. […] 10. A condition d'être existante à la date d'approbation du PLUi.	La zone UBL concerne la zone du Petit Port largement concernée par des zonages propres au découpage de la ZAC en vigueur. Les évolutions proposées dans les destinations et sous destinations ainsi que dans l'écriture des conditions littérales reflètent l'évolution de la programmation de la ZAC. Elles s'appuient également sur les évolutions approuvées dans la modification simplifiée n°1 du PLUI de janvier 2023. Par ailleurs, la programmation de la ZAC est précisée dans l'OAP A11 du PLUi : logements, centre de formation, EHPAD, résidence séniors et

11. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition de ne pas concerner un nouveau camping ou un nouvel hébergement de plein air. Les campings et hébergement de plein air sont autorisés à condition d'être existants à la date d'approbation du PLUi. ~~12. Dans les sous-secteurs UBLt et UBLh, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'être dangereuses, sources de nuisances pour le voisinage ou pouvant porter atteinte à la protection des eaux sont interdites.~~ 13. Ils sont autorisés à condition que l'opération ne soit pas à dominantes de bureau. ~~14. Dans le cas de logement de fonction, ils sont autorisés s'ils sont intégrés dans le bâtiment d'activité et limités à 20% de la surface d'activités autorisée dans la zone sans pouvoir dépasser 150m² de surface de plancher.~~ […]	commerces de proximité. Aucune source de nuisances n'est prévue dans cette programmation

Spécificités de la zone **UG**

Destination	Sous-Destination	UG
Habitation	Logement	V
		V* 1
	Hébergement	V

Propositions d'évolution	Justifications
1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés : - la création de surface de plancher dans le volume existant ; - l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.	Secteur de requalification de la gare, le secteur UG n'évolue que sur un unique point qui constitue une correction : la possibilité d'y créer de nouvelles constructions à usage de logement mais également la possibilité pour les constructions en vigueur ne respectant pas le PLUi d'évoluer de manière limitée. La condition n'est pas modifiée, uniquement le tableau de répartition.

Spécificités de la zone **UEp**

Propositions d'évolution	Justifications
1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que les annexes d'une superficie inférieure à 20m² et limitée au nombre de 2 par tènement foncier	Le secteur Uep d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limités.

3.3.1.2 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Sur la commune d'Aix les Bains, les évolutions présentées dans la partie 1 sont reportées pour chacune des zones et non la seule zone UD.

3.3.1.3 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Les évolutions apportées dans cette partie sont transposables dans la plupart des zones et ne concernent que des ajustements ponctuels du règlement.

Implantations des constructions – 2.1.1

Propositions d'évolution / Zone UH	Justifications
2.1.1. Implantation des constructions <u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> DISPOSITIONS GENERALES : Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie. Sauf en cas de reculs portés au document graphique : 1. Dans une bande de 25m, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : ~~2. Un recul minimum est fixé à :~~ ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. DISPOSITIONS PARTICULIERES : […] 4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.	La précision relative aux notions de « hors agglomérations » a été reproduite dans la plupart des zones concernées. Elle vient clarifier les règles de recul. En effet, certaines zones précisent bien que les règles importantes s'appliquent hors agglomération, tandis que d'autres zones à l'image des zones UH, UB, UF, UM ou UTh ont oublié de le mentionner. En revanche, la disposition relative à la bande de 25 m est propre à la zone UH. Elle fait écho à la thématique dite 2-5 m pour le règlement 4.1.2. Confrontée aux mêmes difficultés pour l'urbanisation des tènements en arrière de parcelle, la ville a privilégié une autre formulation : le recul est imposé dans une bande de 25 m. A noter que le règlement d'Aix tout comme le règlement 4.1.2 introduit les dispositions relatives aux dépassements en particulier ceux liés aux ITE.
<u>Par rapport aux limites séparatives</u> DISPOSITIONS GENERALES : 1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite	L'article relatif aux limites séparatives est également complété de manière globale : - Sur des précisions littérales relatives aux retours d'instruction (constructions simultanées par ex). - Sur une mise en cohérence relative aux notions de petit volumes / annexe déjà exposée.

2. Au-delà de 25m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté : - les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. - Les constructions mitoyennes sont autorisées : ~~- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite~~ - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. 3. Ces règles ne concernent pas les annexes d'une emprise inférieure à 15m² ~~petits volumes~~ 4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	- Sur les dérogations ITE (cf. Partie Energie) La zone UH est en revanche complétée sur l'application de la bande des 25 m introduite à l'article précédent.

Propositions d'évolution / Zone UB	Justifications
<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> ~~> dans le sous-secteur UB1 "Liberté", la longueur de la façade ne peut excéder 21m et sans être inférieure à 8m.~~ 4. Lorsque le terrain a une profondeur minimum de 40m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20m. <u>Par rapport aux limites séparatives</u> DISPOSITIONS GENERALES : 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies. Une tolérance de 1m est admise pour : > les sous-sols complètement enterrés ; > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas. 2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques ~~dans la partie arrière des terrains~~, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.	En zone UB, une disposition spécifique est réintroduite. La règle en vigueur impose l'alignement dans une bande de 3-6 m rendant inconstructible l'arrière de parcelle. Si la zone UH bénéficie d'un assouplissement progressif avec la mise en place de la bande 25 m, la zone UB reste plus contrainte en termes de configuration. Il est néanmoins proposé d'autoriser une faible constructibilité en arrière de parcelle, au-delà d'une bande 25 m dès lors que la parcelle dispose d'une profondeur suffisante (40 m). L'article relatif aux reculs par rapport aux limites est mis en cohérence.

UC	Justifications
2.1.1. Implantation des constructions Par rapport aux voies et emprises publiques DISPOSITION GENERALE […] 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : ~~2. Un recul minimum est fixé à :~~ ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. DISPOSITION PARTICULIERE […] à 2m de la limite séparative de l'emprise publique. 3. Ne sont pas concernés : […] - l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation. […] repéré sur le document graphique du règlement. 8. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.	En zone UC, outre la disposition générale sur la notion d'agglomération, une règle d'implantation spécifique est reprise pour le boulevard Roche du roi : cette règle était inscrite dans l'article espace libre et végétation. Elle est simplement repositionnée dans l'article correspondant. Elle prend en compte le projet Marlioz.

Implantations des annexes (reculs) – 2.1.3

UA/UH/UB/UBl/UC/UM – 2.1.3	Justifications
Règles d'implantation d'annexes ~~petits volumes isolés~~ et piscines *La hauteur maximum de l'annexe ~~du petit volume~~ est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).* Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² ~~petits volumes isolés~~ peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes ~~petits volumes~~ ne doit pas dépasser 15m² ~~12 m².~~ 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. 4.Les piscines inférieures à 10m² ne sont pas réglementées.	Les évolutions concernent toutes les zones en ce qui concerne la surface : les hauteurs différenciées restant inchangées. A noter que si le règlement 4.1.2 a opté pour une surface de 20 m² plus compatible avec l'usage de stationnement à l'origine de cette modification, la ville d'Aix les Bains a privilégié une surface moindre de l'ordre de 15 m².

Zone UG / Evolution proposées	Justifications
Règles d'implantation d'annexes ~~petits volumes isolés~~ et piscines Les annexes de moins de 15 m² ~~petits volumes~~ sont interdites.	La zone UG avait la particularité d'interdire les petits volumes isolés. En cohérence avec les évolutions de la partie 1, les annexes de moins de15m² y sont proscrites.

Emprise au sol – 2.1.2

UB	Justification
<u>Emprise au sol</u> Non réglementée, sauf pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m pour lesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100m².	Seule la zone UB fait l'objet d'une évolution : elle est reliée à l'évolution de l'article relatif aux reculs et la mise en place de la bande de 25 m. La constructibilité est autorisée en dehors de la bande de 25 m mais l'emprise doit alors être limitée à 100m².

3.3.1.4 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sols – 2.2.1

UA/UH/UB/UC/UF/UG/UM/UTh – Article 2.2.1	Justifications
2.2.1 Mouvements de sols 1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (~~ces deux éléments n'étant pas cumulables~~) par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol. 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement ~~prospects~~ sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.	Les mouvements de sols sont complétés au même titre que le règlement 4.1.2 : non cumul des hauteurs autorisées de déblais et remblais. Une évolution de terminologie est également apportée.

Toitures – 2.2.2

UA/UB/UBl/UC/UF/UG/UM/UTh – Article 2.2.2	Justifications
2.2.2 – Toitures DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier. 4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.	Deux dispositions spécifiques sont introduites pour les toitures : - La dérogation des règles de matériaux de couverture pour les vérandas et verrières qui sont nombreuses sur la commune. Le verre est évidemment à privilégier. - La dérogation offerte pour les extensions sous réserve d'une cohérence d'ensemble.

UH/UB/UC/UF/UG/UM/UTh	Justifications
2.1.1. Toitures DISPOSITIONS GENERALES : 5. ~~Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé~~. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.	L'évolution concerne les lucarnes. Le règlement interdit actuellement tout projet disposant de plusieurs lucarnes en précisant qu'elles doivent être isolées. Au regard des retours de l'instruction et de la soumission d'une grande partie du territoire à l'avis de l'ABF il est proposé de supprimer cette disposition.

Façades – 2.2.4

UA/UB/UBl – Article 2.2.4	Justifications
Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation 1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales. 2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.	Un rappel aux règles en vigueur en matière de ravalement est ajouté. De même, en cohérence avec les autres zones, il est rappelé la nécessaire intégration des installations techniques types chauffage ou climatisation dans un souci de qualité architecturale et paysagère.

Performances énergétiques – 2.2.3

UH/UC/UF/UG/UM/UTh – Article 2.2.3	Justifications
1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées. 2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture ~~terrasse à condition de ne pas dépasser l'acrotère.~~	L'évolution s'appuie sur le retour du service énergie et vise à faciliter l'installation des dispositifs ENR en toitures en autorisant ces derniers à un dépassement des hauteurs d'acrotère.

3.3.1.5 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

UA/UH/UB/UBl/UC/UF/UG/UM/UTh	Justifications
2.3 Stationnement Stationnement des véhicules Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. > En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve : - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération. Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). Les places doivent être autonomes les unes des autres En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. Dispositions particulières Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Stationnement des cycles : Il est exigé un local à vélo - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² ~~1m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. Stationnement et énergie En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.	Les règles de stationnement connaissent deux types d'évolution : - une évolution commune à toutes les zones, en lien avec celles présentées pour le règlement 4.1.2 - une évolution ponctuelle de quelques exigences quantitatives. En matière d'évolution commune, on notera : - Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisée et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers. - Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité. - Évolution des normes de stationnement de cycle dans la même logique que le règlement 4.1.2 - L'homogénéisation des règles relatives au stationnement et aux dispositifs de production d'ENR entre le règlement 4.1.1 et le règlement 4.1.2 Enfin, les normes de stationnement (tableaux ci-après) ont été mises à jour selon les destinations et sous destinations les plus proches.

Spécificités des zones UA / UF / UG / UH :

Outre les mises à jour des typologies visées, il s'agit uniquement de précisions :

- Notion de tranche entière pour le calcul des places
- Suppression des règles propres aux logements étudiants non concernés dans ces zones
- Introduction d'une disposition spécifique aux créations de logements dans des volumes déjà existants.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Habitat~~ Logement et hébergement	1 place minimum par tranche entière de ~~pour~~ 90m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement ~~et ne s'applique pas au logement étudiant~~	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat ~~1 place pour 3 logements étudiants~~ Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration ~~et bar~~	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
~~Hôpitaux / Cliniques~~ Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
~~Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés~~ Hébergement (résidence pour personnes âgées)	1 place pour 4 lits	

Spécificités de la zone UH/UB/UC

Dans ces trois zones il s'agit d'harmoniser avec les autres zones :

- Suppression des règles de logement étudiant

- Compléter la phrase relative aux places couvertes (la règle était incomplète).

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Habitat~~ Logement	1 place minimum pour 70m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement ~~et ne s'applique pas au logement étudiant~~	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat ~~1 place pour 3 logements étudiants~~ Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. → *Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix les Bains.*
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes A partir de 5 logements, 30% minimum doivent être des places couvertes	

Spécifiquement en UC

Uniquement en zone UC, une évolution est apportée pour les bâtiments à usage de service public : les règles spécifiques sont supprimées et remplacée par une règle plus adaptée : exigence d'un nombre de place au regard d la réalité du projet.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général ~~Salle de réunion et spectacle~~	Règle de stationnement adaptée correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	~~1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général~~

3.3.1.6 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

UB – Espaces libres	Justifications
Espace libre DISPOSITIONS GENERALES : 1.Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres. Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface. 2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente. 3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.25. La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi. DISPOSITIONS PARTICULIERES : Cette disposition ne s'applique pas : ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques. ▪ aux bassins de piscine et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m² ~~petits volumes isolés.~~	L'évolution concerne la mise en cohérence liée au changement petit volume / annexe.

UC - Végétation	Justifications
3.1. Végétation et espèce végétale 1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget. 2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements. 3. L'espace entre la rue et les façades doit être végétalisé et/ou planté. ~~Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.~~ 4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif. 5. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.	La règle en vigueur est déplacée dans l'article relatif au recul.

3.3.1.7 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.2 ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UD

3.3.2.1 Préambule

Préambule	Justifications
Le **secteur UD** correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement, et au sous-secteur UDL qui définit les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m. *« Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération ».* Au sein des secteurs UD, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés. La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS Pour toute demande d'occupation du sol située dans le périmètre des risques d'inondation figurant sur les documents graphiques, il pourra être fait application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme. Les dossiers feront l'objet d'une consultation lorsque cela le nécessite auprès du service Risque de la Direction Départementale des Territoires. En fonction, les constructions pourront être interdites ou autorisées avec prescriptions.	Le préambule de la zone est complété par deux rappels : - L'un sur l'existence des périmètres d'attente de projet d'aménagement : certains sont existants, de nouveaux ont été mis en place. Les règles d'urbanisation limitées qui leur sont imposées sont précisées ici. - Le second sur l'existence des risques naturels.

3.3.2.2 Evolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	UD	UDL
Habitation	Logement	V	V*
			8/9
	Hébergement	V	V*
			8/9
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		1/10	8/9/10
	Restauration	V	V*
			8/9
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
			8/9
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~ Hôtel	V*	V*
		2	8/9
	Autres hébergements touristiques	V*	V*
		2	8/9
	Cinéma	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*
			8/9
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*
			8/9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*
			8/9
	Salles d'art et de spectacles	V	V*
			8/9
	Équipements sportifs	V	V*
			8/9
	Autres équipements recevant du public	V	V*
			8/9
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V*	V*
		1/10	10
	Entrepôts	X	X
	Bureau	V	V*
			8/9
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V* 3	V* 3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* 4	V* 4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* 5	V* 5
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X
	Les installations classées soumises à autorisation.	X	X

10. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

Les évolutions apportées sur ce premier article visent :

- La correction de UDI en UDL conformément au plan de zonage
- L'interdiction des installations classées dans cette zone résidentielle tout en autorisant les activités existantes à des évolutions limitées : condition n° 10.

3.3.2.3 Evolutions des règles de mixité (Art1.3)

Cf. Partie 1 Mixité.

3.3.2.4 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantation des constructions- 2.1.1

Zone UD – 2.1.1	Justifications
2.1.1. Implantation des constructions *Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération* Par rapport aux voies et emprises publiques Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie. Sauf en cas de reculs portés au document graphique : 1.La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : ~~2. Un recul minimum est fixé à :~~ ▪ 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour : ~~▪ les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.~~ ▪ des motifs de sécurité publique. ▪ En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m² peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant 2. Ces règles ne concernent pas : ▪ Equipements d'intérêts collectifs et services publics ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~ ▪ l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation. ▪ l'édification de clôture. ▪ Les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas. Par rapport aux limites séparatives	Les évolutions sont de même ordre que pour les autres zones urbaines : - clarification de règle relative aux reculs dans les secteurs hors agglomération - dérogation de débords notamment pour les ITE en cohérence avec l'ensemble des zones du PLUi Afin d'être cohérent avec la nouvelle condition 10 ajoutée à l'article 1, une dérogation est également inclue dans cette partie : les 30m² autorisés peuvent respecter alignement différent de celui imposé. Il s'agit le plus souvent d'activités existantes antérieures au PLUi et aux règles de reculs mises en place en 2019. La suppression de la règle relative aux reculs vis-à-vis des impasses est actée car inutile compte tenu de la règle générale qui fait déjà état d'un recul de 5 m.

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération DISPOSITIONS GENERALES : ~~La construction principale doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.~~ Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. ~~Ne sont pas concernés :~~ ~~> les sous-sols complètement enterrés ;~~ DISPOSITIONS PARTICULIERES : 1.Ces règles ne concernent pas : ▪ les débords de toiture, balcon, oriels, pergolas, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum. ▪ Equipements d'intérêts collectifs et services publics ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~ ▪ l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à 30 cm en limite […]	En termes de limites séparatives, la collectivité a souhaité revenir à une formulation antérieure sans changement de la règle : recul de 4 m minimum. Les autres évolutions sont de l'ordre de la reformulation ou clarification (typologie des équipements par exemple).

<table>
<tr><th>Zone UD – Emprise au sol</th><th>Justifications</th></tr>
<tr><td>

<u>Emprise au sol</u>

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.

Au sein de l'emprise maximale autorisée, 85% maximum est dédiées à la construction principale.

~~Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,18 pour les constructions principales avec un bonus de 15 % pour la réalisation de constructions annexes selon les modalités suivantes :~~

<table>
<tr><th>Seuil</th><th>Surface terrain</th><th>~~CES~~</th><th>~~CES ANNEXE~~</th><th>CES ~~TOTAL~~</th></tr>
<tr><td>1</td><td>1 m² à 500 m²</td><td>~~0,18~~</td><td>~~+ 15%~~</td><td>0,21</td></tr>
<tr><td>2</td><td>501 m² à 1000 m²</td><td>~~0,16~~</td><td>~~+ 15%~~</td><td>0,18</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1001 m² à 1500 m²</td><td>~~0,14~~</td><td>~~+ 15%~~</td><td>0,16</td></tr>
<tr><td>4</td><td>1501 m² à plus</td><td>~~0,12~~</td><td>~~+ 15%~~</td><td>0,14</td></tr>
<tr><td colspan="5">Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure</td></tr>
</table>

~~L'emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :~~

- ~~Si S est inférieure ou égale à 500 m² : E = S x 0,21 ;~~
- ~~Si S est comprise entre 501 et 1000 m² : E = 105 + [(S-500) x 0,18] ;~~
- ~~Si S est comprise entre 1001 et 1500 m² : E = 196 + [(S-1000) x 0,16] ;~~
- ~~Si S est supérieure à 1500 m² : E = 276 + [(S-1500) x 0,14].~~

Ces dispositions ne font pas obstacle au bénéfice de l'article ci-après relatif au « Annexes ~~Petits volumes~~ et piscines » mais limité à une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé, le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

</td><td>

L'emprise au sol de la zone UD est règlementée.

La disposition en vigueur propose une distinction entre un CES pour la construction principale, un bonus alloué aux annexes et enfin un CES total.

L'instruction des 3 dernières années a mis en évidence les difficultés d'application de cette règle. La pertinence de cette distinction en zone urbaine est également questionnée.

Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total et en simplifiant l'écriture de l'article en supprimant par exemple les exemples de calcul donnés dont certains sont erronés.

En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85% de cette emprise maximale ainsi définie.

</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Zone UD- Hauteur</th><th>Justifications</th></tr>
<tr><td>

<u>Hauteur des constructions</u>

[…]

La hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

</td><td>

Les évolutions en termes de hauteur visent une précision quant aux dépassements autorisés afin de faciliter l'instruction quotidienne

Les règles de hauteur restent inchangées.

</td></tr>
</table>

Propositions d'évolutions	Justifications
Règles d'implantation d'annexes ~~petits volumes isolés~~ et piscines *Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération* *La hauteur maximum de l'annexe ~~du petit volume~~ est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).* Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes ~~un petit volume~~ et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 1. Les annexes ~~petits volumes isolés~~ peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale des annexes ~~petits volumes~~ ne doit pas dépasser 15m² ~~12 m².~~ 3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles, terrasses et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. 4. En UDL, les annexes ~~petits volumes~~ doivent être implantés côté opposé au lac ~~défini par le schéma ci-après.~~	Les règles relatives aux annexes sont modifiées au même titre que pour les zones urbaines : - Mise à jour selon la terminologie annexe - Evolution de la surface minimale de 12 à 15 m².

3.3.2.5 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvement de sols – 2.2.1

Zone UD – Mouvement de sols	Justifications
2.1.2. Mouvements de sols DISPOSITIONS GENERALES : 1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (~~ces deux éléments n'étant pas cumulables~~) par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol. 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement ~~prospects~~ sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel jusqu'en limite séparative. Ces dispositions (1. et 2.) ne s'appliquent pas : > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux et la végétalisation des terres doivent être privilégiés ~~de travaux doit être assurée.~~ La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier. 4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.	Les évolutions sont de l'ordre de la reformulation.

Toitures – 2.2.2

Zone UD – Toitures	Justifications
2.1.3. Toitures DISPOSITIONS GENERALES 1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes. 2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes. 3. Sont interdits : > l'emploi de tout matériau en plaques ondulées > les ouvertures de toiture type "chien-assis" et les lucarnes si elles ne sont pas alignées sur les percements ~~existants~~ des façades. ~~4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.~~ 5. ~~Le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé~~. ~~Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.~~ DISPOSITIONS PARTICULIERES : 1. Toitures terrasses Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée, qu'ils s'inscrivent dans le volume global de la construction et que leur pente ne dépasse pas 6%. Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes ~~petits volumes~~ à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées. […] 2. La tôle […] 3. Les pentes Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour : - les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale - les annexes - les vérandas et pergolas ~~non situées au dernier étage~~ - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance 4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquelles le verre est à privilégier.	Les modifications apportées au chapitre toiture sont toutes issues des retours de l'instruction quotidienne. Pour ce qui concerne la restauration, la suppression demandée a pour objectif une simplification du règlement. L'architecte conseil veille à l'insertion des projets dans le site et à la préservation des bâtiments patrimoniaux. Pour les lucarnes, la volonté est de laisser la possibilité d'en faire plusieurs sur une même toiture. Pour les toits terrasse, il s'agit de définir une pente maximale. Pour les matériaux de couverture, il s'agit de prendre en compte la nature même des vérandas et verrière.

Façades – 2.2.3

Zone UD - Façades	
Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation. ~~1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.~~ 1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public. ~~2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.~~ 2. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade. ~~4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.~~	Les évolutions sont similaires à celles apportées dans les autres zones urbaines : - Rappel de la législation en matière de ravalement de façade - Précisions quant à l'intégration des dispositifs techniques (reformulation de la règle en vigueur)

Clôtures – 2.2.4

Zone UD – Clôture	Justifications
2.1.4. Clôture ~~RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.~~ DISPOSITIONS GENERALES : 1. La hauteur des clôtures est limitée à 1.70m ~~1.60m~~ par rapport au terrain naturel, en limite séparative et au niveau de la voie ou de l'emprise publique. Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60m. DISPOSITIONS PARTICULIERES 1. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie ~~et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives~~. 2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour : - des motifs de sécurité publique - respecter les règles imposées par le PPRI - des installations sportives et scolaires - ~~respecter les règles du PPRi.~~	Les évolutions sur les clôtures sont également de l'ordre de l'adaptation ou mise en cohérence : - harmonisation des hauteurs de clôture (cf. partie 1) - reformulation de la dérogation pour les installations sportives.

3.3.2.6 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Propositions d'évolutions	Justifications
<u>Stationnement des véhicules</u> ~~Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.~~ Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, mais en dehors des voies publiques (L151-33). ▪ > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. **Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.** ▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. ▪ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. <u>Dispositions particulières</u> - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. <u>Stationnement des cycles :</u> Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction. Il est exigé un local à vélo - A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² ~~1m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».	En matière d'évolution, on notera : - Simplification du préambule relatif à l'implantation des places (rappel de l'article L151-33). - la dérogation en cas de changement des destinations : dans ce cas les exigences sont réduites de moitié afin de faciliter cette reconversion notamment vers le logement. - Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisée et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers. - Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité. - Évolution des normes de stationnement de cycle dans la même logique que le règlement 4.1.2 Enfin, les normes de stationnement (tableaux ci-après) ont été mises à jour selon les destinations et sous destinations les plus proches.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Habitat~~ Habitation	▪ 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. ▪ 1 place visiteur ~~en parking de surface~~ pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé (à partir de 5 logements).	▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. ▪ ~~1 place pour 3 logements étudiants~~
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche entière de 25m² affectées à la vente. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
~~Établissement hôtelier~~ Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place minimum pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
~~Artisanat~~	~~1 place minimum pour 60m² de surface de plancher. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.~~	
Restauration ~~Restaurant et bar~~	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	Salle d'art ~~de réunion~~ et spectacle : 1 place pour 6 places assises

Les évolutions visent :

- La clarification des typologies visées en reprenant les destinations / sous-destinations du code de l'urbanisme
- La suppression de la mention de parking de surface, non opposable à l'instruction
- La distinction pour les commerces des surfaces de plancher utiles à la vente et celles liées au stockage : afin d'adapter au mieux les exigences de stationnement, notamment pour le commerce de proximité, seules les surfaces de plancher liées à la vente sont à prendre en compte. Il s'agit là d'une disposition déjà en place pour l'artisanat et qui du fait de la reprise des typologies est également ajoutée aux commerces.

3.3.2.7 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

Zone UD – Espaces libres	Justifications
<u>Espace libre</u> DISPOSITIONS GENERALES : […] DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : Ces dispositions ne s'appliquent pas : ▪ aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique à la date d'approbation du PLUi ; ▪ aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques, à la date d'approbation du PLUi ; ▪ aux bassins de piscines et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m² ~~petits volumes isolés~~. Le CPT pourra être réduit voire supprimé pour les motifs liés à une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages publics.	Les règles relatives aux espaces libres restent inchangées à l'exception de la mise à jour relative au changement de terminologie annexe / petit volume et l'évolution de surface qui lui est associée. Le coefficient de pleine terre ne s'appliquait pas aux petits volumes (12m²) il ne s'applique désormais pas aux annexes inférieures à 15m².

3.3.2.8 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

Zone UD – Voirie et réseaux	Justifications
<u>Accès</u> […] La pente maximale autorisée sera de : - 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m. - 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies. ~~Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.~~ Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux prescriptions administratives et techniques définies au règlement de voirie de la Ville d'Aix-les-Bains. <u>Voie de circulation</u> […] Lorsque la voie dessert 1 ou 2 logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées. Lorsque la voie dessert 3 ou 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum. Lorsque la voie dessert plus de 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle.	L'évolution sur les pentes (cf. partie 1) est reprise en zone UD. Des largeurs minimales de voies sont également introduites selon le nombre de logement desservi. Cette disposition est issue de celle existante au sein des zones UD du règlement 4.1.2 et doit permettre d'éviter la réalisation de projet si les capacités des voiries ne le permettent pas.

3.3.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques a été entrepris. Il a associé les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, CGLE ainsi que le SCoT. L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. En parallèle, quelques évolutions liées à des projets en cours ou à venir ont été effectués ainsi qu'un toilettage général du règlement. La plupart des évolutions sont également proposées sur le règlement d'Aix-les-Bains.

3.3.3.1 Evolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Tableau des destinations – Extrait des catégories modifiées

Destination	Sous-Destination	UE	UEco	UEa	UEh
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*
		3/~~9~~	3/~~9~~	3/~~9~~	3
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V* ~~X~~	V	X
		10	13		
	Restauration	V	V	V	V
		V*9	V*9	V*9	V*9
	Commerce de gros	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~	V*	V	V	V
	Hôtel	11/9	V*9	V*9	V*9
	Autres hébergements touristiques	X	V	V	X
	Cinéma	X	V*	V*	X
			12	12	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V	V
	Entrepôts	V	V	V	V
	Bureau	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*	V*
		7	7	7	7
	Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	X	X	V*
		N°4			N°4
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	V*
		N°6			N°6
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*
		N°1	N°1	N°1	N°1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*	V*
		N°7	N°7	N°7	N°7
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*
		N°2 / 8	N°2 / 8	N°2	N°2 / 8
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X

Commentaires des évolutions :

- L'une des principales évolutions vise **la création du sous-secteur UEh** selon les règles qui le définisse au règlement 4.1.2. Ce secteur encadre notamment le PAE des sources à cheval sur la commune de Grésy sur Aix (UEh) et Aix les bains où il était zoné en UE jusqu'à présent. Il s'agit d'harmoniser les zonages. Il est également reporté sur le parc de Combaruches afin de distinguer les zones majeures du territoire (Savoie Hexapole, Combaruches, PAE des Sources, Technolac,…) de l'ensemble des autres zones notamment plus locales.
- Le report dans les catégories visées de l'autorisation des logements de gardiennage (**condition 9**)
- L'autorisation du commerce dans la zone **UEco** : principale zone commerciale du territoire, le tableau ne fixait pourtant pas de règle relative à son implantation. Une **condition 13** lui est adjointe en compatibilité avec le SCoT.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications
~~5. À condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité, et aux conditions de sécurités aéroportuaires sur la zone de l'aérodrome.~~ 6. À condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone. 7. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique. 8. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur. 9. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~90m²~~ 30m² de surface de plancher. Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité ~~de la zone~~ de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~40m²~~ 30m² de surface de plancher. 10. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente ~~au sein du sous-secteur UE2 uniquement (Franklin Roosevelt).~~ 11. A condition de ne pas représenter une structure de plein air (type camping). 12. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions de l'article 2.2.6. (stationnement) liées aux commerces. 13. A condition que la surface de vente du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000m².	**La condition 5** est supprimée car non citée dans le tableau. **La condition 9** évolue en cohérence avec l'ensemble des zones économiques du territoire : elle vient limiter les surfaces dédiées au logement de gardiennage dans une optique d'optimisation des locaux et du foncier à des fins économiques. **La condition 10** est reprise afin de limiter les surfaces commerciales dans toutes les zones UE et non le seul secteur UE2. Seule la zone UEco a une vocation de développement commercial. **La condition 13** vient encadrer le développement commercial dans la principale zone dédiée (Géant Casino). Les seuils ont été définis en compatibilité avec le SCoT.

3.3.3.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Implantations des constructions (reculs) – 2.1.1

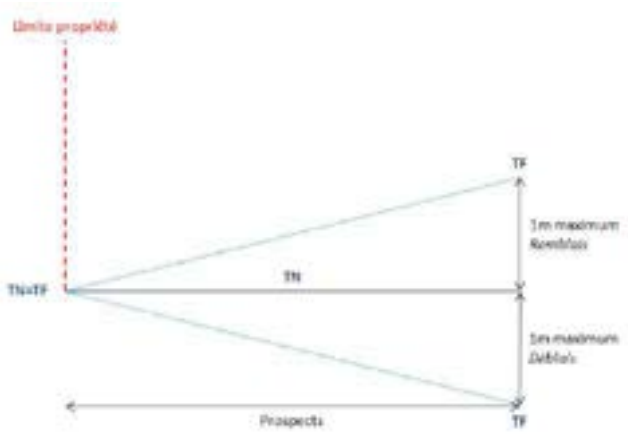
Evolutions proposées	Justification
<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> DISPOSITION GENERALE : Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie. Sauf en cas de reculs portés au document graphique : 1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : ~~2. Le recul minimum est fixé à :~~ ▪ 40m par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10m par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7m par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des voies communales ou intercommunales.	Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi. Les règles sont exprimées par apport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques, le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies. Les secteurs concernés sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable. Certains ont notamment fait l'objet d'études initiales lors de leur création ayant permis une diminution du recul des 100 m. Leur urbanisation s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report par rapport à l'emprise élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier encadre libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones. L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise. A noter que sur Aix les Bains, l'ensemble des zones économiques sont régies par un recul affiché au plan de zonage.
<u>Par rapport aux limites séparatives</u> Dispositions générales Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m.	L'évolution concerne une précision de forme : la règle de recul se calcule par rapport à la hauteur maximale du bâti et non une hauteur quelconque.

Volumétrie des constructions (reculs) – 2.1.2

Evolutions proposées	Justifications
L'emprise au sol - Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE - Elle est non règlementée en UEh Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère. La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE. Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante. En l'état d'avancement des réflexions, la modification projetée vise donc uniquement les zones UEh (Combaruches et PAE des Sources) pour y permettre une densification des implantations économiques.
La hauteur Dispositions générales 1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage et représentée par le symbole H=…m. 2. En l'absence d'information au plan de zonage, la hauteur maximale est de 12 m en zone UE. 3. En secteur, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 20m à l'acrotère ou au faîtage. DISPOSITION PARTICULIERE ~~1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme,~~	Sur les hauteurs, le débat a été le même que pour l'emprise au sol. Les évolutions apportées visent ici aussi à optimiser les fonciers : - Les zones UE ont désormais une hauteur maximale de 12m sauf contre-indication au plan - La zone UEh, en cohérence avec l'évolution de l'emprise, peut monter jusque 20 m. La prescription relative aux toitures terrasses est supprimée compte tenu de la vocation de la zone et de la recherche d'optimisation des fonciers économiques.

3.3.3.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Mouvements de sol – 2.2.1

Evolution proposée	Justifications
Dispositions générales ~~1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.~~ L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement ~~prospects~~ sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, selon le schéma ci-dessous :  Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh. ~~Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.~~ Cette disposition ne s'applique pas : > pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. […]	Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles : - 1,3 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus contraints. Sur Aix-les-Bains, une évolution différente du règlement 4.1.2 est proposée : - La règle spécifique aux déblais/remblais est supprimée et remplacée par un principe d'adaptation - L'exigence de limitation des mouvements dans les marges d'isolement est complétée par un schéma tout en précisant que cette règle ne s'applique pas en UEh.

Toitures – 2.2.2

Evolutions proposées	Justifications
2.2.2 – Toitures 1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. 2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat ~~et de teinte noire, grise ou gris-beige~~. 3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée. 4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, soit dans la seule zone Ueh en en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes 5. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.	En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présentée précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif état de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur. L'ambition relative à la valorisation éco-aménageable des toitures terrasses a été portée à au moins 50% de la superficie (cf. partie 1). Une dérogation pour les éventuelles vérandas et verrière est introduite. Enfin, la valorisation en tant que toitures d'agrément ne peut être réalisée que dans les zones économiques importantes afin d'éviter les enjeux de covisibilité avec les zones résidentielles Ces dispositions sont applicables à toute toiture, sauf impossibilité technique.

3.3.3.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Logements de fonction~~ habitation autorisée	1 place de stationnement minimum	
~~Logements de gardiennage autorisés~~	~~1 place de stationnement minimum~~	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² ~~30m²~~ de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² ~~20m²~~ de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	~~1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher~~ ~~1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Salle de réunion ou équipement assimilable non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	~~2 places minimum pour 3 chambres~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Restaurant et bar	~~1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle~~	Dans le cas d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable.

	Le nombre de place est à adapter au besoin.	L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	

Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi :

- De simplifier les règles en appliquant les mêmes exigences remaniées quel que soit les zones et en étant cohérent entre les deux règlements (4.1.1 et 4.1.2)
- Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures les seuils peuvent s'avérer insuffisant tandis qu'en cas de grosses industries l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important.

  Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier.
- Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de place de stationnement.
- La destination équipements d'intérêt collectif est inscrite dans le tableau car elle n'était alors jusque-là pas réglementée.

Evolutions proposées	Justifications
L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de places exigées. Dispositions particulières - Les places doivent être autonomes les unes des autres - En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes : - des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE - des parcelles situées dans un rayon de 300m dans la zone UEh Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.	En complément de la simplification des exigences les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises. Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces : - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Savoie Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 300 m. Le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représenter 10% des places exigées.

3.3.3.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.3.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.4 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER : 1AUH, 1AUT ET 1AUEP

La zone 1AUH est concernée :

- Par des évolutions thématiques déjà présentées précédemment et notamment l'évolution des seuils de mixité ou des performances énergétiques.
- Par une évolution spécifique en matière de stationnement

<table>
<tr><th>Art 2.3 Stationnement -4.1.1</th><th>Justifications</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Typologie</th><th colspan="2">Stationnement</th></tr>
<tr><th>Disposition générale</th><th>Disposition particulière</th></tr>
<tr><td>~~Habitat~~
Habitation</td><td>1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² ~~50m²~~ de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

50% minimum des places exigées doivent être couvertes.

Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux.

2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.</td><td>1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat</td></tr>
</table>
</td><td>L'évolution concerne l'exigence de stationnement en matière d'habitat.

La ville souhaite y diminuer les exigences passant de 1 place pour 50m² de SP à 1 place pour 70 m².

Cette évolution repose sur la volonté d'harmoniser avec la règle de la zone UD.</td></tr>
<tr><td><u>Dispositions particulières</u>
- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.</td><td>Les autres dispositions déjà commentées dans les autres zones sont également reprises ici :
- Précisions pour éviter les places commandées et boxes/ateliers
- Réduction des places en cas d'auto-partage</td></tr>
</table>

3.3.5 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER ECONOMIQUES

3.3.5.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

En matière de zone à urbaniser économique, la seule évolution porte sur la condition relative aux logements de gardiennage. Elle est similaire à celle déclinée dans l'ensemble des zones économique et vise à limiter l'usage du foncier ou des locaux pour des occupations autres que l'activité économique.

« 1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 30m² ~~80m²~~ et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment. »

3.3.5.2 Évolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Hauteurs

Evolutions proposées	Justifications
<u>Hauteur des constructions</u> *La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.* 1. En sous-secteur 1AUe~~a~~, la hauteur maximale autorisée est de 9m. ~~2. En sous-secteur 1AUet, la hauteur maximale autorisée est de 12m.~~ 3. Ces règles ne s'appliquent pas : ▪ pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ; ▪ Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur. 4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.	Le règlement mentionne un sous-secteur 1AUea inexistant au zonage. Il est supprimé du règlement.

3.3.5.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée

3.3.5.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Les évolutions sont identiques à celles apportées en zone UE.

3.3.5.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.5.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES

3.3.6.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Habitation	Logement	V* 1/2/7/12/14	V* 1/2/7/12/14	V* N°1/15
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* 9/10	X	V* 9/10
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V* 3/6	X	X
	Camping et aire naturelle de camping	V* 11	X	X

Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)	V* 5/6	V* 5/6	V* 5/6
	~~Le changement de destination~~	~~V*~~ ~~7/12~~	~~V*~~ ~~7/12~~	~~V*~~ ~~7/12~~
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* 8	V* 8	V* 8
	Les dépôts de matériaux inertes	V* 8/6	X	X
	Les antennes relais	X	X	X
	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	X	X	V* 13
	~~Petits volumes et piscines~~	~~V*~~ ~~14~~	~~V*~~ ~~14~~	~~V*~~ ~~14/15~~
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* 4	X	X

Les évolutions apportées à la zone agricole du règlement 4.1.1 ne concernent que les reports des items « petits volumes » et « changement de destination ». Les items sont reportés dans les catégories correspondantes.

Evolutions proposées	Justifications
1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public. 2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. […] ~~7. Les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés au document graphique, de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.~~ 7. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition - d'être identifiées au plan de zonage - de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 3 du présent règlement. - Et sous réserve de l'avis de la CDPENAF […]. ~~10. En dehors des EPR, l'exploitation agricole doit être implantée en continuité des villages et agglomérations sauf si l'activité agricole est incompatible avec le voisinage ou sous réserve d'un accord de la CDPENAF.~~ Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS 12. Au sein de l'espace proche du rivage, le changement de destination est autorisé à condition d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier d'un changement de destination vers un usage agricole,, sous réserve d'avoir été repéré au plan de zonage et de faire l'objet d'un accord de la CDPENAF […] ~~14. Les piscines et petits volumes sont autorisés à condition d'être liées à une habitation et selon les règles du paragraphe dédié.~~ Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve : - de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. - De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale - D'être limitée à 2 15. Seuls sont autorisés les annexes ~~petits volumes~~ aux conditions 14.	Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions **10 et 12 sont complétées.** La **condition 2** est complétée pour préciser qu'en cas d'extension autorisée, celle-ci peut ou non permettre la création de logement. Elle répond à une volonté de clarifier l'instruction. **La condition 7** est réécrite afin de rappeler l'exigence de l'avis CDPENAF. La condition est reportée dans l'ensemble des sous-destinations visées par l'annexe 3 mais également exprimée pour la zone N. Cette évolution est effectuée en cohérence avec celle déclinée dans le règlement 4.1.2 **Les conditions 14 et 15** sont réécrites : - L'annexe remplace le petit volume - Les conditions relatives à son implantation sont précisées, fondées sur la doctrine de la CDPENAF et en cohérence avec le reste des articles de la zone A

3.3.6.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Annexes

Evolutions proposées	Justifications
Règles d'implantation d'annexes ~~petits volumes isolés~~ et piscines *La hauteur maximum de l'annexe ~~du petit volume~~ est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).* DISPOSITIONS GENERALES : 1. Les annexes ~~petits volumes~~ sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante. 2. Les annexes ~~petits volumes isolés~~ doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes ~~petits volumes~~ ne doit pas dépasser 40m² ~~12 m².~~ 4. Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi. 5. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Elles sont interdites en secteur Aeq.	Au-delà du changement de terminologie, les règles sont reprises dans cet article en cohérence avec la condition 14 : - Emprise maximale cumulée de 40m² - Limitation à deux annexes (non règlementée pour le moment) La distance d'implantation était déjà règlementée. A noter qu'elle est de 20m, cohérente avec l'évolution apportée au règlement 4.1.2.

3.3.6.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Performances énergétiques

Evolutions proposées	Justifications
DISPOSITIONS GENERALES : 1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de la toiture. ~~2. Les antennes relais doivent répondre à des exigences d'intégration paysagère forte, notamment en étant assimilable à un arbre de haute tige.~~ 3. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants. ~~4. Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume.~~ 4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour : - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.	En dehors des évolutions déjà évoquées notamment sur les ENR, l'article est également modifié par la suppression du paragraphe dédié aux antennes relais. Celles-ci sont en effet interdites partout dans la zone agricole.

3.3.6.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.6.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7 ÉVOLUTIONS DES ZONES NATURELLES

3.3.7.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Habitation	Logement	V* N°7/8	V* N°11 /10/12	X	V* 21/8	X	V* ~~15~~/7/8	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**NL**	**Nl**	**Nl2**	**Nv**
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X
	Restauration	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 17	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* N°11 /10/9	V* 13	V* 19/20	X	V* 18	X
	~~Hébergement hôtelier et touristique~~ Hôtel	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 18	X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X		V* 14
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 20	X	V* 23	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/ 9	V* 13	V* 20	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* N°11/10/ 9	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* N°11/10/ 9	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	V* 25	X	V* 24/15	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V* N°1/2 /3	V* N°1/2/3	V* N°1/2 /3/6/1 3	V* N°1/2 /3	V* N°1/2/ 3	V* N°1/2/ 3	V* N°1/2/ 3/13
	~~Le changement de destination~~	~~X~~	~~V* N°9/10~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
	~~Petits volumes et piscines~~	~~V*~~	~~V*~~	~~X~~	~~V*~~	~~X~~	~~V*~~	~~X~~

		~~N°8~~	~~N°12~~		~~N°8~~		~~N°8~~	
	Les affouillements et exhaussements de sol	V* N°5	V* N°5	V* N°6	V* N°5	V* N°5	V* N°5	V* N°5
	~~Aménagement et extension des constructions existantes~~		~~V* N°11/10~~	~~V* N°6/13~~	~~X~~	~~X~~	~~V* 16~~	~~V* N°13/14~~
	~~Les installations, équipements et aménagements~~	~~X~~	~~X~~	~~V* N°6~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~V* N°14~~
	~~Les cheminements piétonniers et cyclables~~	~~V* N°1~~	~~V* N°1~~	~~V* N°1~~	~~V* N°1~~	~~V* N°1~~	~~V* N°1~~	~~V* N°1~~
	Les aires de stationnement	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4	V* N°4
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

Les évolutions apportées sont de plusieurs ordres :

- Comme pour l'ensemble des zones A et N du PLUi, les items relatifs aux petits volumes/annexes, au changement de destination ainsi qu'au logement de fonction sont rebasculés dans les sous-destinations qui le concernent (conditions 8, 9, 10, 12 et 15).
- Le reclassement d'items spécifiques à cette zone et ne répondant pas à des typologies clairement définies. C'est particulièrement le cas pour l'item « aménagement et extensions des constructions existantes » qui permettaient au travers 6 conditions, l'évolution de diverses constructions existantes. Elles ont majoritairement été redistribuées dans les sous-destinations relatives aux équipements. Des distinctions ont été apportées selon la vocation du secteur concerné (sportif, infrastructure autoroutière, équipement scolaire,…).
- Des évolutions d'occupations autorisées au sein de sous-secteurs existants : NI2 et NL. 3 nouvelles conditions viennent encadrer ces sites.

Evolutions proposées	Justifications
1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. 2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. En zone NL, NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village. 3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone NL, NI2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village. […] 6. S'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute. 7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.	Plusieurs conditions évoluent spécifiquement au regard des exigences de la Loi Littoral et en particulier de la prise en compte de la bande des 100m, de l'EPR ou encore du principe de continuité de l'urbanisation. A ce titre, les conditions 2, 3, 8, 15, 17, 18, 20 et 22 sont complétées. Les conditions 7 et 11 sont complétées pour préciser qu'en cas d'extension autorisée, celle-ci peut ou non permettre la création de logement. Elle répond à une volonté de clarifier l'instruction. Les conditions 8 et 12 sont modifiées pour être adaptées à la terminologie « annexe ». La condition 9 est réécrite afin d'être cohérent avec sa déclinaison au sein des différentes catégories visées. Cette condition est cohérente avec le règlement 4.1.2

8. Les annexes ~~petits volumes~~ et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En NL, NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les annexes et piscines sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). ~~9. Le changement de destination l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et vers les destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics.~~ 9. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement (notamment bâti et parc en zone Nd) et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 et sous réserve de l'accord de la CDNPS. 10. Sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti et parc attenant). 11. L'extension des constructions existantes dans le cadre d'une mise aux normes, l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou visant à l'économie d'énergie), **qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements**, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. 12. Les annexes ~~petits volumes~~ et les piscines enterrées selon les règles du paragraphe dédié. 13. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. 14. Uniquement dans le cadre de plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et locaux communs. 15. Un logement de fonction s'il est destiné à la surveillance et au gardiennage des installations de sports et loisirs autorisées dans la zone, et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² de surface de plancher. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 17. Les bureaux et commerces à condition d'accompagner et d'être liés aux activités existantes et d'être intégrés dans le volume autorisé. A condition également que l'activité de loisir et/ou de sport reste dominante et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher totale. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 18. Les constructions et installations nécessaires aux sports de loisirs sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de plancher totale, et une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation équestre et hippique, de 20% de l'emprise au sol existante. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 19. A condition que l'activité économique exige la proximité immédiate de l'eau	Dans le secteur **NL** qui concerne les abords du Lac, le site de l'aviron souhaite s'agrandir. Compte tenu des exigences imposées par la Loi Littoral, la condition de l'évolution des locaux existants comprend : - Une exigence d'extension limitée, possible pour les seuls équipements sportifs en tant qu'équipement public (30% de la SP existante) - Une justification quant à la nécessité d'une proximité immédiate avec l'eau. Pour la zone **NI2**, il s'agit d'autoriser le développement de la tribune de rugby. Deux possibilités d'extension sont autorisées (conditions 23 et 24) et visent les locaux et les équipements sportifs. La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

20. Dans la limite de 300m² de surface de plancher totale. En NL, Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). […] 22. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. ~~A condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.~~ 23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi. En NI2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 25. L'extension sous réserve : - d'être limitée à 30% de la surface de plancher du bâti visé - Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi - Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau.	

3.3.7.2 Evolutions des règles d'implantation et volumétrie (Art 2.1)

Annexes

Evolutions proposées	Justifications
Règles d'implantation d'annexes ~~petits volumes isolés~~ et piscines *La hauteur maximum de l'annexe ~~du petit volume~~ est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).* *Dans l'ensemble des secteurs :* DISPOSITIONS GENERALES : 1. Les annexes ~~petits volumes~~ sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante. 2. Les annexes ~~petits volumes isolés~~ doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage. 2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes ~~petits volumes~~ ne doit pas dépasser 40m² ~~12 m².~~ 4. Ils sont limités à 2 par îlot de propriété. 5. Sur chaque unité foncière, une seule piscine est autorisée. Elle doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la voie et limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. DISPOSITIONS PARTICULIERES *En secteur Nd :* La piscine doit être enterrée. *En secteur Nv, Na :* Les annexes inférieures à 20m² ~~petits volumes~~ sont interdites. *En secteur* Nv, Nl, Na,*:* Les piscines sont interdites. *En secteur NL :* Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² ~~petits volumes isolés~~ et les piscines ne sont pas autorisées.	Les règles sont modifiées en cohérence avec les adaptations apportées en zone A ainsi qu'au règlement 4.1.2 : - Emprise maximale cumulée de 40m² La distance d'implantation était déjà règlementée. A noter qu'elle est de 20m, cohérente avec l'évolution apportée au règlement 4.1.2.

3.3.7.3 Evolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.4 Evolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.5 Evolutions des règles d'espaces libres, coefficient de biotope (Art 3.1)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

3.3.7.6 Evolutions des règles relatives aux réseaux (Art 4)

En dehors des évolutions thématiques présentées en première partie, aucune évolution spécifique n'est recensée.

4 ÉVOLUTION DES ANNEXES

Dans le cadre de la modification une mise à jour des annexes est effectuée :

- Les délibérations relatives à l'instauration de taxes d'aménagement communales sont ajoutées ;
- Les arrêtés et la liste relatifs aux servitudes sont mis à jour.

5 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

5.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

5.1.1 CADRAGE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du PLUi Ex-CALB est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac.

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

5.1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Lancement de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération en date du 14 janvier 2020. Puis, par délibération du 21 juin 2022, le Conseil Communautaire a précisé les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°1 du PLUi ex CALB. L'engagement de la procédure a également été pris par arrêté du 27 septembre 2022.

2. Concertation

En application des articles L. 103-2, L. 103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme et dans la mesure où la présente procédure intègre une évaluation environnementale, une concertation préalable à la modification du PLUi est obligatoire et a été réalisée.

Cette concertation s'est tenue du 1er juillet au 1er novembre 2022 inclus. Les modalités de concertation préalables suivantes ont été mises en œuvre, conformément à la délibération :

Supports d'information du public :

- La délibération du 21 juin 2022 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, https://grand-lac.fr, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUI.
- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse. Un avis précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation a été publié dans le Dauphiné Libéré du 1er juillet 2022.
- Le dossier de concertation, contenant les délibérations puis la notice provisoire, a été mis à disposition du public au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains, ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi jusqu'au 1er octobre 2022. Il était disponible en version numérique jusqu'au 1er novembre inclus sur le site internet de Grand Lac.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre spécifique destiné aux observations du public, au format papier, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi. Il prenait la forme d'un cahier.
- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains).

Ainsi, les modalités de la concertation prévues ont bien été mises en œuvre et respectées.

Bilan de la concertation préalable

Durant cette période de concertation :
- 16 contributions ont été déposées sur les registres papier,
- Aucun courrier n'a été reçu au siège de Grand Lac.

Les contributions concernent les thématiques suivantes :
- Demande de constructibilité ;
- Demande de modification du zonage Ap en A ;
- Demande d'évolution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

- Préconisation concernant la gestion des eaux pluviales.

Par délibération du 15 novembre 2022, le Conseil Communautaire en a tiré le bilan.

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

Le projet de modification a été notifié pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-40 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

De plus, Grand Lac a saisi la Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet a également été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

5. Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 19 décembre 2022 à 8h00 au 27 janvier 2023 à 17h00, soit 40 jours consécutifs. Le tribunal administratif de Grenoble, par ordonnance n° E22000169/38 du 12 octobre 2022 a désigné les membres de la commission d'enquête : Mme Françoise Larroque, présidente de la commission, M. Dominique MISCIOSCIA et M. Bruno PERRIER, membres titulaires.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex-CALB) ont été tenues à disposition du public pour consultation aux jours et heures d'ouverture habituels (sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle) :

- Au siège de Grand Lac,
- Aux services techniques de la commune d'Aix-les-Bains,
- Dans les mairies des 16 autres communes concernées par le PLUi.

Les différentes possibilités de consultation du dossier pour le public étaient les suivantes :

- En version papier au siège de Grand Lac, au service urbanisme de la commune d'Aix-les-Bains et dans les mairies des 16 autres communes,
- En version numérique sur le site internet de Grand Lac et sur le site dédié du registre numérique.

Les observations et les propositions du public portant sur le projet de modification n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) soumis à enquête publique ont pu être, pendant la durée d'enquête :

- Consignées dans les registres d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux désignés ci-dessus ;
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante ;
- Adressées par messagerie électronique via l'adresse mail dédiée ;
- Consignées dans le registre d'enquête dématérialisé accessible via un site internet dédié.

La commission d'enquête a reçu le public lors de 22 permanences réparties sur toutes les communes.

D'un commun accord entre la commission d'enquête et le maitre d'ouvrage, et compte-tenu du nombre important d'observations, un délai supplémentaire a été décidé pour la remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse. Ainsi, le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le 20 février 2023 par les 3 membres de la commission d'enquête à M. Thibaut Guigue, vice-président délégué à l'urbanisme, au foncier, à l'habitat et à la politique de la Ville. Le 21 mars 2023, le maitre d'ouvrage a remis son mémoire en réponse.

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées, personnes publiques consultées, des communes, des commissions et de la commission d'enquête avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

5.1.2.1 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41 :

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).

6 GLOSSAIRE

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
ABF : Architecte des Bâtiments de France
CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CBS : Coefficient de Biotope par Surface
CPT : Coefficient de Pleine terre
CGLE : Chambéry Grand Lac Economie
CU : Code de l'Urbanisme
DP : Déclaration Préalable
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réservé
ERP : Etablissement Recevant du Public
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE : Parc d'Activités Economiques
PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PC : Permis de Construire
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PIZ : Plan d'indexation en Zone
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNR : Parc Naturel Régional
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation
PUP : Projet Urbain Partenarial
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SP : Surface de Plancher
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités
TA : Taxe d'Aménagement
Tam : Taxe d'Aménagement Majorée
TN : Terrain Naturel
TVB : Trame Verte et Bleue
UTN : Unité Touristique Nouvelle
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAE : Zone d'Activité Economique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

Procédure de Modification n°1
Evaluation environnementale

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023

Modification n°1

Table des matières

1

Table des matières 3

1 Préambule 7

2 Contexte et objet de la Modification n°1 9

2.1 Localisation 10

2.1.1 Intercommunalité 10

2.1.2 Communes concernées 11

2.2 Structure des règlements du PLUi 11

2.3 Présentation synthétique des modifications 12

3 Rappel des enjeux de l'état initial 15

3.1 Synthèse de l'état initial du PLUi 17

3.1 Enjeux de l'état initial du PLUi 19

4 Analyse sectorielle des incidences 22

4.1 Aix-les-bains 23

4.1.1 OAP 23

4.1.2 Éléments graphiques 25

4.1.3 Analyses détaillées 26

4.2 Bourdeau 32

4.2.1 OAP 32

4.2.2 Éléments graphiques 32

4.2.3 Analyses détaillées 33

4.3 Le Bourget-du-Lac 35

4.3.1 OAP 36

4.3.2 Éléments graphiques 37
4.3.3 Analyses détaillées 38
4.4 Brison-Saint-Innocent 53
4.4.1 OAP 53
4.4.2 Éléments graphiques 53
4.4.3 Analyses détaillées 54
4.5 Drumettaz-Clarafond 55
4.5.1 OAP 55
4.5.2 Éléments graphiques 55
4.5.1 Analyses détaillées 56
4.6 Gresy-sur-Aix 57
4.6.1 OAP 57
4.6.2 Éléments graphiques 59
4.6.1 Analyses détaillées 60
4.7 LA Chapelle-du-Mont-du-Chat 67
4.7.1 OAP 67
4.7.2 Éléments graphiques 67
4.7.1 Analyses détaillées 68
4.8 Le Montcel 71
4.8.1 Éléments graphiques 71
4.8.2 Analyses détaillées Erreur ! Signet non défini.
4.9 Mery 72
4.9.1 OAP 72
4.9.2 Éléments graphiques 72
4.10 Mouxy 73
4.10.1 OAP 73
4.10.1 Éléments graphiques 73
4.10.1 Analyses détaillées Erreur ! Signet non défini.
4.11 Ontex 74
4.11.1 OAP 74
4.11.2 Éléments graphiques 74

4.11.1 Analyses détaillées 74
4.12 Pugny-Chatenod 76
4.12.1 OAP 76
4.12.2 Élements graphiques 77
4.13 Saint-Offenge 77
4.13.1 OAP 77
4.13.2 Éléments graphiques 77
4.13.1 Analyses détaillées 78
4.14 Tresserve 84
4.14.1 OAP 84
4.14.2 Éléments graphiques 84
4.14.1 Analyses détaillées 84
4.15 Trévignin 85
4.15.1 OAP 85
4.15.2 Éléments graphiques 85
4.15.1 Analyses détaillées 86
4.16 Viviers-du-Lac 89
4.16.1 OAP 89
4.16.1 Élements graphiques 90
4.16.1 Analyse détaillée 90
4.17 Voglans 93
4.17.1 OAP 93
4.17.2 Élements graphiques 93
4.17.3 Analyses détaillées 94

5 Analyse des incidences de la modification du réglement sur l'environnement 96
5.1 Analyse globale 98
5.1.1 Évolutions thèmatiques 98
5.1.2 Évolutions ponctuelles / communales 101
5.2 Analyses Détaillées 106

6 Synthèse des incidences 144
6.1 Milieu physique et consommation du sol 145
6.2 Biodiversité et les milieux naturels 147
6.3 Incidences sur les paysages et le patrimoine 148
6.4 Ressources, risques et nuisances 150
6.5 Milieu humain 152

7 Articulation avec les autres plans et programmes 154

8 Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 156

9 Dispositif de suivi 159

10 Résumé non technique 172
10.1 Le Territoire et le PLUi de l'ex-CALB 173
10.1.1 Communes concernées par la modification 174
10.2 Les objectifs de la procédure de modification 175
10.3 Le contenu de la modification 177
10.4 Les principales évolutions 181
10.4.1 Evolution des OAP et Zonage 182
10.4.2 Évolution du règlement écrit 185
10.5 Les Incidences identifiees et les mesures définies 190
10.6 Les suites de la démarche 198

1 PREAMBULE

La procédure de modification n°1 est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux depuis l'approbation du PLUi fin 2019. À noter qu'en parallèle, une procédure de révision allégée du PLUi est également engagée et fait également l'objet d'une évaluation environnementale.

Le besoin d'engager cette première modification est issu des échanges techniques entre les communes et Grand Lac. Ils ont permis d'ajuster et de préciser les éléments qui n'avaient pas été suffisamment traités au moment de l'élaboration du PLUi et de prendre en compte les projets en cours et les nouvelles réflexions menées par les communes. La modification s'appuie également sur les retours d'instruction des trois dernières années.

Le cadre législatif fixe les conditions pour pouvoir prendre en compte les demandes d'évolution du PLUi. Ces évolutions sont possibles dans le cadre d'une modification de droit commun (L153-41) sous réserve de :

- Ne pas modifier les orientations du PADD
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ou faire une évolution de induisant de graves risques de nuisances
- Ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone AU qui, dans les neuf années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet de procédure d'acquisition foncière

Le contenu de cette évaluation environnementale est le suivant :

1 ° Une présentation du document et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2 ° Une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3 ° Une analyse exposant :

- Les incidences éventuelles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (ne relève pas de l'évaluation environnementale)
- Ainsi que les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier Natura 2000.

4 ° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables ;

5 ° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si besoin, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6 ° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement ;

7 ° Un résume non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

2 CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N° 1

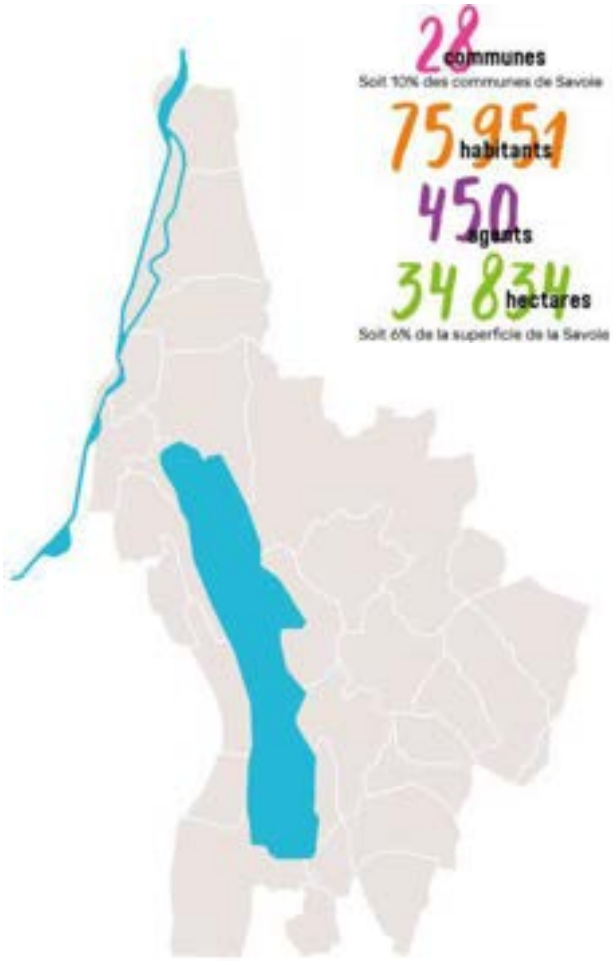
2.1 LOCALISATION

2.1.1 INTERCOMMUNALITÉ

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

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

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



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

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

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

2.1.2 COMMUNES CONCERNÉES

La procédure de modification concerne 17 communes de l'intercommunalité de Grand-Lac.

Elles correspondent à l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB).

Localisation des communes concernées par la procédure de modification

2.2 STRUCTURE DES RÈGLEMENTS DU PLUI

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

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

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

L'ensemble du territoire est concerné :

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

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

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

Les communes « sentinelles jardins » :

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

Les communes « villages greniers » :

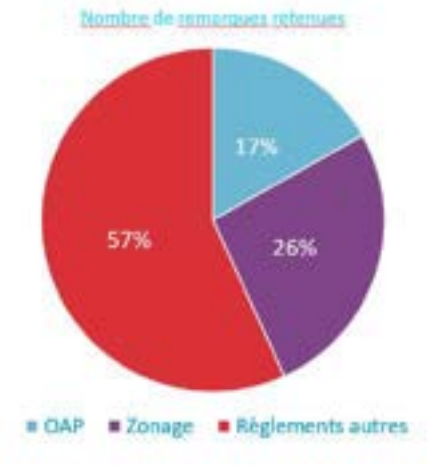
- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

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

2.3 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES MODIFICATIONS

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



→ Environ 480 remarques formulées et identifiées comme « à traiter »

→ Près de 60% des remarques portent sur le règlement écrit

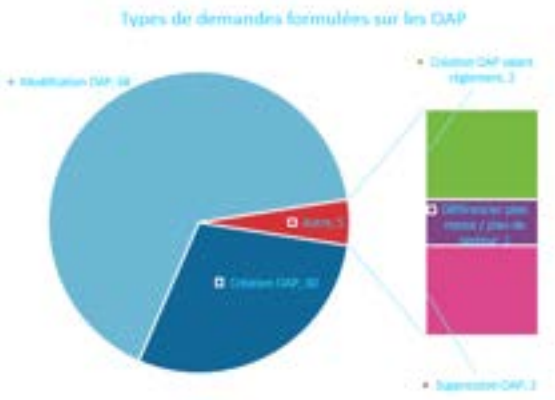
État des lieux des demandes d'évolution en février 2022 – Copil n° 2

<u>Orientations d'aménagement et d'orientations (OAP)</u>

L'évolution des OAP du territoire porte sur la création d'une nouvelle OAP ou la modification des OAP existantes (modification du tracé, modification du schéma directeur, modification des règles). 2 OAP sont également supprimées, car réalisées.

Au total ce sont environ 100 OAP qui évoluent :

- Une trentaine sont créées dont plus de la moitié sur la commune du Bourget du Lac : ces créations viennent encadrer l'urbanisation de tissus classés en UA, UH ou UD et offrant des potentiels de développement important.
- Environ 70 OAP sont modifiées, soit pour des ajustements de périmètre, de programmation ou encore de phasage.



→ Environ 100 « OAP »

→ Majorité d'ajustements / adaptations portant sur le nombre de logements, l'accès, le périmètre

→ Des ajustements visant à renforcer la création de LLS

→ Création d'environ 30 OAP, dont certaines significatives

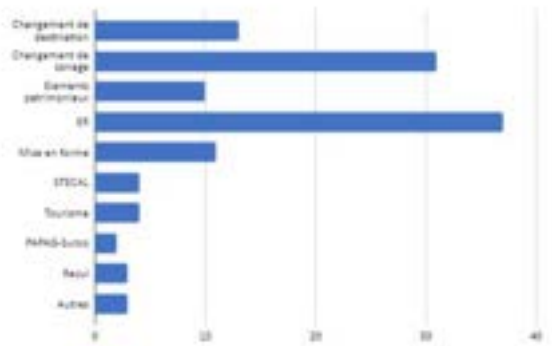
État des lieux des demandes sur les OAP en mai 2022

<u>Règlement graphique</u>

Les évolutions du document portent sur :

- L'ajout, la modification ou la suppression d'un emplacement réservé ;
- L'évolution graphique d'une zone U, AU
- L'évolution d'une zone A ou N dans le cadre d'un STECAL ;
- La création ou la modification des périmètres d'OAP ;
- Un changement de destination ;
- L'ajout, la modification d'un élément patrimonial ;
- L'ajout d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité ou l'adaptation d'un STECAL existant ;
- La mise en place ou la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement ;
- L'ajout, la modification ou la suppression des cheminements doux ;
- La correction d'erreurs matérielles diverses.

Au global, ce sont près de 150 évolutions de zonage qui sont reportées, dont un tiers concernent les emplacements réservés, un tiers une évolution de zonage et un dernier tiers une évolution de prescription hors emplacement réservé (cheminement, changement de destination, L151-19, création d'EBC,…).



→ 4 grands sujets : Emplacements Réservés (ER), éléments patrimoniaux, changement de zonage ou de destination

→ Des évolutions de zonage liées à la pratique du PLUi et/ou à des nouveaux projets

→ Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à créer

État des lieux des demandes sur le zonage en février 2022

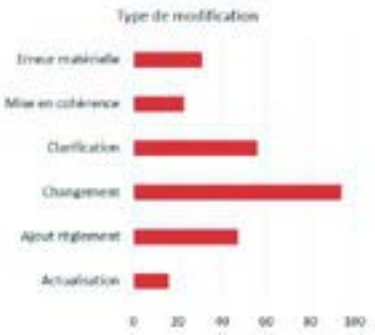
Règlement écrit

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

L'évolution du règlement écrit se fonde sur une large concertation menée auprès des communes, des services de Grand Lac et notamment des services instructeurs.

Le recueil initial des demandes faisait état d'environ 250 demandes d'évolution. Néanmoins, cette valeur cache la redondance de certains thèmes prioritaires et évoqués par plusieurs communes. C'est notamment le cas des notions **d'Annexes/Petits Volumes**, des règles de **construction en zone A** ou de l'évolution des **zones économiques**.

À noter également que de nombreuses évolutions sont de l'ordre de la mise en forme ou de la clarification (environ une centaine de demandes formulées en ce sens).



→ Une quarantaine de thèmes différents

→ Des évolutions allant de l'erreur matérielle (oubli, copie/coller,...) à la remise en cause de la règle à l'échelle du secteur

→ Une quinzaine de sujets nécessitant un travail d'approfondissement

Thèmes identifiés	Remarques formulées
Stationnement	23
Petits volumes	18
Construction en zone A / N	14
Distance aux limites séparatives	14
Distance aux voies et emprises	13
Clôture	10
OAP / CPP / CUS	9
Construction en zone économique	9
Adaptation au terrain	8
Énergie	7
Lotissement	7
Toitures	7
Accès et voiries	6
Eau potable, pluviale et assainissement	6
Architecture	6
Hauteur	6
Stationnement	6
Logement social	5

État des lieux des demandes sur le règlement écrit en février 2022 et principaux thèmes identifiés initialement

3 RAPPEL DES ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL

Le projet de modification s'inscrit dans la continuité du PLUi approuvé en 2019. Par sa nature, la modification n'est pas susceptible de remettre en cause les grandes orientations du PLUi pas plus qu'elle ne peut proposer des évolutions notables en matière d'atteinte aux zones naturelles, agricoles ou forestières.

Pour autant, elle peut conduire par certains choix ponctuels à questionner l'impact sur le milieu dans lequel elle s'inscrit et plus largement sur son environnement.

Dès lors, il a été fait le choix suivant :

- L'état initial général du PLUi n'est pas remis en cause, en particulier sur les éléments relatifs aux zones règlementaires, informatives ou contractuelles.
- Les Enjeux issus de l'état initial du PLUi ne sont pas non plus remis en cause. Ils servent par ailleurs de questionnement dans la partie bilan.
- Certains points ponctuels de la modification nécessitaient que soit approfondi l'état des lieux des sites qu'ils visent d'un point de vue écologique. Cet état des lieux est présenté directement avec la modification projetée.
- Des éléments de bilan du PLUi sont proposés de manière à évaluer la trajectoire prise par le territoire.

3.1 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DU PLUI

SYNTHÈSE

UN TERRITOIRE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Une valeur environnementale reconnue

- Le territoire de Grand Lac comporte de nombreux sites Natura 2000 (directive « habitats, faune, flore » et directive « Oiseaux »), signes d'une valeur écologique importante et d'une qualité paysagère élevée.
- On recense plusieurs Sites d'Intérêts Communautaires (SIC), comme les zones humides de l'Albanais, l'ensemble du lac du Bourget ou encore le réseau des zones humides, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard ; ainsi qu'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) : l'ensemble du Lac du Bourget-Chautagne-Rhône.
- L'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense vingt-deux ZNIEFF de type 1 (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) et 5 ZNIEFF de type 2 (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, orant des potentialités biologiques importantes) sur le territoire de Grand Lac. Les zones humides de Grand Lac ont été également répertoriées par l'inventaire départemental (recensement complété par les services de l'Etat en 2015).
- Enfin, le territoire de Grand Lac comprend également des sites acquis par le conservatoire du littoral et des arrêtés de protection de biotope.

Une connexion entre les réservoirs de biodiversité fragilisée

- Les liaisons entre les réservoirs de biodiversité peuvent prendre différentes formes : haies, ripisylves … qui créent la continuité de la trame verte et bleue.
- Plusieurs éléments fracturants viennent entrecouper la trame verte et bleue : les axes de déplacement majeurs (autoroute A41, chemin de er …) ainsi que l'urbanisation et son évolution.
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) définit deux grandes connexions à prendre en compte dans les connexions entre les territoires : le fuseau nord et l'axe Est-Ouest au sud du territoire « à remettre en bon état ».

Une place hésitante de la nature en ville

- Bien qu'étant l'un des caractères forts du territoire de Grand Lac, grâce à l'omniprésence du lac du Bourget dans le paysage, l'eau reste cependant discrète dans le tissu urbain de l'agglomération.
- Cependant, des projets de restauration et de renaturation des cours d'eau voient le jour, permettant une prise en compte de l'eau dans l'aménagement de la ville.

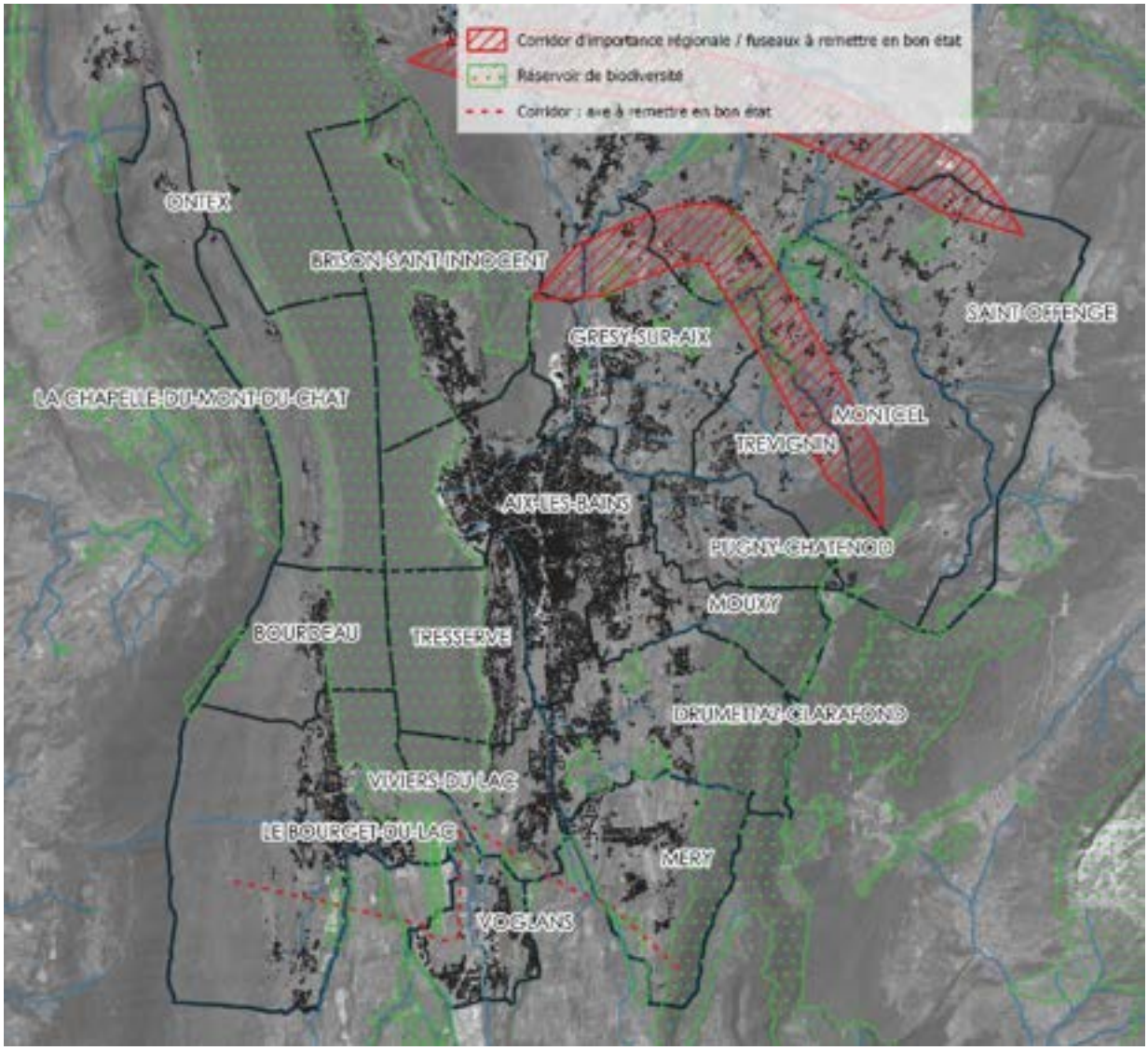
Au regard d'un point pressenti comme important, il est rappelé l'enjeu relatif à la trame verte et bleue et aux réservoirs de biodiversité du territoire.

Si la modification par sa nature concentre la plupart de ses évolutions en cœur de zone urbaine, elle concerne également des zones agricoles ou naturelles support de réservoir de biodiversité ou de continuités écologiques à préserver/renforcer.

En particulier, les axes et fuseaux au Nord et au Sud sont à prendre en compte dans certains projets déployés par la modification.

Sur ce sujet, le résumé non technique du PLUi rappelait justement l'enjeu de leur prise en compte :

Un des secteurs de vigilance se situe au sud du Lac du Bourget. De plus, le SRCE Rhône-Alpes identifie deux connexions avec les territoires voisins à remettre en état : il s'agit du fuseau nord et de l'axe Est-Ouest au sud du territoire. La continuité des espaces naturels ne se retrouve pas facilement entre espace urbain et espace naturel. D'une part, l'extension urbaine tend à faire disparaître les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration entre les zones urbanisées. D'autre part, les phénomènes de densification non anticipés ont eu un effet négatif sur la part de la nature en ville.



Trame Verte et bleue : principales composantes du SRADDET

3.1 ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DU PLUI

Le PLUi avait établi une liste de 72 enjeux, priorisés dans un second temps.

Pour conclure, sur les 72 enjeux étudiés, 8 sont ressortis comme **prioritaires** :

> LA RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE

> UN NIVEAU DE DÉVELOPPEMENT ACCEPTABLE

> L'ADÉQUATION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES INFRASTRUCTURES

> L'ÉVOLUTION DES INFRASTRUCTURES / L'IMPLANTATION DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES LIÉES AU TRAITEMENT D'EAU POTABLE

> LA MISE AUX NORMES ET L'EXTENSION DES DÉCHETTERIES DE GRAND LAC ET LA MISE EN PLACE DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES À LA COLLECTE DES DÉCHETS

> LE DÉSENGORGEMENT ROUTIER DU TERRITOIRE

> LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE AU REGARD DE LA CAPACITÉ DU RÉSEAU ET DE SES AMÉNAGEMENTS

> LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DU LAC ET LE MAINTIEN DES LIENS FONCTIONNELS AVEC SES AFFLUENTS

De manière plus globale, on peut voir que la question des mobilités, de l'eau et des déchets, l'évolution urbaine et les équipements arrivent en tête des enjeux les plus importants sur le territoire. Que ce soit en ressentis par les élus ou par les conclusions du diagnostic, la hiérarchisation des enjeux s'est trouvée compatible et cohérente dans les deux approches.

La conclusion de ce premier travail a fait émerger que la condition à tout projet de développement choisi, est la capacité d'accueil du territoire à absorber ce développement et non le subir. Le thème de la capacité d'accueil recouvre notamment les notions de gestion de l'eau, d'équipements, des réseaux de manière générale et de la ressource. Cela démontre un territoire dont le développement est ressenti comme «subit» et dont la capacité d'accueil est considéré comme l'enjeu prioritaire.

Au regard de la procédure de modification, cette priorisation semble peu pertinente pour l'analyse des incidences.

En effet, par sa portée règlementaire limitée, la modification peut difficilement être à l'origine d'une remise en cause de la politique d'accueil et de la territorialisation définie au PLUi.

Elle peut en revanche, pas des actions ciblées accompagner la mise en œuvre de projets d'habitat, de mobilité ou d'aménagement liés aux politique publique de l'eau, de l'assainissement ou des déchets.

Il est proposé une définition par grands thèmes déclinés ci-dessous. Pour chacun, il est rappelé les enjeux définis au PLUi en vigueur.

Thèmes	Milieu physique et consommation foncière
Enjeux du PLUi	La forte dynamique démographique de la dernière décennie a entraîné une forte consommation foncière. L'adoption puis la révision du SCoT a permis de diviser par deux le rythme de la consommation foncière, établi à 23ha/an entre 2001 et 2013. Le nombre de logements collectifs a fortement progressé et permis de réduire la consommation d'espace. La majorité de la consommation foncière est dédiée à l'habitat ; Le développement des pôles d'activité interroge sur leur capacité d'accueil, les capacités d'extension étant limitées. L'urbanisation 2005-2015 s'est principalement effectuée au détriment des espaces agricoles. La pression foncière met en concurrence les nouveaux arrivants à la recherche de terrains à bâtir, et les exploitants désireux de pérenniser leur activité. L'évolution de la tâche urbaine complexifie la pratique agricole, avec des champs enclavés, des accès difficiles. La préservation de l'activité agricole par des outils réglementaires est un enjeu fort. Il s'agit de limiter le morcellement et la multiplication des enclaves agricoles.

Thèmes	Biodiversité
Enjeux du PLUi	La valeur environnementale de Grand Lac se traduit par plusieurs sites Natura 2000 et des ZNIEFF (26 Zones Naturelles d'intérêt faunistique et Floristique) recensées. Les zones humides ont été répertoriées par l'inventaire départemental. La trame verte et bleue du territoire constitue un squelette paysager et de véritables corridors écologiques dont la qualité (connectivité) est inégale sur le territoire. Celle-ci est un réseau constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors qui assurent la connexion entres ces réservoirs. Sur Grand Lac, qui a connu une extension de l'espace urbain sur l'espace agricole et naturel, les principaux éléments fragmentant la TVB sont l'urbanisation et les infrastructures de transport. Un des secteurs de vigilance se situe au sud du Lac du Bourget. De plus, le SRCE Rhône-Alpes identifie deux connexions avec les territoires voisins à remettre en état : il s'agit du fuseau nord et de l'axe Est-Ouest au sud du territoire. La continuité des espaces naturels ne se retrouve pas facilement entre espace urbain et espace naturel. D'une part, l'extension urbaine tend à faire disparaître les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration entre les zones urbanisées. D'autre part, les phénomènes de densification non anticipés ont eu un effet négatif sur la part de la nature en ville.

Thèmes	Paysage et patrimoine
Enjeux du PLUi	Le cadre paysager du territoire est remarquable et a influencé les formes d'habiter le territoire ; la recherche d'un point de vue de qualité et individualisé vers le lac est caractéristique du mode d'implantation. Les covisibilités entres les deux rives du lac sont nombreuses et génèrent de nombreux points de vue de qualité. En revanche la privatisation du territoire ne facilite pas la découverte du grand paysage depuis l'espace public : l'urbanisation se fait sous forme étagée et en parallèle à la pente, et impacte la qualité du paysage. La privatisation conséquente interroge sur le partage du bien commun qu'est l'espace paysager à l'échelle de l'intercommunalité. La paysage a été le vecteur du développement touristique sur l'intercommunalité et constitue donc un levier important de l'économie. Les établissements d'hébergement et de restauration constituent la majorité des emplois liés au tourisme. L'activité touristique est en mutation : le thermalisme a fortement décru, et laisse place peu à peu aux autres activités de plein air en rapport à l'eau. De plus le plateau de Savoie-Grand-Revard est le plus grand domaine de ski nordique de France.

Thèmes	Ressources, risques et nuisances
Enjeux du PLUi	La proximité avec le lac a nécessairement amené à une réflexion concernant la part des risques naturels, notamment les risques d'inondation. Les PPRI et les PIZ permettent de prendre en compte ce risque ainsi que les risques de ruissellement, crues torrentielles, avalanches, affaissement... Il s'agit pour le PLUi d'intégrer en amont du projet la présence de risque et de limiter l'artificialisation des sols dans une logique intercommunale. Les impacts du ruissellement se font ressentir dans une logique hydrologique qui dépasse le cadre des limites administratives. Grand Lac est un territoire bien équipé, mais dont les réseaux tendent à saturation. Un des enjeux du PLUi est donc de repenser les capacités d'accueil au regard de la croissance démographique. **> Les équipements** publics d'ampleur sont concentrés sur Aix, mais les communes plus rurales ont fait de la qualité de leurs équipements une plus-value et accompagnent l'évolution de leurs écoles, mairies... > Le réseau d'eau est en bon état, mais la croissance démographique menace l'acheminement d'eau potable en particulier sur les communes au pied du Mont Revard. Les stations d'épuration sont presque toutes saturées. > La gestion des déchets est également une question importante. Afin de faciliter la collecte, l'intercommunalité installe des collecteurs semi-enterrés dans l'espace public. > **Le réseau de transport constitue un des enjeux majeurs du territoire**. Il est fortement contraint par la topographie, l'intermodalité est faible, et les transports en commun inégalement répartis : les communes situées sur les hauteurs du lac en sont exclues. Repenser la mobilité au sein du territoire est donc essentiel, notamment en renforçant les mobilités douces et le stationnement pour inciter à l'usage de transports alternatifs. Enfin, Grand Lac possède un fort potentiel en **énergies renouvelable**s, avec de nombreux gisements mobilisables (bois, biogaz, aérothermie, énergie solaire...). Le SCoT affiche des objectifs volontaristes en termes de consommation énergétique, visant à la diminution des consommations. Au-delà des projets phares, la production d'EnR par les particuliers constitue également un projet à part

Thèmes	Milieu humain
Enjeux du PLUi	La forte demande de logement a entraîné une pression foncière et une forte augmentation des prix de l'immobilier. Par conséquent, la vacance est peu présente et concentrée sur Aix-les-Bains (Trévignin est également concernée). En revanche, l'offre immobilière manque de petits logements T1 ou T2, et est en décalage avec le profil des ménages qui sont composés en moyenne de 2 personnes. La faible disponibilité foncière tend à exclure certaines franges de la population : > L'implantation des jeunes ménages sur le territoire est rendue très difficile par les prix élevés. > Le parc de logement social est en deçà des objectifs fixés par la loi SRU. Toutefois le parc locatif a fortement progressé et constitue une réponse à la difficulté d'accession sur le territoire. L'amélioration du parc social est donc un enjeu important à l'échelle de Grand Lac.

4 ANALYSE SECTORIELLE DES INCIDENCES

Comme évoqué en introduction, le projet de modification concerne un grand nombre de points. Néanmoins, beaucoup d'entre eux ne visent que des évolutions mineures, parfois de l'ordre de la correction de l'erreur matérielle ou de la précision littérale.

D'autres thématiques sont en revanche plus conséquentes au regard des milieux qu'elles concernent (zone N ou A).

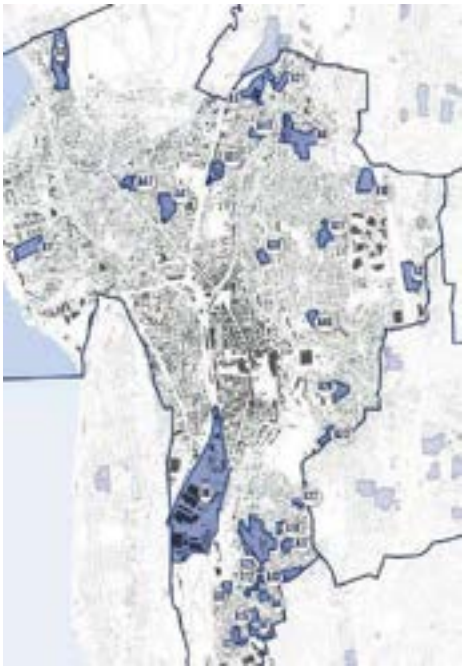
Dans un souci de proportionnalité au regard de la réalité des enjeux, l'évaluation environnementale a fait le choix par commune :

- D'une présentation synthétique de l'ensemble des évolutions apportées en particulier en ce qui concerne les OAP et le zonage ;
- D'une identification dans le cadre de ce travail synthétique des sujets nécessitant un approfondissement qui sont alors présentées à la suite.

En dehors des analyses détaillées, il n'est pas présenté le détail de chaque évolution. Il convient de se reporter à la notice explicative dont la construction s'est fondée sur la même structure afin de faciliter une lecture transversale.

4.1 AIX-LES-BAINS

4.1.1 OAP



Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux	Analyse détaillée
A1 — Côtefort	Correction d'erreur de rédaction — Zone 1AU au lieu d'AUD	Sans incidence			
A2 – Les Vignobles 2	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence			
A4 – Ch des Bottes	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence			
A5 – St Simond	Réduction du périmètre de l'OAP de 630 m² avec passage de cette zone soustraite de 1Auha à Ud	Le passage d'une zone d'urbanisation future à zone urbanisée sur 630 m² n'est pas de nature à engendrer des incidences.		Artificialisation, densification	X
A7 – Les Vignobles	Correction d'erreur de rédaction	Sans incidence			
A9 – Près du Tillet	Diminution du périmètre de l'OAP et du nombre de logements envisagé (-20 à -30 logements)	Les objectifs de densification sont revus sur cette OAP, mais à l'échelle du PLUi, les objectifs de construction de logement sont respectés			
A13 – Sosse Lievre 2	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence			
A15 – Les Vignobles Nord	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux Réduction du périmètre de l'OAP de 586 m² avec passage de cette zone soustraite de 1Auh à zone naturelle Nd	L'augmentation de la zone naturelle a localement une incidence positive			
A18 – Le Biollet 3	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence			
A23 – Biollay sur Roche	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans incidence			
A25 – Quartier Marlioz	Augmentation du périmètre de l'OAP (+0,27 ha) et du nombre de logements envisagé (+23 logements)	L'extension s'effectue sur un secteur urbanisé comprenant déjà des bâtiments. Sans incidence			
A38 – Ch Toudouze	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux Ajout d'une règle sur la hauteur max des arbres de haut jet	Sans objet			
A42 – Av Grand Port	Augmentation à 25 % la part de logements sociaux	Sans objet			

	A45 – Carrefour des hôpitaux	Correction erreur matérielle	Sans objet			
	~~A46 – Villa Nirvana~~	~~Changement de zonage~~	~~Permet d'encadrer l'urbanisation dans un tissu en cours de densification et de sauvegarder un espace naturel à réserver en non constructible~~ Modification abandonnée		~~Enjeu patrimonial~~	~~X~~

4.1.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux	Analyse détaillée
Changement de zonage — Parcelle AY 221	Passage de zone UE en UB	Sans incidence			
Changement de zonage — Suppression du sous-secteur UB1	Simplification réglementaire : le sous-secteur ne connait aucune spécificité réglementaire	Sans incidence			
Changement de zonage : parcelles AX 131, 171 et AX5 Centre équestre	Élargissement du STECAL sur 1560 m² (passage d'UEco à Aeq)	Sans incidence			
Changement de zonage : parcelles BP 259, BP 354, BP 355 et 356	Parcelles d'habitations initialement classées en UE (activités économiques) — correction faite : classement en UB	Sans incidence			
Changement de zonage : passage de UE à UD (AE53/56)	Mise en cohérence avec l'occupation réelle au sein de la trame résidentielle	Sans incidence			
Changement de zonage : quartier Marlioz	Passage de zones UCm en UC et en zones UD (mise en cohérence avec l'OAP)	Sans incidence			
Emplacement réservé : création	Création de 3 ER pour la création de trottoirs, élargissement de voirie et création de parkings	Les ER sont limités en surface et situés en zone urbanisée. Les incidences sont faibles à nulles.			
Emplacement réservé : suppression	Suppression d'ER pour des projets déjà réalisés				
Prescription : identification d'un élément patrimonial et d'ensemble bâtis patrimoniaux		Sans incidence			
Prescription : création de deux PAPAG		Sans incidence			
Villa Nirvana : Passage de Ud à Nd	Changement de zonage pour permettre la préservation du bâti patrimonial et son parc paysager	Incidence positive		Protection du parc	X
Ferme Blanchard : Passage de N à Nl2	Changement de zonage pour permettre l'évolution de la ferme Blanchard et d'un secteur de 1,49 ha, et leur mobilisation			Artificialisation, Protection de la biodiversité	X

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux	Analyse détaillée
	par la commune dans le cadre d'activité de loisirs en plein air.				

4.1.3 ANALYSES DETAILLEES

OAP A5 – St Simond

L'OAP St Simond correspond à un secteur de projet important pour la commune. Il prévoit la réalisation de 125 logements sur un site de 2,92 ha. La modification concerne la mise en cohérence entre le périmètre de l'OAP et les limites parcellaires.

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

Avant

Après

La modification du plan de zonage entraine la réduction du périmètre de l'OAP de 630 m² avec passage de cette zone soustraite de 1Auha à Ud. Cette parcelle reste donc vouée à l'urbanisation.

Cette OAP permet de répondre à 4 des 8 enjeux prioritaires établis par le PLUi :

- La répartition du développement sur le territoire
- Un niveau de développement acceptable
- L'adéquation du projet de développement avec les infrastructures
- Le développement urbain à l'échelle intercommunale au regard de la capacité du réseau et de ses aménagements

La modification n'entraine pas d'incidence négative notable supplémentaire.

Changement de zonage vers Nd – Villa Nirvana

Ce classement en zone UD permettait une urbanisation du parc sous forme diffuse. Un périmètre d'OAP (A46) a été proposé dans le cadre de la modification simplifiée N°1 du PLUi mais a finalement était abandonnée. En effet, malgré son objectif de limitation de l'emprise au sol des constructions grâce à la concentration de l'urbanisation, la protection du parc apparaissait insuffisante.

Or, la Villa Nirvana bénéficie de qualités architecturales du XIXe siècle et d'un parc paysager de 7 500 m² comptant des arbres remarquables. De plus, le bâtiment de la villa Nirvana est repéré au zonage en tant que **« patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme »**. Au même titre que d'autres villas à caractère patrimonial sur le territoire d'Aix-les-Bains, son classement en zone Nd en tant que « secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant » permet une préservation en raison « de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » (Article R151-24 du Code de l'Urbanisme).

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

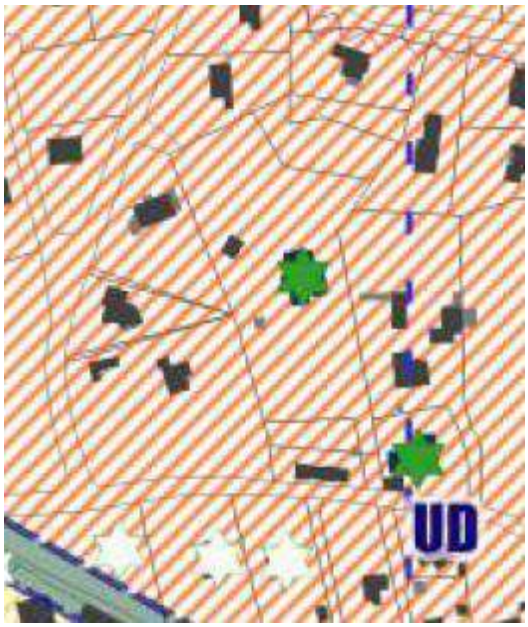
La protection de ce tènement sera d'ailleurs confortée lorsque le site patrimonial remarquable sera instauré.

Les règles de la zone Nd permettent non seulement le changement de destination, mais aussi l'extension des constructions dans le cadre d'une mise aux normes, ou pour l'intégration d'une production d'énergie renouvelable. Le bâtiment de la Villa Nirvana bénéficie ainsi davantage de latitude pour évoluer qu'en zone UD s'agissant du changement de destination.

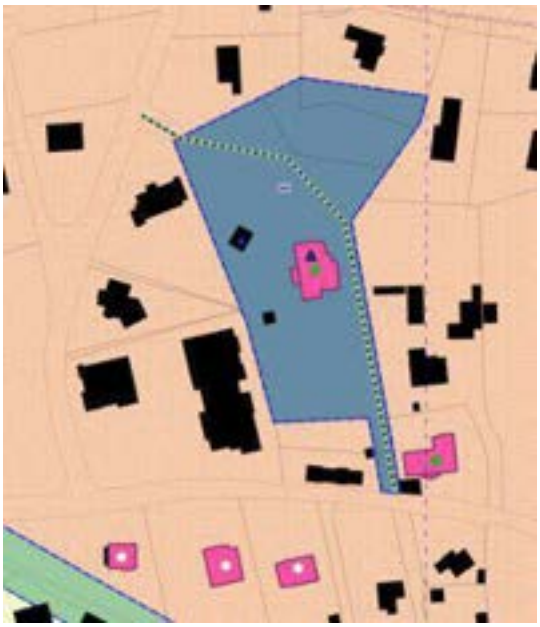
Ce nouveau secteur représente une surface de **0,75 ha**.

Périmètre du nouveau secteur Nd. Source : Géoportail

Villa Nirvana. Source : Inventaire général du patrimoine culturel



Zonage avant



Zonage après

Changement de zonage : ferme Blanchard

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

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

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

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

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

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

L'analyse règlementaire effectuée avec la ville a conclu à une modification de ce site en zone Nl2, secteur limitrophe qui concerne l'hippodrome ou encore le golf. Le site qui constitue un STECAL caractérisant des secteurs de loisir, permet leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permet leur gestion en site naturel de manière générale.

Compte tenu de la vocation de loisirs du secteur, de l'usage de la ferme dans ce cadre (club house notamment) et du souhait principal d'y autoriser une extension limitée, il a semblé pertinent d'étendre le secteur Nl2 sur ce site. Initialement envisagé sur le seul périmètre de la ferme, la zone a également été étendue en partie Nord pour une cohérence de zonage et éviter une enclave N qui ne se justifie pas.

Le règlement de la zone Nl2 est par ailleurs adapté pour autoriser une extension limitée (30 %) des locaux techniques existants.

Bâti de la ferme Blanchard depuis l'Avenue du Golf

PLUi en vigueur

PLUi modifié

Le changement de zonage en Nl2 sur 1,6 ha ne devrait pas avoir d'incidence négative significative.

En effet, le classement ouvre des droits à construire supplémentaires pour les locaux techniques. Néanmoins, plusieurs éléments viennent largement contraindre un possible usage de ces nouvelles conditions :

- Les conditions sont liées à des bâtis existants (extension), voir à des usages dans les volumes existants
- Le site reste contraint par le PPRi (tramé bleu) qui s'impose et limite tout projet d'urbanisation, y compris celui d'extension des locaux techniques
- Le site est traversé par le Tillet : le PLUi impose une bande inconstructible de 10 m depuis les berges des cours d'eau. De fait, la zone mobilisable dans le cadre d'un projet est particulièrement réduite et seuls les alentours directs du bâti de la ferme offrent une possibilité d'extension, dans l'esprit de ce que souhaite la collectivité. À noter enfin que les espaces d'extension au Nord et au Sud du bâti sont d'ores et déjà des espaces artificialisés occupés par du stationnement ou du stockage de matériel destiné à être hébergé dans l'extension du hangar existant.

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRi et des règles de recul par rapport au cours d'eau, il ne devrait pas y avoir d'incidence.

Secteur modifié et bande tampon de 10 m autour du Tillet

4.2 BOURDEAU

4.2.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	B1 – Champ des Series	Mis en cohérence du périmètre de l'OAP avec les limites parcellaires	Sans incidence			
	B2 – Champ des Steppes	Réduction du périmètre de l'OAP de 0,61 ha (évolution de la zone en N)	Le passage de la partie soustraite de 0,61 ha de 1AUh à Naturelle « N » a une incidence positive		Artificialisation, densification, protection de la biodiversité	X
	B7 – Le Villard	Augmentation du Coefficient de Biotope (CBS) de 0,6 à « supérieur ou égale » à 0,7 afin de s'inscrire dans un tissu environnant où les espaces verts sont importants	Incidences positives			
	B8 – Les Près	Mis en cohérence du périmètre de l'OAP (parcelles déjà construites), réorganisation de l'OAP.	Sans incidence			

4.2.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : Route du Port	Evolution d'une zone Uep à UA	Sans incidence			
~~Changement de zonage : parking du Château~~	~~Réduire le zonage N au profit du zonage NI2, plus permissif~~	~~Sans incidence~~ Modification abandonnée		~~Aucun~~	~~X~~
Changement de zonage : parcelle AA 86 et AA 87	Evolution d'une zone Uep à UA : mise en cohérence du plan de zonage avec la réalité parcellaire	Sans incidence			

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Prescription : rectification du tracé d'un cheminement doux	Correction d'une erreur de tracé d'un cheminement doux identifié	Sans incidence			
Emplacements réservés : modifications	Modification de l'ERb16 destiné à la protection de la source de l'Etraz.	Meilleure protection de cette source qui ne bénéficie pas d'une protection réglementaire.			
Emplacement réservé : création	Création de l'emplacement réservé b30a	Sans incidence			

4.2.3 ANALYSES DETAILLEES

B2 – Bourdeau / Champs des Steppes

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

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

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

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

Plan de zonage actuel

Plan de zonage modifié

Le passage d'une zone d'urbanisation future en zone naturelle « N » permet de garantir le maintien d'espace naturel au milieu de la trame urbaine.

Pour la commune de Bourdeau, aucune incidence négative significative n'est à noter et aucune mesure ERC n'est nécessaire.

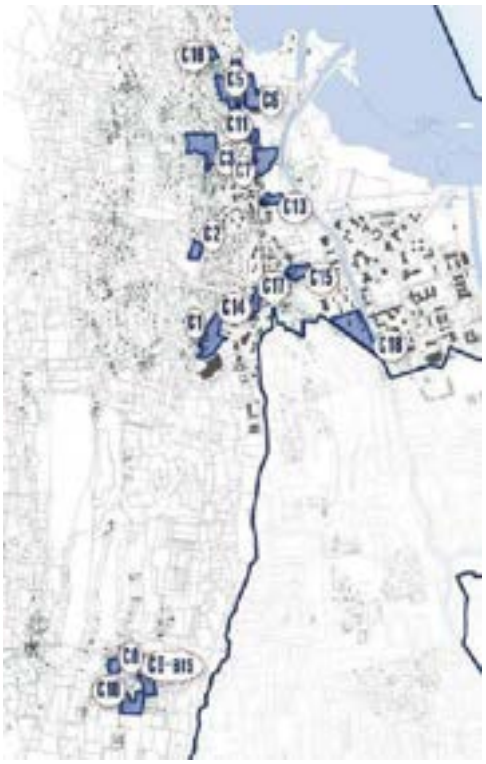
4.3 LE BOURGET-DU-LAC

Les évolutions sur la commune du Bourget du Lac sont nombreuses et concernent notamment un grand nombre d'OAP. On peut distinguer les modifications et les créations.

La plupart des modifications portent soit sur des objectifs de mixité rehaussés, soit sur des enjeux de programmation et notamment de phasage. Plusieurs ajustements en faveur de la mobilité douce sont également apportés.

Les créations d'OAP s'inscrivent dans un double objectif de maitrise de l'urbanisation (elles visent toutes des tènements dans la trame urbaine existante) et de mobilisation du foncier afin qu'il participe aux objectifs de mixité.

OAP avant modifications



OAP après modifications

4.3.1 OAP

Nom	Type de modification	Incidences de la modification		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
C3 – Les Buissons	Définition plus fine du projet, phasage et augmentation du nombre de logements et du taux de logements sociaux	Sans incidence			
C5 – Les Curiers	Extension du périmètre de l'OAP (de 1,01 ha à 1,29 ha) Définition plus fine du projet (typologie, hauteurs, accès, cheminements…)	L'extension s'effectue sur un secteur urbanisé comprenant des bâtiments ayant vocation à disparaitre. Sans incidence			
C7 —De Buttet	Définition plus fine du projet vis-à-vis des boisements à conserver, des arbres remarquables, de la réhabilitation de la maison forte, des cheminements piétons. Suppression des parcelles situées à l'est du site de l'OAP qui ne sont pas nécessaires à l'aménagement global du site	Sans incidence			
C8 – La Serraz	Définition plus fine du projet, ajout d'une microcrèche et augmentation du nombre de logements et taux de logements sociaux	Sans incidence			
C8-bis — Crollet	Augmentation du taux de logements sociaux et légère augmentation du nombre de logements	Sans incidence			
C10 – La Serraz 2	Suppression d'une OAP	Incidence positive du fait de la suppression de l'OAP sur un secteur de zone humide		Zone humide	X
C11 – Bel Air (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
C12 – Entrée Nord (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UD et UA4 pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
C13 – Ilot Perrier (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UA2 pour encadrer le renouvellement urbain et la réhabilitation	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
C14 – La Plaisse (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain et la réhabilitation	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
C15 – Les Moulins (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC et N pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive La partie située en zone N réservée comme espace vert ou jardiné, et est non constructible dans l'OAP			
C16 – Les Ravoires (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UD pour encadrer l'urbanisation d'une grande dent creuse	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
C17 – Scierie (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			

Nom	Type de modification	Incidences de la modification		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
C18 – Triangle sud (création d'une OAP)	Création d'OAP en zone UC pour encadrer le renouvellement urbain et la réhabilitation	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			

4.3.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : développement d'une exploitation agricole	Evolution des parcelles d'une zone agricole inconstructible (Ap) en zone agricole (A) pour permettre la réalisation d'une extension de l'exploitation agricole.	Même si la constructibilité a évolué sur cette parcelle, l'incidence environnementale reste mineure à l'échelle du territoire. Sans incidence			
Changements de destination : identification	Bâtiments agricoles	Sans incidence		Protection de la biodiversité et des zones humide	X
Emplacements réservés	Création de jardins familiaux partagés (3810 m² en zone N)	Aucune artificialisation des sols n'est prévue. Incidences neutres			
STECAL au hameau de La Serraz	Création d'Habitat Léger destiné à la résidence permanente en zone Ap (inconstructible)	Incidences sur la haie arbustive. Mesures d'évitement à mettre en œuvre dans le cadre du projet		Artificialisation, densification, protection de la haie arbustive	X
~~Création d'un STECAL : kayak~~	~~Passage d'une zone N à Ni~~	~~Impact sur zone humide et une frênaie~~ Modification abandonnée		Aucun, la modification ayant été abandonnée	X
Création d'un STECAL : tir à l'arc	Création d'un site d'entrainement pour la pratique du tir à l'arc sur une ancienne carrière. Passage d'une zone Nc en Ni	Incidences sur des milieux favorables aux orthoptères et à l'herpétofaune		Protection de l'herpétofaune et des orthoptères, lutte contre les espèces exotiques envahissantes	X
Prescription relative au stationnement	Mise en place d'un secteur où il est exigé un nombre de places moins important compte tenu de la desserte en TC	Sans incidence / Positive			
Changement de zonage : Technolac	Changement de zonage de UEth à Uep pour permettre la construction d'un ensemble sportif	Sans incidence			
Ajout d'Espaces Boisés Classés	Limitation de la constructibilité sur les berges du Lac du Bourget	Incidences positives		Protection des zones humides, de la biodiversité, lutte contre les espèces exotiques envahissantes	X

4.3.3 ANALYSES DETAILLEES

STECAL au hameau de La Serraz

Le projet prévoit l'installation d'habitation démontable (Tiny houses et yourtes) allant de 20 m² à 65 m². Le maximum de hauteur des constructions serait de 4,50 m. Le projet est couplé à un projet de maraichage.

Le hameau est relié à l'eau potable, aux eaux usées (juste à côté de la parcelle) et au réseau électrique. De même, la parcelle est raccordée aux réseaux d'assainissement. L'OPAC, propriétaire du terrain, est favorable au projet, de même que l'ABF.

La commune souhaite accompagner un projet porté par des personnes habitant ou travaillant au Bourget-du-Lac et porteur de valeurs soutenues par la collectivité : sobriété foncière et énergétique.

Éléments de projet

Le programme permet également de répondre à l'objectif de la commune de rééquilibrer sa pyramide démographique à destination de 25-40 ans dans un contexte de très forte réduction des surfaces constructibles au Bourget-du-Lac. Il permet également de répondre aux obligations loi SRU avec l'expérimentation d'au moins 2 tiny house en logement locatif social avec l'OPAC.

Enfin, le projet engendre :

- une faible consommation d'espace et d'énergie ;
- un très faible impact environnemental du programme, avec notamment une réversibilité complète du programme avec aucune surface artificialisée.

État initial du site

Une analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par un écologue en juillet 2022 afin de préciser les enjeux présents.

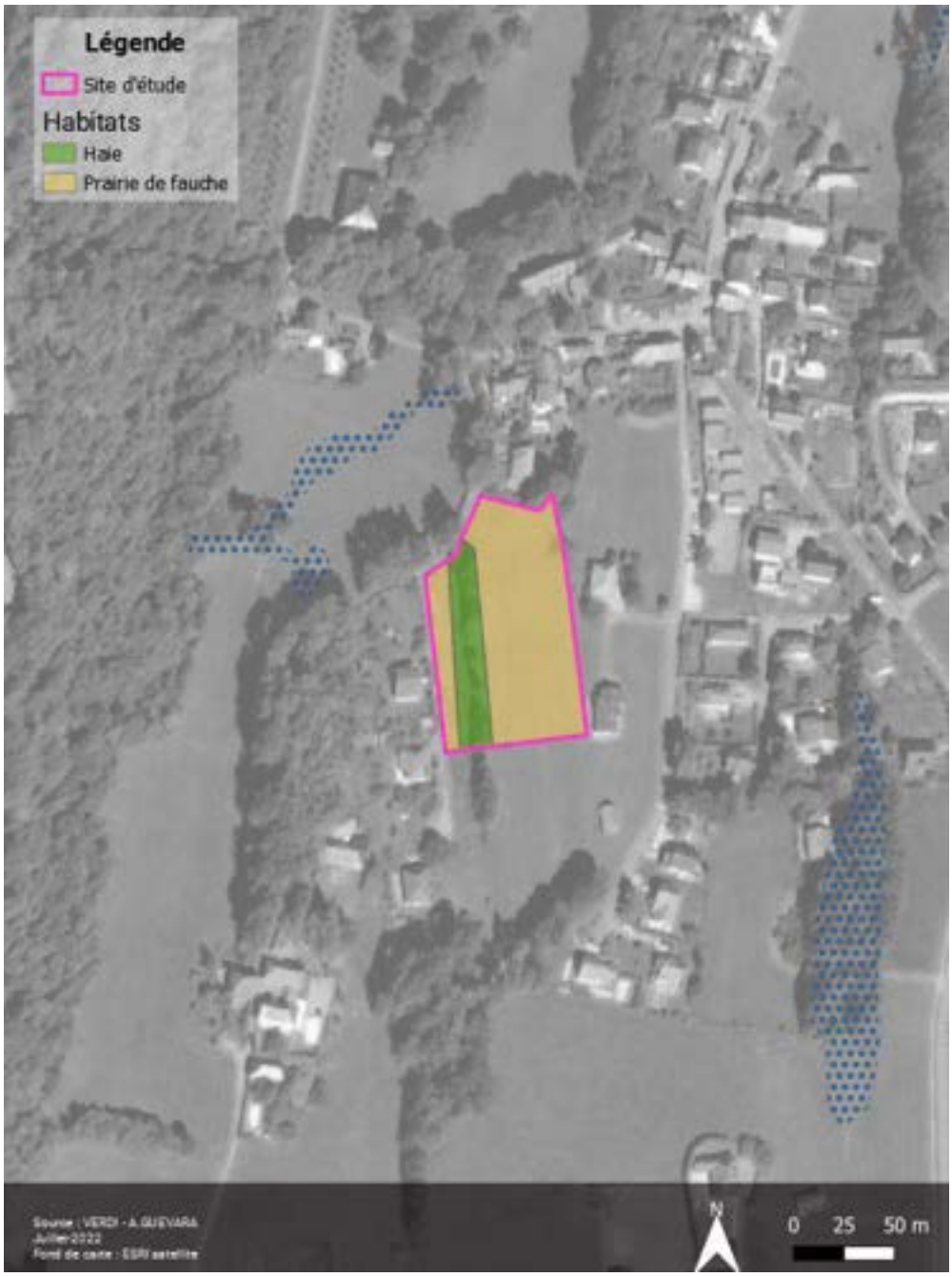
CONTEXTE ET ZONAGE		
Site Natura 2000 : Non	**ZNIEFF** : Non	**Site Inscrit** : Non
Périmètre à statut : Non		**Site Classé** : Non
DESCRIPTION DU SITE		
Surface : 0,77 ha	**Usage actuel** : prairie de fauche	

Prairie de fauche de basse et moyenne altitude séparée par une haie éparse dominée par des frênes. Le site d'étude est situé proche d'une zone pavillonnaire. Il est intégré à un réseau complexe de haies et de prairies de fauches au pied des contreforts boisés de la montagne du Chat située à l'Ouest.

Cortège floristique de prairie de fauche bien représenté. (*Arrhenatherum elatius, Daucus carota ou encore Knautia arvensis, genre centaurea bien représenté)*.

Le milan noir (Milvus migrans) a été observé volant au-dessus de la zone d'étude. Les prairies de fauches constituent de bonnes zones de chasse pour ces rapaces.

Aucun habitat ou espèce identifié présentant un statut de protection notable n'a été identifié.



STECAL quartier du Serraz — Cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELLE BIODIVERSITÉ
Prairie favorable pour les insectes, papillons et criquets. Mixte de prairies, haies et boisements intéressants pour la faune. La zone présente un enjeu faible à modéré.

Milieux physique et consommation du sol

Incidences : la zone garde sa vocation agricole avec un projet de maraîchage, et la réversibilité des structures d'habitation ne remet pas en cause cette vocation. Les constructions prévues n'auront qu'un très faible impact sur l'artificialisation des sols du secteur. Le stationnement devra en revanche être limité au minimum et perméable. Une OAP pourra flécher ces dispositions.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

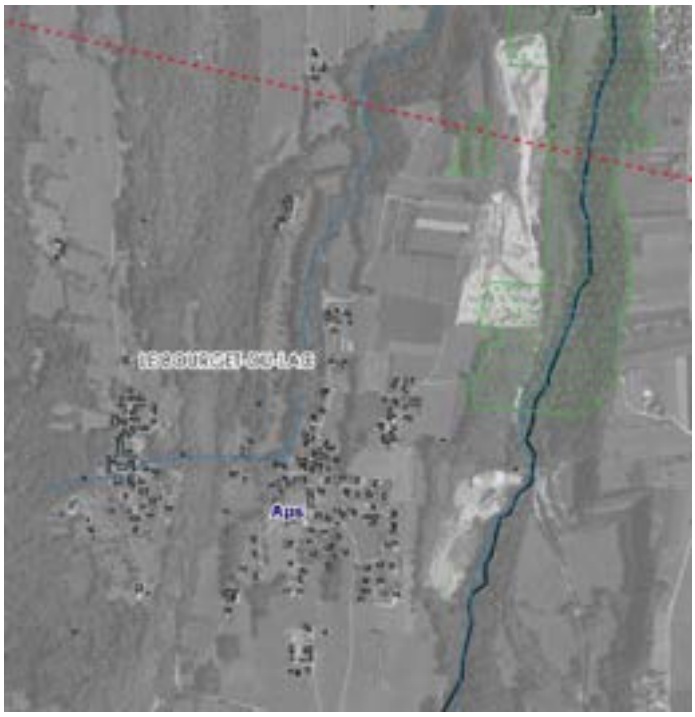
Biodiversité et milieux naturels

Incidences : le projet aura un impact pour l'habitat de prairie de fauche et sur les haies, habitats favorables à la biodiversité locale.

Mesures ERC :

- ➔ Évitement : le projet devra veiller à ne pas impacter la haie arbustive, qui pourra être intégrée aux constructions. Une OAP pourra être réalisée dans le cadre de l'approbation et après les dernières études de faisabilité technique.
- ➔ Réduction / compensation : aucune mesure de réduction ou de compensation n'est envisagée.

D'un point de vue TVB le site est distant de l'axe identifié au SRADDET comme axe à remettre en bon état.



Extrait du SRADDET — axe à remettre en bon état et réservoir de biodiversité

Paysage et patrimoine

Incidences : le type de logement (structure et hauteur) n'engendre pas d'impact paysager.

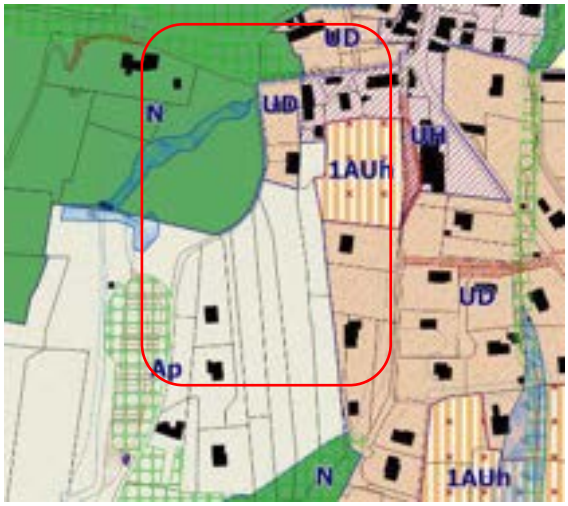
Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Ressources, risques et nuisances

Incidences : aucune incidence notable.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

La prise en compte de ce projet s'effectue au travers du changement de zonage et de la mise en place d'un STECAL dédié (Aps).



Création d'un secteur Aps au zonage au lieu de A

Du point de vue du règlement écrit, le tableau des conditions de l'article 1 est donc complété par la création du STECAL Aps. Il se fonde sur la zone Ap, mais diffère pour la destination logement qui est encadrée par les règles suivantes :

- D'autoriser les constructions à usage de logement pour une emprise maximale cumulée de 700 m²
- De limiter la hauteur sur le site à 5 m.

Changement de zonage : développement d'une exploitation agricole

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

La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 1,9 hectare en zone A. Ce changement doit permettre la réalisation du projet agricole d'un exploitant implanté à proximité. Le passage en zone A autorise le développement de serres nécessaires au maraîchage en agriculture biologique.

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

La production sera destinée aux circuits courts et à l'économie circulaire sur le territoire de Grand Lac, tel qu'ils sont déjà pratiqués sur la commune du Bourget du Lac.

Cette démarche s'inscrit dans l'axe 1 du thème 4 (« *Soutenir nos ressources locales* ») du PCAET Grand Lac, c'est-à-dire la promotion de la production locale et de la distribution en circuit court.

De la même manière, un PAT (Plan Alimentaire Local) est en cours de réalisation au sein de la communauté d'agglomération de Grand Lac. Ce PAT a déjà défini les 5 grandes thématiques du projet, la première « Le lien fourche/fourchette ». L'on y retrouve notamment la volonté de promouvoir la consommation locale et les nouveaux formats de distribution. La seconde thématique, plus sociale, soutiens l'augmentation de la proportion de produits locaux dans les cuisines collectives. Ainsi, l'implantation de cette exploitation, permise par la procédure de modification permettra à la communauté d'agglomération Grand Lac de remplir les objectifs définis précédemment.

PLUi en vigueur

PLUi modifié

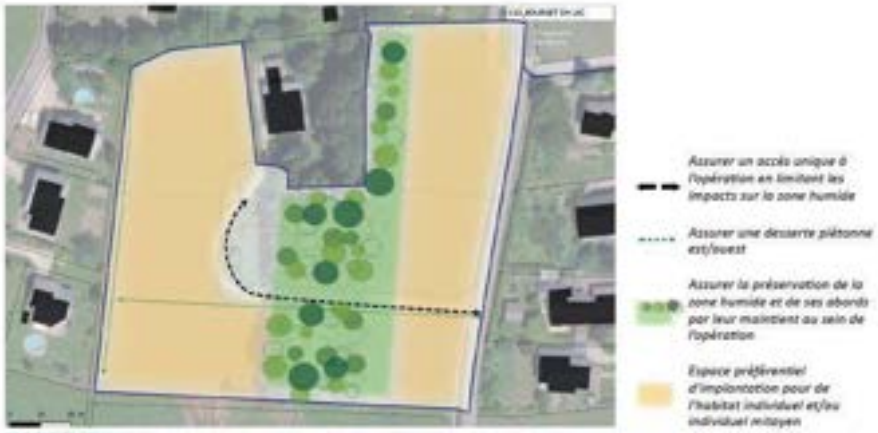
OAP C10 – La Serraz – Suppression d'une OAP

L'OAP C10 était une OAP existante depuis 2019. Le rapport de présentation du PLUi identifiait déjà la sensibilité du secteur compte tenu de la présence d'une zone humide.

Au sein des secteurs de projet, ces espaces ont été pleinement pris en compte. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation permettent ainsi leur protection et leur intégration pour une mise en valeur comme espace environnemental à protéger mais comme participant également à la qualité des projets urbains.

L'OAP C10 à La Serraz s'inscrit en partie sur un secteur concerné par une zone humide. Sa prise en compte a été immédiate et retransposée au sein du projet par une protection obligatoire lors de tout projet (texte de l'OAP).

OAP C10 / La Serraz



OAP C10 / La Serraz

Extrait du rapport de présentation du PLUi

Les élus avaient souhaité profiter de la modification pour renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux en conditionnant la réalisation de l'aménagement à une étude hydraulique.

Cependant, au regard de la consultation des services et en particulier des avis de la MRAE, l'OAP sera supprimée et le site reclassé en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain. En effet, l'OAP se trouve sur la partie centrale d'une zone humide (d'une surface de 0,5 ha) recensée dans l'inventaire départemental. L'urbanisation et la densification de ce tènement situé en grande partie en zone humide ne sont pas souhaitées.

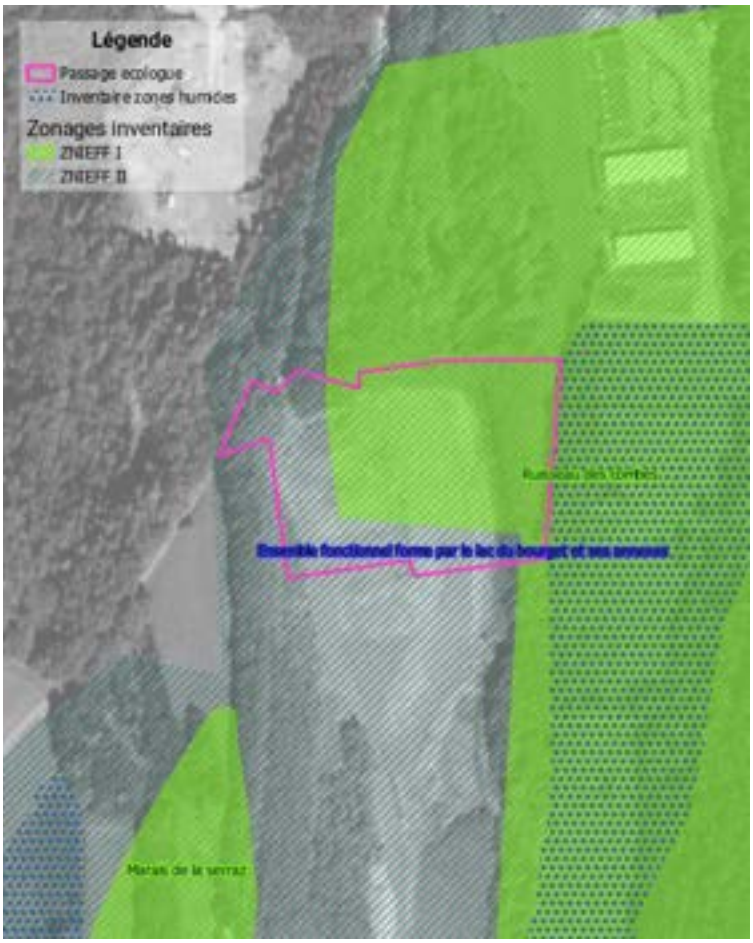
Changement de zonage — site de tir à l'arc

Le pas de tir actuel d'entrainement du tir à l'arc doit être déplacé. Il a été choisi d'implanter le nouvel équipement sur le site d'une ancienne carrière. Ce projet nécessite de modifier le zonage de « Nc », destiné à l'exploitation des carrières, à « Nl », secteur de loisir de plein air.

État initial du site

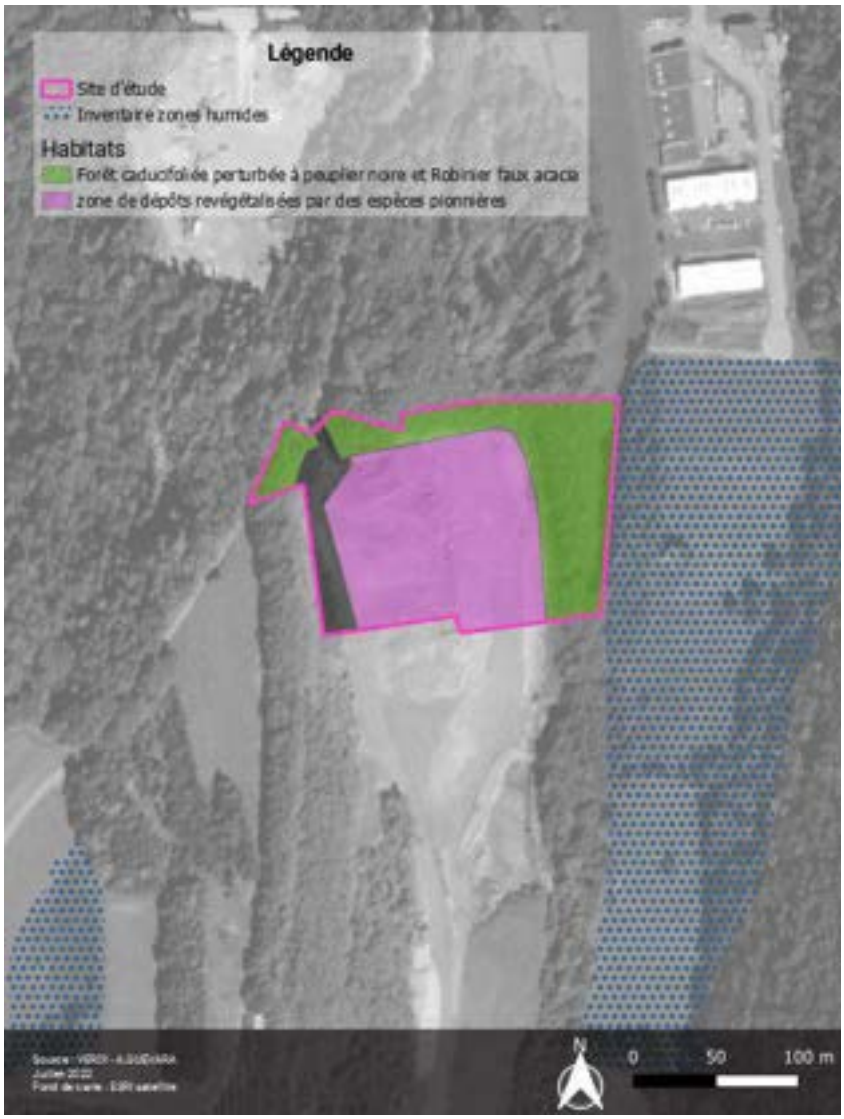
Une analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par un écologue en juillet 2022 afin de préciser les enjeux présents.

CONTEXTE ET ZONAGE		
Site Natura 2000 : Non	ZNIEFF de type I : Ruisseau des combes	Site Inscrit : Non
Périmètre à statut : Non	ZNIEFF de type II : Ensemble fonctionnel formé par le lac du Bourget et ses annexes.	Site Classé : Non
DESCRIPTION DU SITE		
Surface : 2,4 ha	Usage actuel : Zone de passage secondaire pour les camions de la carrière. Ancienne zone de dépôts de gravats liés à l'exploitation.	



Zonage d'inventaire

DESCRIPTION DU SITE
Usage actuel : Zone de passage secondaire pour les camions de la carrière. Ancienne zone de dépôts de gravats liés à l'exploitation.
Cette carrière est constituée d'une route caillouteuse à l'ouest dans la zone d'étude. Beaucoup de poussière se soulève au passage des véhicules ce qui engendre une poussière épaisse sur les végétaux à proximité. L'ancienne zone de dépôts est constituée d'une végétalisation pionnière envahie par du *Buddleia Davidis* (espèce envahissante). Le site reste fortement minéral à partir de la seconde moitié Est du site. Elle constitue un milieu intéressant pour des espèces d'orthoptères adaptés aux milieux pionniers secs à végétation lacunaire comme l'Œdipe turquoise (*Oedipodes caerulescens caerulescens)* qui est présent sur le site. La forêt très dense est une Robiniaie qui entoure le site à l'Ouest, au Nord ainsi qu'à l'Est. Sa lisière directe avec le milieu ouvert de la zone de dépôt présente un intérêt non négligeable pour l'herpétofaune. Le lézard des murailles (*Lacerta muralis*) est bien présent. Enfin, la zone humide présente en limite du site à l'Est ainsi qu'un bassin au Sud de la zone d'étude présente un intérêt pour des espèces de libellules avant tout pionnières comme Sympetrum sanguineum ou Orthetrum cancellatum aperçues en vol. Aucune espèce présentant un statut de protection important n'a été observée sur le site.



Site de tir à l'arc — cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELLE BIODIVERSITÉ
Enjeux forts pour l'herpétofaune Enjeux moyens pour les orthoptères. Présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes : solidage à l'entrée Nord du site, de l'Arbre à papillon sur l'ensemble du site et du Robinier-faux-acacia en forêt. La zone présente un enjeu moyen à fort.

Analyse des incidences et mesures ERC

En fonction de la nature du projet, des inventaires devront être réalisés afin de caractériser plus précisément les enjeux. Les incidences et mesures présentées ci-après seront donc à préciser par les porteurs de projet.

Milieux physique et consommation du sol

Incidences : la zone garde sa vocation de zone naturelle.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Biodiversité et milieux naturels

Incidences : le projet pourra avoir un impact sur des habitats favorables à l'herpétofaune (dont le lézard des murailles, espèce protégée) et aux orthoptères. Aucun orthoptère protégé n'a été identifié lors du passage d'écologue. Ces éléments seront à confirmer dans le cadre d'inventaires plus précis réalisés dans le cadre du futur projet.

Mesures ERC :

- ➔ Évitement
  - Adaptation de l'emprise projet : le projet veillera à limiter au maximum les emprises nécessaires ; les zones à forte déclivité pourront facilement être évitées (sur la partie ouest du site).
  - Le maintien d'une bande herbacée dans les zones de tir pourra être envisagé.
- ➔ Réduction
  - Adaptation de la période des travaux sur l'année : les travaux de débroussaillage devront être réalisés entre octobre et mars.
  - Mis en place d'abris artificiels pour l'herpétofaune
  - Lutte contre les espèces envahissantes : un protocole spécifique de gestion des EEE devra être mis en place et validé préalablement par un écologue.
- ➔ Réduction / compensation : aucune mesure de réduction ou de compensation n'est envisagée.

Paysage et patrimoine

Incidences : le type d'aménagement n'engendre pas d'impact paysager.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Ressources, risques et nuisances

Incidences : aucune incidence notable.

Mesures ERC : aucune mesure n'est donc nécessaire à intégrer au projet de modification sur ce secteur.

Changement de zonage — site destinée à la pratique du kayak

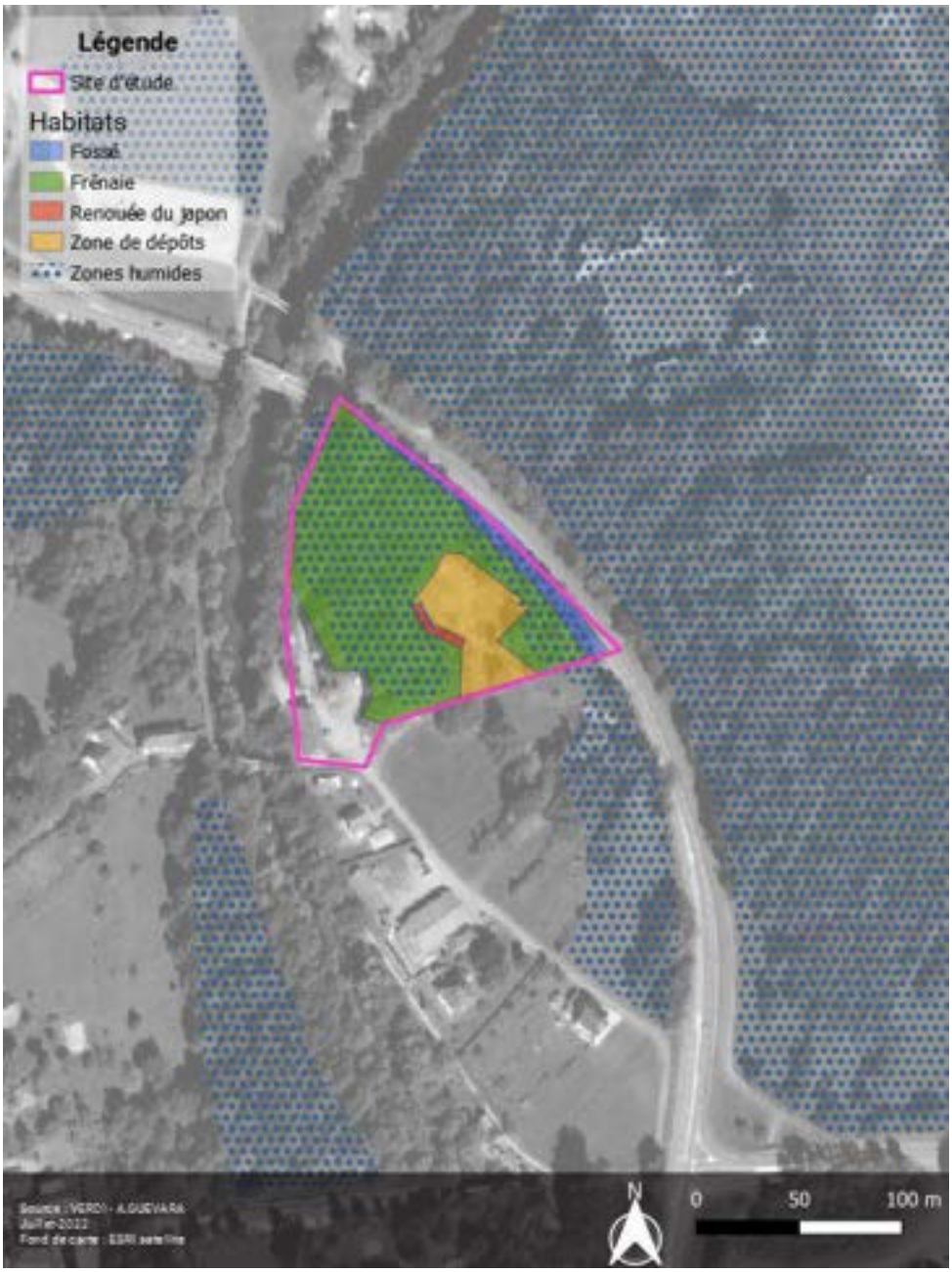
Ce projet nécessitait de modifier le zonage de « N » à « Ne ».

Le projet a finalement été abandonné notamment au regard des éléments apportés par l'évaluation environnementale.

État initial du site

Une analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par un écologue en juillet 2022 afin de préciser les enjeux présents.

CONTEXTE ET ZONAGE		
Site Natura 2000 : Non	ZNIEFF de type I : non	Site Inscrit : Non
Périmètre à statut : Non	ZNIEFF de type II : Ensemble fonctionnel formé par le lac du Bourget et ses annexes.	Site Classé : Non
DESCRIPTION DU SITE		
Surface : 1,5 ha	Usage actuel : Une partie de la zone non forestière est utilisée comme zone de dépôt de déchets de végétaux. La zone forestière est difficilement accessible.	
Secteur coupé par une départementale à forte fréquentation ce qui coupe les continuités écologiques du site d'étude. Forêt humide dominée par des Frênes et des Aulnes glutineux. Un fossé humide longe également la forêt et la départementale D1504. Le CEN73 a classé une grande partie en zone humide à cause de sa végétation dont certaines espèces sont déterminantes du facteur humide (*Mentha suaveolen, Alnus glutinosa*). La zone de dépôt quant à elle ne représente pas d'intérêt majeur. Elle est occupée par des déchets verts nombreux et l'herbe était tondue à ras. Un site d'espèce exotique envahissante (EEE) jouxte cette zone de dépôt.		



Site du kayak — cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELLE BIODIVERSITÉ
Enjeux forts à cause du critère humide de la zone. Présence de la Renouée du japon en lisière de forêt sur la zone de dépôt. Présence du moustique tigre en grande quantité dans la forêt. La zone présente un enjeu moyen à fort.

Analyse des incidences et mesures ERC

En raison des enjeux écologiques identifiés sur ce site, il a été décidé de ne pas intégrer cette modification dans l'actuelle procédure.

Pour la commune de Bourget-du-Lac, les incidences négatives pour le STECAL destiné à la pratique du kayak ont conduit à supprimer la modification initialement envisagée.

Pour le STECAL lié au développement d'Habitat Léger au lieu-dit de la Serraz, des mesures de réduction sont proposées afin d'éviter d'impacter la haie présente sur la parcelle. Une OAP pourrait être élaborée pour préciser les conditions du maintien de la végétation et les enjeux de perméabilité.

Enfin, le STECAL prévu pour le développement du tir à l'arc, des mesures d'évitement devront être mises en place en adaptant les emprises du projet et en garantissant le maintien d'une bande herbacée. Les mesures de réduction concernent la mise en place d'abris artificiels, l'adaptation des périodes de travaux et la mise en place d'un protocole de lutte contre les espèces envahissantes. Compte tenu de l'aménagement envisagé (pas de tir à l'arc) ces mesures n'ont que peu d'intérêt au sein d'une OAP et il reviendra au porteur de projet et à la collectivité de s'assurer qu'elles sont menées.

Les autres modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.

4.4 BRISON-SAINT-INNOCENT

4.4.1 OAP

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
D2 – Chez les Gros	Modification des conditions d'accès afin de limiter les nuisances sur le chemin de Lachat	Incidences neutres			
D4 – La Buissonière	Création d'une OAP sur les parcelles du bâtiment de la Buissonière. Cette OAP permettra d'encadrer la réhabilitation du bâti et la réalisation des logements dans le bâti existant. Objectif de réaliser une réhabilitation exemplaire énergétiquement et architecturalement.	Incidences neutres			

4.4.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de destination du presbytère	Beau bâti tombant en ruine	Incidences neutres			
Changement de zonage Place de l'Eglise	Changement de zonage de Nep à Nd	Incidences neutres		Aucun	X
Suppression d'emplacements réservés	Suppression des ER d10b, d03, d19g, d28	Incidences neutres			
Modification d'emplacements réservés	Modification des ER d04, d16, d21, d23	Incidences neutres			
Création d'emplacements réservés	Création des ER d28, d29, d30	Incidences neutres			

4.4.3 ANALYSES DETAILLEES

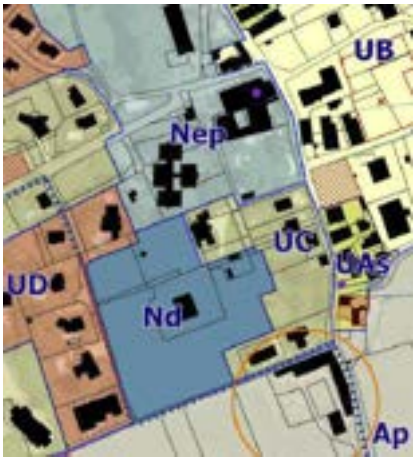
Changement de zonage de Nep à Nd

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

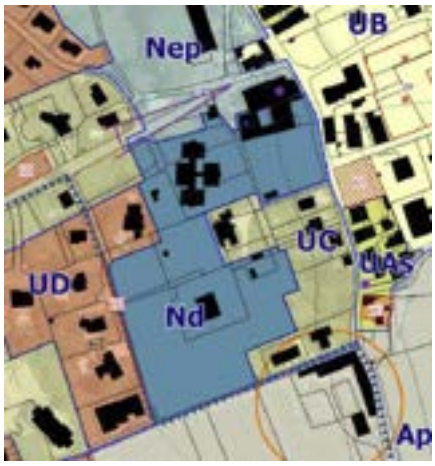
En effet le secteur Nep s'il accueille bien la salle polyvalente et l'église englobe également l'EHPAD ainsi qu'une construction d'habitation accolée au presbytère.

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

Construction d'habitation accolée à l'église



PLUi en vigueur



PLUi modifié

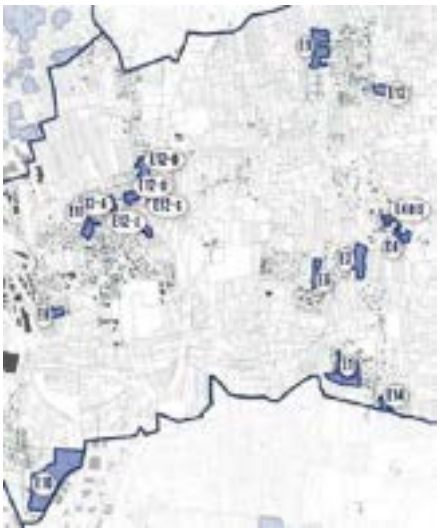
En parallèle, le presbytère situé entre l'EHPAD et la construction existante est identifié comme potentiel changement de destination du fait de son caractère d'équipement / lieux de culte. L'objectif est de lui autoriser une reconversion vers du logement, tout en tenant compte des exigences imposées par la zone Nd et transcrite dans les conditions régissant le changement de destination.

L'évolution n'aura pas d'incidence négative, l'extension du périmètre Nd contraindra au contraire davantage les éventuels projets au regard de sa vocation de bâti et parc patrimonial.

Pour la commune de Brison-Saint-Innocent, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. Aucune mesure ERC n'est mise en place.

4.5 DRUMETTAZ-CLARAFOND

4.5.1 OAP



Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
E4bis – Clarafond	Mise en cohérence des règles de stationnement de l'OAP et le règlement de la zone UH	Sans incidence			
E6 – Mossu	Réduction du périmètre de l'OAP (suppression de parcelles de jardins privés). Suppression de l'exigence de performance énergétique BEPOS sur 100 % de l'opération.	La condition BEPOS est remplacée par une performance énergétique exigée à travers le règlement écrit et par l'application de la RE2020		Aucun	X
E8 – Les Corties	Réduction du périmètre de l'OAP (suppression de parcelles de jardins privés).	Sans incidence			
E12d – Vignes Derrière	Augmentation de la part de logement social	Sans incidence			
E14 - Serarges	Réduction du périmètre de l'OAP (suppression de parcelles de jardins privés)	Sans incidence			

4.5.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : services techniques	Mise en cohérence du zonage	Sans incidence			
Identification d'un élément patrimonial	Identification du four de Clarafond	Sans incidence			

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Création d'emplacements réservés	Création de l'ER d28	Sans incidence			

4.5.1 ANALYSES DETAILLEES

E6 – Drumettaz-Clarafond / Mossu

L'OAP Mossu est une OAP à vocation d'équipement située à proximité des autres équipements publics de la commune (mairie, cimetière). Actuellement, cette OAP est conditionnée à un aménagement d'ensemble. Cependant, plusieurs projets distincts sont envisagés sur le site (agrandissement du cimetière, nouvel équipement public). Il est proposé de retirer la condition d'aménagement d'ensemble afin de pouvoir dissocier ces différents projets.

Par ailleurs, il est proposé de retirer l'exigence de performance énergétique BEPOS.

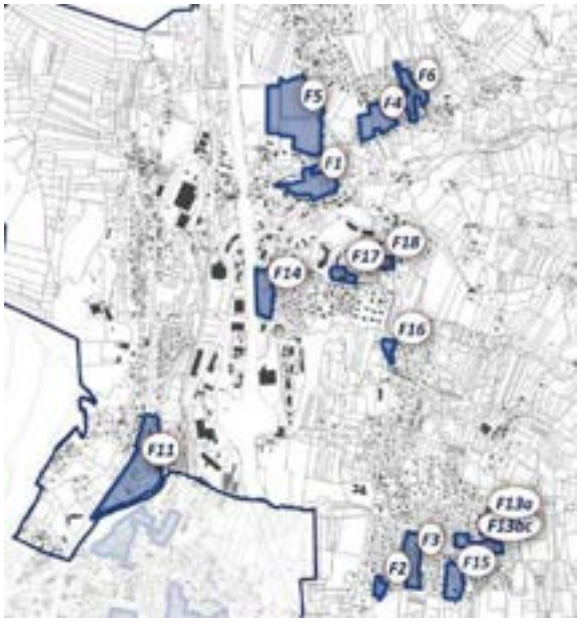
En effet, l'entrée en vigueur de la RE2020 offre des garanties supplémentaires en matière de production d'énergie, mais également d'analyse du cycle de vie. L'exigence de la RE sera supérieure à celle du BEPOS.

Enfin, on peut rappeler que la modification induit également un travail important sur la performance énergétique en précisant les règles déjà en vigueur ou en proposant des mesures complémentaires notamment dans le cadre de projet d'envergure.

La modification ne sera donc pas de nature à avoir une incidence négative.

Pour la commune de Drumettaz-Clarafond, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.

4.6 GRESY-SUR-AIX



4.6.1 OAP

La commune de Grésy-sur-Aix souhaite contrôler de manière plus précise l'ouverture à l'urbanisation des différents sites d'OAP présents sur la commune.

En effet, la commune dispose de plusieurs sites d'OAP et a vu se développer de nombreux projets au sein de sa trame urbaine. Par sa situation privilégiée à proximité d'Aix-les-Bains, la présence de la gare, d'une sortie d'autoroute ou encore d'une offre de services et équipements (zones de commerce, collège), la commune attire de plus en plus.

Sites d'OAP en vigueur

Par ailleurs, la ville a engagé depuis plusieurs années une réflexion importante sur son urbanisation, en particulier sur les secteurs les plus proches de la gare. Une étude opérationnelle a été réalisée en 2021 sur le site de la Sarraz (F1) et a permis de réinterroger l'évolution de ce quartier.

Forte de l'ensemble de ces réflexions, la ville a donc souhaité aller plus loin dans la maîtrise de son développement en retravaillant de manière générale ces OAP et en proposant une OAP Thématique sur le phasage des OAP à vocation d'habitat.

Enfin, notons qu'en parallèle, un travail sur la densité a été mené. Outre les évolutions propres à chaque OAP, la commune propose également d'encadrer les densités au sein de sa trame bâtie, à la fois au regard de leur capacité réelle, mais également de la réalisation récente de quelques projets particulièrement denses.

Contenu de l'OAP thématique et localisation des nouvelles OAP

OAP THEMATIQUE
PHASAGE DES OAP A VOCATION HABITAT
GRESY-SUR-AIX

Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs		Analyse détaillée
OAP thématique : phasage des OAP	L'OAP permet de phaser les différents projets communaux ;	Incidences positives, l'OAP propose une maitrise générale de l'urbanisation de la ville sur les 7 prochaines années.			
F1 —La Sarraz	Mis en cohérence de l'OAP suite à l'étude préopérationnelle du secteur et distinction entre OAP valant règlement (F1.1) et OAP sectorielles (F1.2, F1.3 et F1.4)	Sans incidence		Aucun	X
F2 —Montée des Rubens 1	Mise en cohérence de l'aménagement du secteur Ajout d'une liaison piétonne	Sans incidence			
F3 – Montée des Rubens 2	Mise en cohérence de l'aménagement du secteur	Sans incidence			
F4 – Fontany	Phasage de l'opération. Augmentation de la part de logements sociaux	Sans incidence			
F6 – Les Omblardes	Ajout d'une liaison piétonne afin de développer les mobilités douces	Incidences positives			
F11 – Pont Pierre	Prévoir la création d'équipements publics sur un secteur initialement destiné au développement économique	Sans incidence			
F13a — Les Choseaux	OAP supprimée : elle a été réalisée dans sa totalité	Sans incidence			
F14 – Pré Murier	Suppression de la voie d'accès au Sud pour éviter d'impacter le ruisseau et le secteur d'enjeux écologiques et paysagers. Limiter les hauteurs du bâti à 10 m sur la moitié sud de l'OAP afin d'améliorer l'intégration dans le tissu urbain environnant.	Incidences positives			
F15 – Montée des Rubens 3	Indication plus précise des arbres de haut jet à préserver sur le schéma d'OAP Suppression d'un accès à créer à l'ouest	Incidences positives			
F18 – Près du Chêne	Réduction de la taille de l'OAP en optimisant les voies d'accès et légère augmentation de la densité en logement	Incidences positives			
F19 – Barbière (création d'une OAP)	Création d'une OAP sur un secteur composé d'entrepôts pour la création de logements	Sans incidence			
F20 – Veber (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation de ce secteur, actuellement classé en zone Nd mais passant en zone Nd1			Artificialisation, protection de la biodiversité, préservation du caractère patrimonial du site	X
F21 – Croix Noire (création d'une OAP)	Encadrer l'urbanisation de ce secteur, actuellement classé en zone UD, par la création d'habitat individuel peu dense et le traitement qualitatif de la frange avec le domaine du Château au nord afin de permettre une bonne intégration dans le tissu environnant.	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
F22 —Vers le Pont (création d'une OAP)	Encadrer le renouvellement urbain de ce secteur, actuellement classé en zone UD et le traitement qualitatif de la berge.	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			

4.6.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Création d'emplacements réservés	Création des ER f47, f48, f49, f50, f51, f52, f53, f54, f56, f57 et f58	Sans incidence			
Identification d'éléments pour changement de destination	Identification de deux granges de qualité architecturale en zone agricole	Sans incidence		Aucun	X
Changement de zonage : déplacement de la caserne des pompiers	Changement de zonage de 1AUet à 1AUep	Sans incidence			
Changement de zonage : secteur Pré Murier	Changement de 1AUe à 1AUet	Sans incidence			
Changement de zonage : Zone Cellier	Changement de zonage de UEh à UE2 pour permettre l'implantation de nouveaux commerces de petites tailles	Sans incidence			
Changement de zonage : chemin des Choseaux	Changement de zonage de 1AUh à UD, car urbanisation en cours	Sans incidence			
Ajout d'une prescription stationnement	Création d'un secteur aux règles de stationnement spécifique	Sans incidence			
Création de PAPAG	Création de deux Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global en zone U	Sans incidence			
Changement de zonage : secteur Gare	Changement de zonage de UA à UAg en lien avec des évolutions des seuils de densité	Sans incidence		Artificialisation, densification	X
Changement de zonage : secteur UDg	Changement de zonage de UD à UDg en lien avec des évolutions des seuils de densité	Sans incidence		Artificialisation, densification	X
Changement de zonage : Rue de l'Europe	Mise en cohérence du zonage. Passage de Uep à UDg.	Sans incidence			
Changement de zonage : Route de l'Albanais	Changement de zonage de Ud à Ue pour permettre l'implantation d'un projet d'activité économique	Sans incidence			
Changement de zonage : Chemin des Mellets	Passage de 0,27 ha de zone agricole inconstructible en A pour le développement de l'exploitation agricole.	Sans incidence		Aucun	X
Changement de zonage : parcelle AREA	Changement de zonage de Ueco/Na à N	En classant une parcelle anciennement occupée par une activité économique en zone naturelle, la modification a une incidence positive			

4.6.1 ANALYSES DETAILLEES

Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2 °. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient d'une certaine qualité urbaine ou architecturale. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification. Deux potentiels changements de destination sont identifiés en zone agricole. Il s'agit des deux anciennes granges ci-dessous :

Bâti identifié

Identification du bâti sur la parcelle D 953.

Bâti identifié

Identification du bâti sur la parcelle D 954

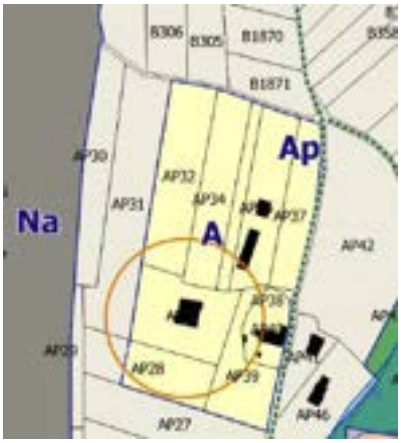
Cette identification n'augmente pas les droits à construire et n'entraine pas de consommation de terrain agricole. De plus, ces constructions sont localisées à proximité directe de groupements d'habitations et à distance des exploitations agricoles.

Changement de zonage de Ap vers A : Chemin des Mellets

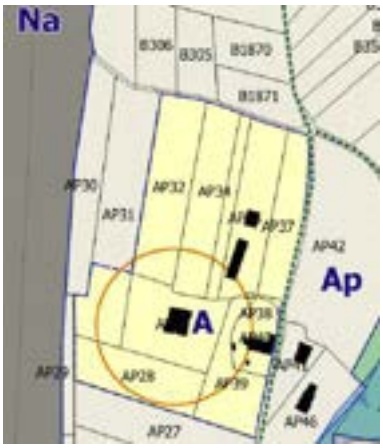
Ce point concerne les parcelles AP 28 et AP 33 situées Chemin de Mellets. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Ap dédié aux terrains agricoles inconstructibles. La modification proposée vise le passage de l'entièreté des deux parcelles (0,27 ha) en zone A. Ce changement doit permettre le développement de l'exploitation agricole existante et implantée à proximité et déjà identifiée au zonage en tant que tel.

L'espace déclassé constitue actuellement des terres agricoles et/ou utilisées par l'exploitation pour le stockage du matériel. Le site prend place en bordure de l'autoroute et n'est donc pas de nature à porter atteinte à des milieux écologiques.

Le changement n'aura donc pas d'incidence.



PLUi en vigueur



PLUi modifiée

Changement de zonage — création des sous-secteurs de densité

Ce point concerne en réalité deux modifications essentielles qui concernent les zones UD et UA.

La commune a souhaité en parallèle de la création d'une OAP thématique de phasage décliner un zonage encadrant la densité maximale des sites diffus. Il s'agit pour la commune de maîtriser le développement en dehors des OAP notamment au regard de la très forte pression foncière et des enjeux que la densification peut faire peser sur le cadre de vie, la gestion de l'eau ou les mobilités. Les dernières opérations, notamment celles réalisées route des Bauges (100 lgt/ha) ont montré les limites de l'acceptation de la densité et surtout de son insertion qualitative.

En s'appuyant sur l'analyse des derniers permis, la commune a décliné deux sous-secteurs au sein de ses zones UA et UD.

Concernant la zone UA, la création du sous-secteur UAg vise le site de la gare sur environ 2,29 ha. Dans ce site, la densité maximale autorisée y est de 90 lgt/ha contre 70 dans le reste de la zone UA.

Concernant la zone UD la modification proposée vise à classer trois zones en UDg. En zone UD, le seuil de densité est fixé à 25 log. / ha. Dans les secteurs UDg d'une surface totale de 12,9 ha, la densité est fixée à 60 log. / ha. Ces sites se concentrent à proximité de la sortie de l'autoroute ou du secteur de la Sarraz et des équipements structurants.

PLUi en vigueur

PLUi modifié

PLUi en vigueur

PLUi modifié

La modification vise un meilleur encadrement de la densité. Elle est aussi une expérimentation de la part de la commune. L'objectif n'est pas de limiter la densité, mais bien de la réguler et de veiller à son insertion réussie ce que ne permet pas toujours un règlement de zone trop homogène à l'échelle d'un PLUi. L'incidence attendue n'est pas négative, elle pourra être positive sur la capacité d'acceptation des densités par les citoyens.

F1 – Grésy-sur-Aix / La Sarraz

Objet principal : mise à jour au regard de l'étude préopérationnelle

L'OAP Sarraz prévoit l'aménagement d'un site majeur de la commune. Une étude préopérationnelle, annexée au document des OAP à titre informatif, a été réalisée sur ce site. Cette étude ayant évolué depuis l'approbation du PLUi, il est proposé d'actualiser le contenu de l'OAP.

Par ailleurs, à travers une réflexion plus large sur le quartier de la Sarraz, la commune a identifié 3 sites supplémentaires devant être accompagnés dans leurs évolutions futures, à l'ouest de l'OAP Sarraz. La politique d'urbanisation de la commune étant orientée principalement sur ce quartier, ces sites apparaissent comme une opportunité de densification du secteur et leur intégration en tant qu'OAP permettra une maîtrise du développement urbain.

Il est donc proposé d'identifier l'ensemble des sites en tant que sites d'OAP et constitutifs d'un ensemble cohérent, notamment au regard d'une logique de phasage et de densité.

Règlementairement, les évolutions visent :

- La distinction entre d'une part une OAP F1.1 visant uniquement le site de la Sarraz et les 3 autres sites dits F1.2, F1.3 et F1.4.

L'OAP F1.1 a valeur de règlement compte tenu de l'avancée des études déjà réalisées. L'OAP F1.1 est par ailleurs étendue au zonage 2AUh à l'Est, mais la zone reste fermée à l'urbanisation pour le moment. Le projet est déjà engagé sur la partie urbanisable et fait l'objet des démarches relatives aux autorisations environnementales.

- Les trois autres sites sont concernés par une OAP sectorielle précisant a minima les conditions de leur aménagement et leur phasage global.

Périmètre de l'OAP actuel

Périmètre de l'OAP modifié

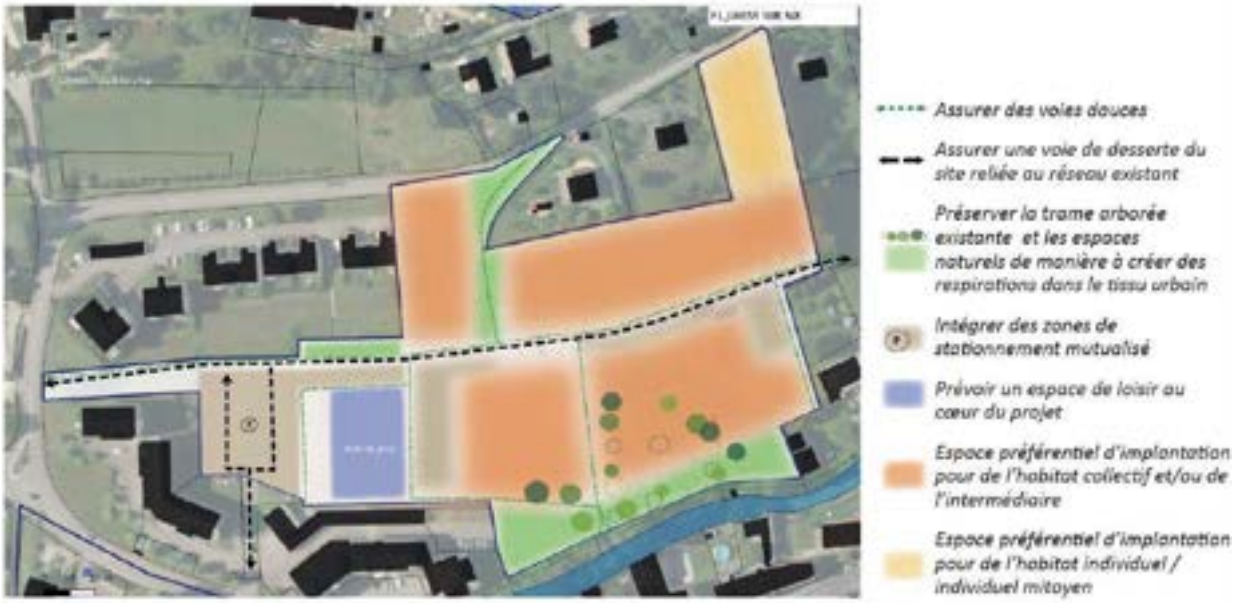
Indépendamment du périmètre, il est important de relever la démarche environnementale qu'ont souhaité retranscrire les élus dans l'OAP F1.1.

Le projet en vigueur visait un objectif de densité modeste pour un secteur de centralité (30lgt/ha) tout en proposant une faible valorisation des abords du Sierroz.

Le nouveau projet, fait le choix d'une densité plus importante (50-60 lgt/ha) tout en proposant un aménagement conséquent des abords du Sierroz. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de valoriser le cours d'eau à l'instar des récents aménagements sur les gorges. Le projet accueille donc un large parc paysager dont la définition précise se fera également sous l'angle de la valorisation de la continuité écologique et piétonne que peut constituer le cours d'eau.

L'incidence de la modification n° 1 sur ce secteur est donc positive et reflète un important travail engagé sur ce secteur pour allier une densification importante évitant le grignotage des plateaux agricoles et une valorisation environnementale conséquente.

L'intégration des autres périmètres s'inscrit également dans un logique de maitrise de l'urbanisation et de réponse aux enjeux forts du secteur (connexion gare, présence du Sierroz). Des études complémentaires seront à engager par la collectivité à moyen terme et devront permettre de préciser le contenu des prescriptions des sites F1.2, F1.3 et F1.4.



OAP avant / après modifications, secteur F1.1

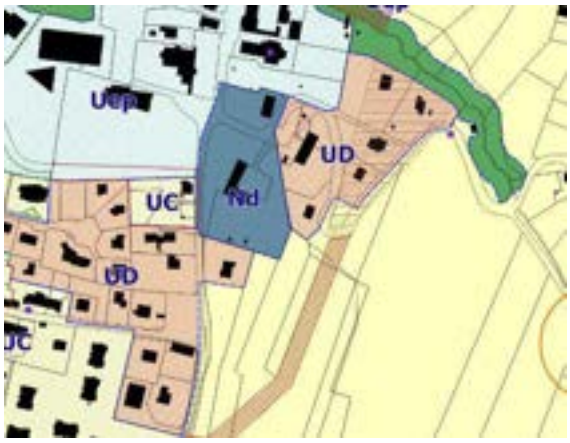
Création STECAL : Veber

Le secteur concerné par le STECAL sur trouve sur le site Veber, au cœur de la commune de Grésy-sur-Aix. Seule la parcelle D 353 (4 393 m²) est concernée par la création de ce STECAL.

Ce secteur est classé en zone Nd, secteur patrimonial situé en zone naturelle et comprenant un domaine bourgeois et un parc attenant.

La modification vise la création d'un STECAL ND1 autorisant une constructibilité supplémentaire au sein de cet ensemble et en particulier sur les limites Est des parcelles, entre la construction existante et les habitations existantes en UD sur la route du Revard.

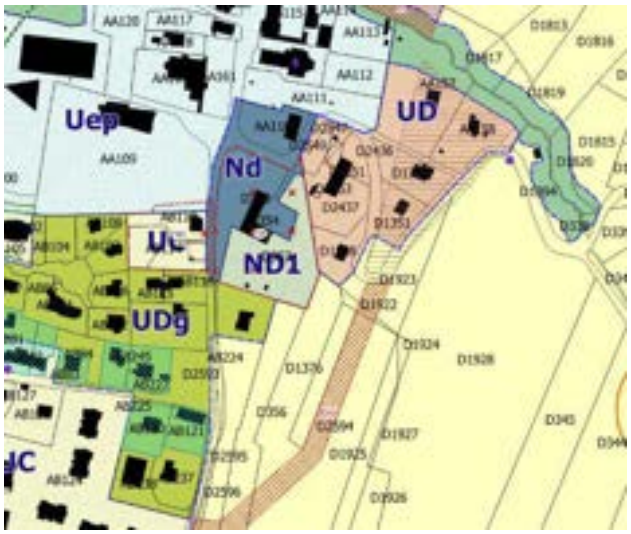
Le projet vise à la fois la rénovation du bâti existant pour y implanter du logement dans le volume existant, mais également la réalisation d'une offre complémentaire notamment en tant que résidence avec services. Ce projet porté par les élus est motivé par la localisation du secteur. Le site fait face à la mairie, la salle polyvalente, l'église, les futurs jardins familiaux que souhaitent développer la ville. Toute la polarité des équipements est présente aux abords du site. Enfin, la ligne 2 de bus est présente à 250 m.



L'évaluation environnementale relève un enjeu essentiel, celui de la préservation du caractère patrimonial du secteur qui a conduit au classement en zone ND. Ce caractère est motivé à la fois par le bâti, mais également par le parc attenant.

Un projet immobilier serait de nature à avoir une incidence négative compte tenu de la nécessaire destruction des espaces de parc.

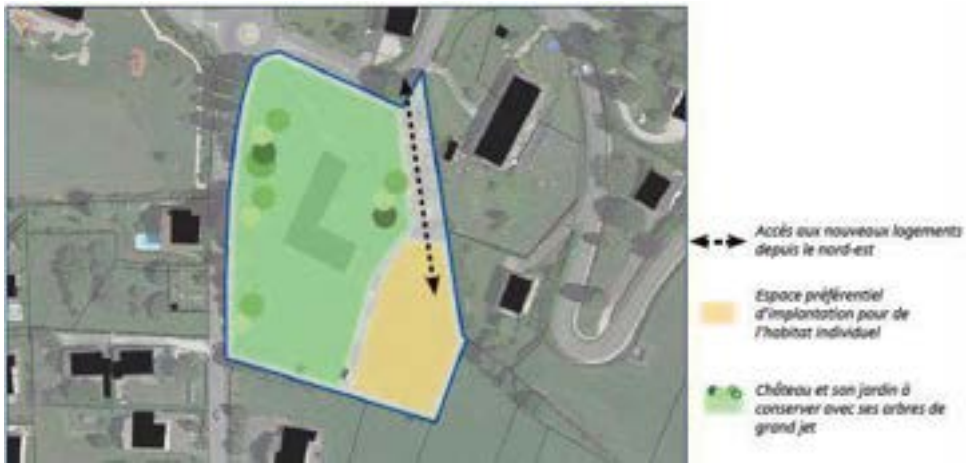
Les réflexions menées entre Grand Lac, la ville ainsi que l'architecte en charge du projet ont conduit à établir une orientation d'aménagement et une évolution de zonage permettant de réduire l'incidence.



L'évolution en ND1 n'est donc proposée que sur la partie arrière qui accueillera un projet de logement individuel. Le reste du site étant maintenu en zone ND qui autorise les évolutions dans le bâti existant.

L'urbanisation de ce secteur sera gérée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation F20 et le règlement écrit. L'OAP flèche la conservation du parc et des arbres de haut jet qui le composent.

Schéma de l'OAP



Le règlement écrit est complété par la création d'un STECAL Nd1. Celui-ci vise spécifiquement la création de logement, encadrée par une nouvelle condition (44) à laquelle sont ajoutés les enjeux de préservation du parc, dans l'esprit des règles d'urbanisation en secteur ND :

> 44.Sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.

A noter que l'emprise a été réduite à 500m² contre 1000m² initialement.

La hauteur est également précisée afin de ne pas excéder celle du bâti existant :

En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celle des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).

Le projet de STECAL a une incidence négative sur l'environnement immédiat du bâti puisqu'une partie du parc sera dédié à la réalisation d'une offre de construction permettant notamment la réalisation de la résidence service et la rénovation de la demeure principale.

Des mesures de réduction ont été entreprises afin de limiter au maximum l'espace dévolu à une nouvelle constructibilité et à renforcer la préservation du parc par son inscription dans une nouvelle OAP. Un travail de qualité architecturale reste à mener dans le cadre de la réalisation du projet afin d'assurer une insertion particulièrement qualitative.

Pour la commune de Grésy-sur-Aix, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. Plusieurs modifications auront des incidences positives sur l'environnement :

- En développant les mobilités douces pour l'OAP « les Omblardes » ;
- En évitant d'impacter un ruisseau aux enjeux écologiques pour l'OAP « Pré Murier » ;
- En limitant les hauteurs du bâti afin d'améliorer l'intégration paysagère pour la même OAP ;
- En intégrant les enjeux paysagers et environnementaux pour l'OAP « Montée des Rubens 3 ».
- En classant un secteur U de 0,78 ha en zone naturelle
- En proposant de mieux maitriser le développement urbain de la commune par l'établissement de phasage opposable entre les différentes OAP

Seule la création du STECAL Nd1 a une incidence négative jugée faible compte tenu des mesures de réduction entreprises dans la définition de l'OAP et de sa localisation au cœur du chef-lieu. Comme évoqué, la composition architecturale sera garante d'une réduction des incidences en termes de qualité bâti et paysagère.

4.7 LA CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT

4.7.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	G3 – La-Chapelle-du-Mont-du-Chat / Chef Lieu	Mise en cohérence du périmètre de l'OAP avec les constructions Diminution du nombre de logements prévus en cohérence avec les capacités d'assainissement du secteur	Sans incidence		Perméabilisation des sols, densification, artificialisation	X

4.7.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs,	Analyse détaillée
Changement de zonage : Notre Dame de l'Etoile	Le zonage du secteur du Belvédère (1,35 ha) initialement A est classé Nl pour permettre le développement des activités de loisirs.	La modification a pour objet d'être en cohérence avec l'usage actuel du lieu. Incidences neutres		Protection du paysage	X

4.7.1 ANALYSES DETAILLEES

G3 – La-Chapelle-du-Mont-du-Chat / Chef-Lieu

Modification de l'OAP

L'OAP Chef-Lieu prévoit la réalisation de 8 à 12 logements sur 0,7 ha dans le sud du bourg de la commune. Initialement non bâti, ce site d'OAP zoné en 1AUh a vu la construction de deux maisons d'habitations sur les parcelles OB1245 et OB922. Il est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP en excluant ces deux parcelles qui sont déjà bâties.

Il est également proposé de revoir le nombre de logements à la baisse, qui ne correspond pas aux attentes sur ce site.

La densité évolue ainsi de 14 lgt/ha à 10 lgt/ha.

En effet, lors de l'approbation du PLUi, le périmètre a été réduit, mais le nombre de logements est resté inchangé. De plus, il s'agit d'un secteur en assainissement non collectif, où le nombre de constructions doit être limité afin d'être compatible avec les filières d'assainissement non collectif.

Lors de l'enquête publique du PLUi, Grand Lac s'était engagé à revoir avec la commune la densité de ce secteur compte tenu des contraintes qui s'imposent notamment au regard de l'eau potable et de l'assainissement.

En lien avec la problématique de l'assainissement, il est proposé d'ajouter une condition dans l'OAP qui impose à chaque logement d'assurer de manière indépendante son assainissement afin d'éviter un assainissement regroupé.

Par ailleurs, dans un souci d'éclaircissement, il est proposé de revoir l'écriture du paragraphe 2/ où la lecture actuelle peut imposer à la commune le réaménagement de la route du bourg.

La présente modification prévoit donc de :

- Corriger le périmètre de l'OAP
- Corriger le contenu de l'OAP
- Modifier le règlement graphique du secteur

Objet de la modification	Hypothèse de programmation
Formulation avant M	Nombre de logements envisagé : 8 à 12
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : ~~8 à 12~~ 5 à 7
Objet de la modification	Orientation d'aménagement et de programmation

Formulation avant M	1/ […]
Formulation après M	1/ […] Chaque logement devra assurer de manière indépendante et autonome son assainissement individuel. […]
Objet de la modification	**Orientation d'aménagement et de programmation**
Formulation avant M	2/ Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site. […]
Formulation après M	2/ ~~Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site~~. Un accès au site sera réfléchi depuis la route principale du bourg […]

Schéma de l'OAP actuel

Schéma de l'OAP modifié

Au vu de leur urbanisation, les parcelles OB1245 et OB992 qui sortent de l'OAP sont classées en zone UD. De même, le périmètre de l'OAP est donc adapté au plan de zonage.

Le projet étant déjà inscrit, la modification n'induit pas d'incidence en tant que tel. La moindre densité conjuguée aux règles d'emprise au sol vont au contraire faciliter une plus grande perméabilité des sols.

Néanmoins, on doit noter que la densité reste en-deça des objectifs du SCoT. Ce point est détaillé dans la notice de la modification.

Notons tout de même que l'ajustement de l'OAP devrait également permettre de garantir une gestion plus qualitative des effluents, sous réserve des contrôles menés par la suite.

Changement de zonage de A vers Nl : Notre Dame de l'Etoile

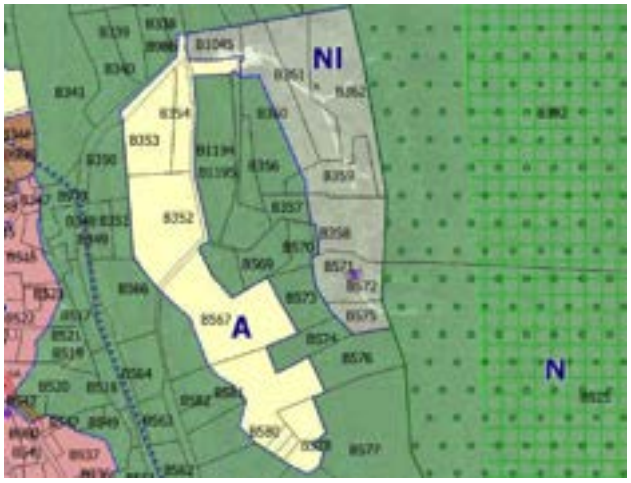
Le secteur concerné par le STECAL Nl se trouve sur le site du belvédère de Notre Dame de l'Etoile dans la commune de La-Chapelle-du-Mont-du-Chat. Il est composé de 9 parcelles (B1045, B360, B361, B362, B359 ; B358, B572, B571, B57) et sa surface avoisine 1,35 hectare. Initialement ce secteur était classé zone agricole (A). Demande est faite de passer ce secteur en Secteur de sport et de loisirs de plein air (Nl).

Cette demande doit notamment permettre de mieux caractériser l'occupation existante (chemins, parking, point de vue) et la rendre homogène à l'échelle de tous les belvédères du territoire (Viviers-du-Lac Ontex et le Revard notamment).

En l'absence de bâti existant (sauf Chapelle déjà classée au L151-19), l'évolution n'est pas de nature à autoriser une quelconque constructibilité supplémentaire.

Zonage avant modification

Zonage après modifications



L'évolution proposée n'aura aucune incidence. Elle vient uniquement caractériser une occupation des sols.

Pour la commune de La Chapelle-du-Mont-du-Chat, les modifications ne sont pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. La modification de zonage pour le belvédère permet une mise en cohérence avec l'usage actuel du lieu.

L'évolution de l'OAP si elle vient diminuer la densité au regard des enjeux d'eau et d'assainissement ne porte pas en tant que telle une incidence supplémentaire sur l'environnement.

4.8 LE MONTCEL

4.8.1 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
~~Création d'un STECAL : Revard~~	~~Création d'un STECAL~~	Ce point est abandonné.		Aucun, la modification étant abandonnée	X

Le projet d'UTN étant abandonné dans le cadre de l'approbation, il n'a plus lieu de détailler les autres évolutions de cette commune.

4.9 MERY

4.9.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	I1 – Les Charmettes	Réduction du périmètre de l'OAP et changement du zonage	Sans incidence			

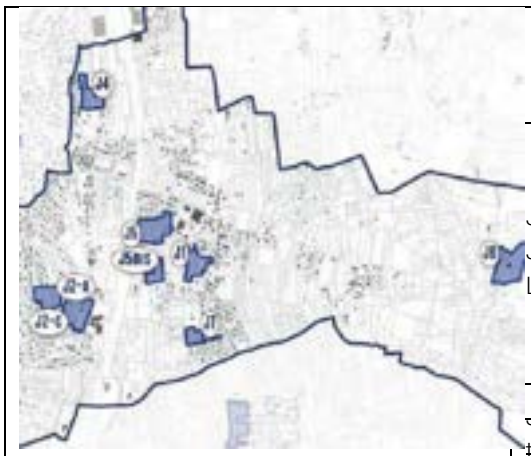
4.9.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Aucune évolution de zonage n'est recensée en dehors de l'adaptation du périmètre de l'OAP au regard de la réalisation d'une partie du projet.

Les modifications sur la commune de Méry n'auront pas d'incidences sur l'environnement.

4.10 MOUXY

4.10.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	J5 et J5bis – L'Église	Permettre les équipements scolaires en plus des équipements sportifs	Sans incidence			
	~~J8 – Gare téléphérique du Revard~~	~~Création d'une OAP pour encadrer le projet touristique~~	Ce point est abandonné.		Aucun, le projet ayant été abandonné	X

4.10.1 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
~~Création d'un STECAL : Ancienne gare de téléphérique du Revard~~	~~Permettre un projet touristique sur le site de l'ancienne gare téléphérique~~	Modification abandonnée		Aucun, le projet étant abandonné	X
Identification d'un élément patrimonial et paysager	Identification d'un alignement de chênes au titre de l'article L 151-19	En identifiant et en préservant cet élément paysager naturel, la modification a une incidence positive.			
Création d'emplacements réservés	Création des ER j38, j39, j40 et j41	Sans incidence			
Suppression d'un emplacement réservé	Suppression de l'ER j29	Sans incidence			

Le projet d'UTN étant abandonné dans le cadre de l'approbation, il n'a pas lieu de détailler les autres évolutions de cette commune.

4.11 ONTEX

4.11.1 OAP

Aucune modification d'OAP n'est envisagée sur cette commune.

4.11.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Analyse détaillée
Création d'un STECAL : Belvédère d'Ontex	Mettre en cohérence le zonage avec l'activité de restauration déjà présente sur le site et permettre de faire évoluer la constructibilité afin de permettre l'extension de l'existant à hauteur de 20 % supplémentaire.	L'incidence de l'aménagement de ce site touristique reste limitée.		X

4.11.1 ANALYSES DETAILLEES

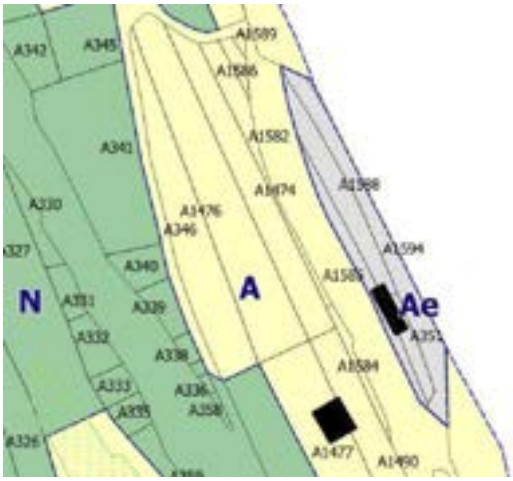
Changement de zonage de A vers Ae : Belvédère d'Ontex

Le site concerné par ce changement se trouve à la limite est de la commune de Ontex. Le secteur d'une surface de 0,16 ha et composé des parcelles A 1585, A 1588, A 1594, A 351 et A 352 est classé en zone agricole (A) dans le PLUi en vigueur. Il accueille aujourd'hui un belvédère ainsi qu'un bâti dédié à une offre de restauration rapide (snack).

L'objectif est d'apporter un zonage permettant de mieux répondre à la réalité de l'occupation des sols. Un temps envisagé vers le zonage Nl dans la logique du classement des belvédères dans le PLUi (Revard, Viviers-du-Lac, La Chapelle-du-Mont-du-Chat), le zonage Ae lui a été privilégié. En effet à la différence des autres sites, le site accueille une activité économique. Or la zone Ae permet des évolutions des activités existantes. Spécifique sur le site d'Ontex, une extension des constructions à usage de restauration a été proposée (cf. partie règlement écrit). L'évolution maximale serait de 20 % de l'emprise existante.

En dehors de cette activité, c'est l'ensemble du site qui sera identifié selon une vocation autre qu'un simple zonage agricole.

Avant modification



Après modification

La mise en place de ce STECAL s'accompagne également **d'une évolution du règlement écrit**. En effet ce dernier ne couvre pas pour le moment au sein des zones **Ae**, les destinations de restauration.

Il est donc proposé de compléter les conditions par l'ajout **d'une condition 21**, visant spécifique la destination renaturation au sein du tableau et assortie du texte suivant

est donc autorisée sous conditions dans ce secteur pour la restauration :

21.Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % des emprises bâties existantes.

La modification doit permettre de mieux caractériser l'occupation réelle du site et de permettre à l'activité en place des aménagements réduits de type extension. L'incidence environnementale de la modification est considérée comme minime dans la mesure où le site projeté pour une éventuelle extension est déjà artificialisé et accueille un espace de stationnement.

4.12 PUGNY-CHATENOD

4.12.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	L1 – Chatenod	Réduction du périmètre de l'OAP et augmentation du nombre de logements (+6 logements)	Sans incidence			
	L2-a – Les Cendres Sud	Modification de l'accès au site	Sans incidence			
	L5 – Routes des Hôtes (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer la réhabilitation d'un corps de ferme	Sans incidence			
	L6 – Route de Longchamp (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation d'une dent creuse en zone UD	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
	L7 – Champ Parroud (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation d'une dent creuse en zone UD	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			
	L8 – Les Cendres Nord 2 (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'urbanisation et la réhabilitation de bâti en zone UD	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, et en favorisant la réhabilitation de bâtis existants, la modification a une incidence positive			

4.12.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Modification d'emplacement réservé	Extension des ERI10a et I10b	Sans incidence (voirie existante)			
Création d'emplacements réservés	Création des ER I06, I11a, I25, I26 et I27	Sans incidence			

Les modifications sur la commune de Pugny-Chatenod sont considérées comme sans incidences négatives sur l'environnement.

4.13 SAINT-OFFENGE

4.13.1 OAP

Aucune modification d'OAP n'est envisagée sur cette commune.

4.13.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : d'UH à UD	Mis en cohérence du zonage avec la réalité de l'urbanisation	Sans incidence		Aucun	X
Modification d'un STECAL : Miellerie et bâtiment d'activité économique	Réduction du périmètre du STECAL de 0,29 ha (de zone Ae en zone N) augmentation des droits à construire	Le projet autorise une constructibilité nouvelle jusqu'alors interdite. Elle doit permettre de répondre à une demande locale et s'accompagne d'une réduction du périmètre du STECAL existant.		Artificialisation, protection de la biodiversité	X
Suppression et ajout de prescription sur une ancienne exploitation agricole	Une exploitation agricole dont l'activité a cessé, n'est plus identifiée comme telle par la Chambre d'Agriculture, mais est identifiés comme potentiel changement de destination en zone A	Sans incidence		Aucun	X
Changement de zonage	Evolution d'un zonage UA vers UD (secteurs B743, 744 745,..)	Sans incidence (évolution de cohérence de formes urbaines)			

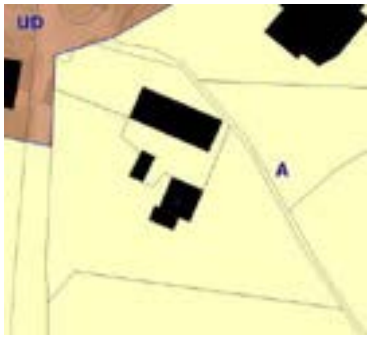
Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Identification d'un potentiel changement de destination	Identification de deux granges de qualité architecturale en zone agricole	Sans incidence		Aucun	X

4.13.1 ANALYSES DETAILLEES

Changement de destination : identification

L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article L151-11 2 °. Son identification en tant que telle, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient d'une certaine qualité urbaine ou architecturale. Leur changement de destination permet ainsi la sauvegarde du patrimoine local. De plus, ces changements de destination constituent des potentiels de densification. Deux potentiels changements de destination sont identifiés en zone agricole. Il s'agit des deux anciennes granges ci-dessous :

Bâti identifié	Identification du bâti sur la parcelle D 1090

	
Bâti identifié	Identification du bâti sur la parcelle A 308

Cette identification n'augmente pas les droits à construire et n'entraine pas de consommation de terrains agricoles. De plus, ces constructions sont localisées à proximité directe de groupements d'habitations et à distance des exploitations agricoles.

Evolution du STECAL existant Ae.

Le STECAL **Ae** concerne plusieurs implantations économiques en zone agricole. Il devait notamment permettre le développement des activités commerciales en lien avec l'agriculture (comme pour la fromagerie de Trévignin) où encadrer des activités isolées (Ae sur Bourdeau).

Sur la commune de Saint-Offenge, un secteur de taille importante (1,5 ha) avait été défini au PLUi et caractérisait un secteur occupé par une entreprise artisanale et une activité de service à domicile, situées de part et d'autre de la RD911.

Sur ces secteurs les règles d'évolution en vigueur sont limitées à :

- **L'extension** de 20 % maximum du bâti industriel existant dans la limite de 100 m² (condition 20).
- La construction de **nouvelles surfaces** commerciales / artisanales dans la limite de **30 % des surfaces existantes** sur la zone (condition 11)

Or la commune de Saint-Offenge souhaite pouvoir y installer deux activités artisanales rattachées à la sous-destination industrielle (par exemple : maçon, charpentier…) ainsi qu'une miellerie. Les droits à construire dans ce cadre sont nuls pour une nouvelle construction.

Afin de donner une suite favorable à ces projets, il est donc proposé les évolutions du règlement présentées ci-dessous.

Évolutions proposées	Justifications
20. Les extensions de 20 % du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100 m². Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que la surface bâtie totale de la zone n'excède pas 1000 m² supplémentaires. L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf : En secteur Ae sur la seule commune de Saint-Offenge où l'emprise au sol totale des activités industrielles et artisanales présentes ne pourra excéder 1000 m² supplémentaires. Pour les nouvelles constructions en secteur Ae, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis présents sur le secteur.	La condition 20 évolue afin d'autoriser une surface de plancher supplémentaire. Celle-ci étant actuellement de l'ordre de 500 m², il est donc autorisé un nouveau projet de surface de plancher inférieur à 1000 m². L'emprise au sol a été règlementée : à l'échelle de la zone, pour les activités industrielles, elle ne doit pas excéder 1000 m². Enfin, la hauteur y est désormais règlementée en cas de nouvelles constructions. L'objectif étant d'encadrer le développement de la zone.

En parallèle de l'augmentation des droits à construire, le périmètre du STECAL existant a été réduit à 1,15 ha au lieu de 1,5 ha.

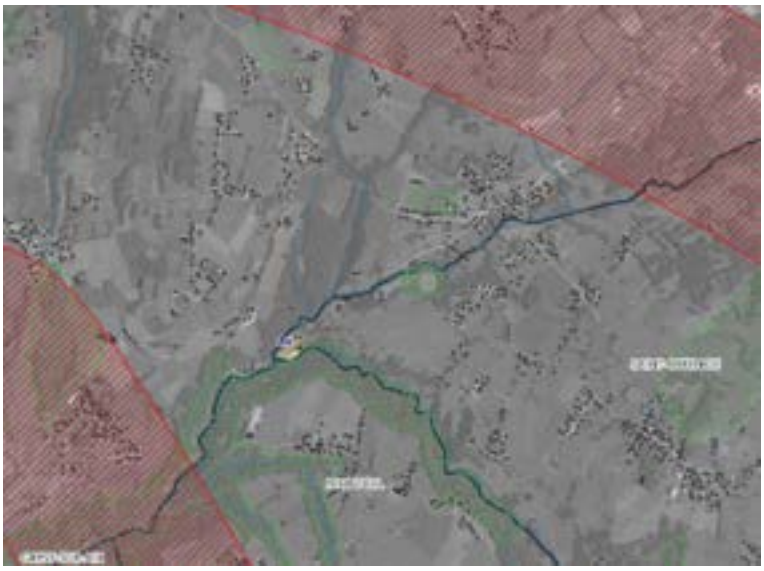
En réalité, compte tenu de l'occupation réelle du site et de l'emprise de la RD911, ce sont entre 5000 et 6000 m² qui sont mobilisables : une parcelle de 1500 m² au Nord du site, et environ 4500 m² au Sud, sous réserve d'une réorganisation de l'espace déjà largement occupé par l'entreprise existante.

Les droits à construire pour les autres zones Ae initiales du PLUi restent inchangés.

À l'échelle du secteur de Saint-Offenge, les incidences potentielles de cette évolution sont principalement de l'ordre de la qualité paysagère. En effet les enjeux environnementaux sont minimes, le site étant largement mobilisé par du stockage aérien ou des chemines d'accès (au Sud), ou constitue un espace de délaissé largement entretenu (tonte régulière) sur le tènement Nord. Les principaux enjeux sont constitués par les boisements qui bordent le secteur, mais avec lesquels une marge de recul a été définie dans le tracé du zonage initial.

D'un point de vue paysager, le site est actuellement dégradé, notamment le stockage en partie Sud. On peut penser qu'une constructibilité supplémentaire sous réserve du respect des règles désormais en vigueur en matière de qualité urbaine pourrait permettre d'améliorer la situation ou à minima de ne pas la dégrader davantage.

Par ailleurs, le site prend place à mi-chemin entre deux fuseaux identifiés au SRADDET comme fuseau à remettre en bon état. Si la constructibilité supplémentaire attendue au cœur du STECAL ne semble pas de nature à remettre en cause la pérennité de ces fuseaux (le site étant largement artificialisé et générateur d'activités), on peut souligner que la réduction sur la partie Est permet de préserver un espace naturel supplémentaire créant de fait un espace tampon complémentaire entre la zone et d'éventuels espaces de continuités situés plus à l'Est.



Extrait du SRADDET — Fuseaux et réservoir de biodiversité

L'incidence du projet est jugée faible au regard de l'état des lieux actuels des sites. Il reviendra au porteur de projet et aux services instructeurs d'être vigilant quant aux mesures d'insertion paysagères et d'intégration architecturale qui doivent être appliquées.

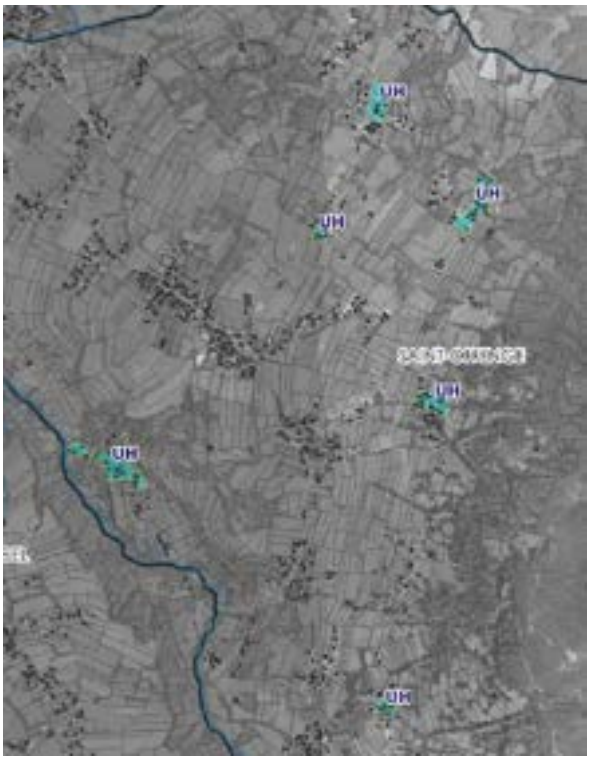
Changement de zonage de UH à UD

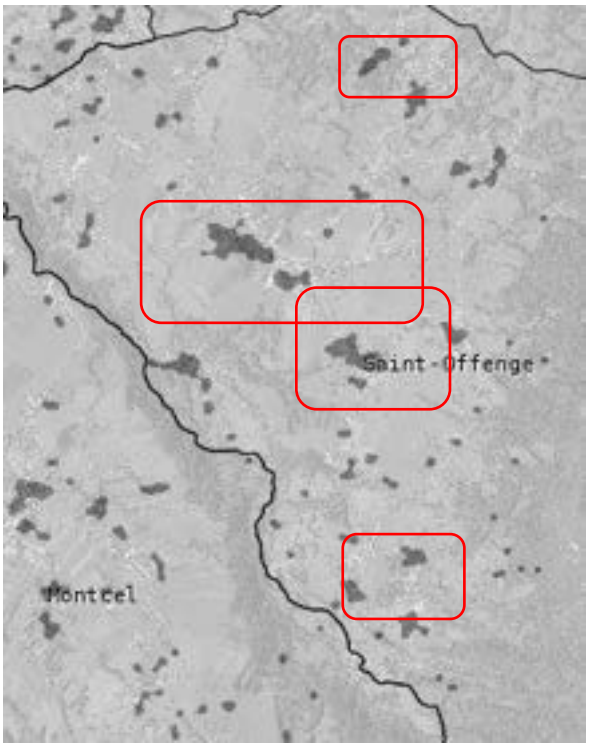
Ce point porte sur les six zones UH de la commune, désignant les noyaux historiques de hameau et de village. La modification proposée vise à classer ces sites, d'une surface totale de 8,8 hectares, en zone UD dédiée aux zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire.

L'objectif de cette évolution est de mieux rendre compte d'une réalité urbaine et architecturale, défendue par les élus de la commune.

Initialement, le zonage UH caractérisait les hameaux historiques des villages, où domine un habitat plutôt dense et implanté à l'alignement. La zone UD quant à elle identifie soit des secteurs d'extension pavillonnaire « classique » soit des extensions des centres historiques UH.

Or la commune de Sainte-Offenge présente la particularité d'une urbanisation assez diffuse. L'analyse des zonages UH questionne également les choix de zonage dans la mesure où plusieurs zones historiques d'après la tâche urbaine de 1945 ne sont pas reprises en zone UH.





Une analyse plus fine tend à démontrer que les différences urbaines tendent à s'estomper. La trame urbaine UH ne semble pas être très différente du hameau UD de gauche. On notera encore quelques différences de configuration de parcelles, mieux « calibrées » en UD qu'elles ne le sont en UH, mais les écarts restent limités.

En parallèle de cette analyse historique, c'est un changement de règle que souhaitent voir les élus sur l'ensemble de leurs zones urbaines. Au-delà de la seule question de l'implantation et des reculs qui peuvent être étroitement associé aux zones UH/UD ce sont aussi des règles de mixité ou de CBS qui sont souhaitées.

La différence entre zone UH et UD est résumée dans le tableau ci-dessous.

Articles	UH	UD
Mixité	Non	Oui, cf. partie mixité du règlement écrit
Recul / voies	2-5 m, pas de bâti en arrière	4 m mini
Recul / Limites	4 m	4 m
Recul entre bâti	NR	8 m
Emprise	NR	NR
Hauteur	7 — 10 m	6 — 9 m
CBS	NR	Oui
Autres	CPT de 0,3	/

Les principales évolutions résident dans l'implantation par rapport aux voies, les règles de mixité et de CBS.

Comme évoqué précédemment, les différences architecturales entre les deux zones ne sont sur le terrain que peu visibles. Dès lors l'incidence du changement de zonage semble minime.

En revanche, le zonage UD imposera des règles de mixité jusqu'alors inexistantes et que les élus de Grand Lac ont décidé de renforcer, notamment en mobilisant l'ensemble des communes du territoire. Elles ne concernent que des opérations conséquentes (>8 logements), mais s'imposeront désormais.

De même, le CBS sera applicable en contrepartie d'un coefficient de pleine terre non règlementé en UD (mais largement encouragé par le CBS). Cette disposition peut avoir un impact bénéfique sur le territoire communal qui est largement concerné par des enjeux de ruissellement et où les règles de végétalisation sont donc essentielles.

Enfin ce changement restera limité au regard des opportunités foncières résiduelles réduites : ce sont une dizaine de parcelles libres qui sont identifiées dans le UH en vigueur.

PLUI en vigueur

PLUI modifié

Les modifications sur la commune de Saint-Offenge sont considérées comme de faibles incidences sur l'environnement. Le site du STECAL Ae doit néanmoins faire l'objet d'une vigilance dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

4.14 TRESSERVE

4.14.1 OAP

Aucune modification d'OAP n'est envisagée sur cette commune.

4.14.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de destination : identification	Identification de trois bâtiments comme potentiels changements de destination en zone N et Nd	Sans incidence		Aucun	X
Emplacement réservé : création	Pour construction d'une placette publique	Sans incidence			
Emplacement réservé : suppression	Suppression de l'ER n07	Sans incidence			

4.14.1 ANALYSES DETAILLEES

L'un des changements de destination vise l'hôtel Mamie Jane situé le long de la route du Lac en limite avec Aix-les-Bains. La modification vise à l'identifier comme potentiel changement de destination.

L'activité de l'hôtel devrait s'arrêter et la commune souhaite anticiper le devenir du site au regard de son positionnement en bordure du Lac (dont il est séparé par la route du bord du lac).

Compte tenu des contraintes fortes qui pèsent déjà sur cette zone au regard de sa proximité avec le Lac, le changement de destination apparaît comme la meilleure solution pour garantir un renouvellement maitrisé.

Le règlement de la zone N en l'état ne permettra aucune évolution alors que le site est aujourd'hui qualitatif et dispose de capacités d'évolutions qui ne remettraient pas en cause l'environnement immédiat qu'il soit paysager ou naturel. L'incidence sera à minima nulle, voire positive, lors de l'arrêt de l'activité.

Bâti identifié

Identification du bâti

Les modifications sur la commune de Tresserve sont considérées comme sans incidence sur l'environnement.

4.15 TREVIGNIN

4.15.1 OAP

	Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	O8-b — Les Combes	Evolution de l'OAP d'une vocation économique à une vocation mixte logement et activités économiques	Sans incidence		Artificialisation, densification, perméabilisation, protection de la biodiversité	X

4.15.2 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Changement de zonage : zone économique	Evolution du zonage d'une vocation économique à une vocation logement (cf OAP 8b)	Sans incidence		Artificialisation, perméabilisation, densification	X
Changement de zonage : B 1219	Mise à jour du zonage suite à l'aménagement de la zone	Sans incidence			
Emplacement réservé : créations	Destinés à l'aménagement de voirie	Faible incidence sur des parcelles agricoles			
Emplacement réservé : création	Destiné à l'aménagement d'un accès	Sans incidence			

4.15.1 ANALYSES DETAILLEES

O8-b — Trévignin / Les Combes

Objet principal : Changement de vocation

Modification de l'OAP

L'OAP Les Combes, située à l'est du centre-bourg, est actuellement à destination économique. Cependant, depuis l'approbation du PLUi, les réflexions dans le secteur ont évolué.

Le secteur au sud-est de la zone est une ancienne zone économique en cours d'évolution vers de l'habitat. Par ailleurs, deux zones d'habitat sont en cours de réalisation à proximité, notamment de manière contigüe à l'ouest (OAP 8a et O7). Aussi, au regard de la mutation d'une partie du secteur, des contraintes d'aménagement, d'accessibilité et de fonctionnement d'une ZAE dans ce secteur, il est proposé de faire évoluer le zonage. Il est prévu une zone mixte d'habitat, activité commerciale et/ou activité de service. Le projet est en cours de réflexion par la commune. La maîtrise foncière est en grande majorité communale.

L'évolution a par ailleurs été discutée avec Chambéry Grand-Lac Économie sur l'opportunité ou non de maintenir un développement économique sur le secteur. Le consensus autour d'un changement de destination a été acté.

La programmation vise une 20aine de logements, soit une densité d'environ 21 logements à l'hectare. À titre de comparaison, elle est de 14 sur le site limitrophe (O8-a), 15 sur l'OAP O2 et 20 sur l'OAP O7.

Le potentiel foncier de la commune se raréfiant malgré une demande constante, les élus ont souhaité optimiser celui-ci avec une densité plus élevée.

Objet de la modification	Enjeux
Formulation avant M	> S'intégrer dans le caractère naturel du site > Limiter l'imperméabilisation de la zone > Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique
Formulation après M	> S'intégrer dans le ~~caractère naturel du site~~ contexte rural environnant > Limiter ~~l'imperméabilisation de la zone~~ les vis-à-vis ~~> Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique~~ > Protéger la végétation existante et la tendance humide des abords du site
Objet de la modification	**Hypothèse de programmation**
Formulation avant M	/
Formulation après M	Nombre de logements envisagé : 19 à 21 Indication de la part de logement social : 0 %

	Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire
Objet de la modification	**Orientation d'aménagement et de programmation**
Formulation avant M	1/ […] L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.
Formulation après M	1/ […] Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'opération devra préserver les arbres ~~de haut jet~~ et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. ~~Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels (visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.~~
Objet de la modification	**Orientation d'aménagement et de programmation**
Formulation avant M	2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50 % de ces surfaces non imperméabilisées est requise.
Formulation après M	2/ ~~Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.~~ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation de ces accès privatifs sera recherchée tant que possible. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées ~~et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50 % de ces surfaces non imperméabilisées est requise.~~ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.
Objet de la modification	**Orientation d'aménagement et de programmation**
Formulation avant M	3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).
Formulation après M	3/ ~~Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).~~ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.
Objet de la modification	**Orientation d'aménagement et de programmation**
Formulation avant M	4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.
Formulation après M	4/ ~~Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.~~ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…). L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Schéma de l'OAP actuel

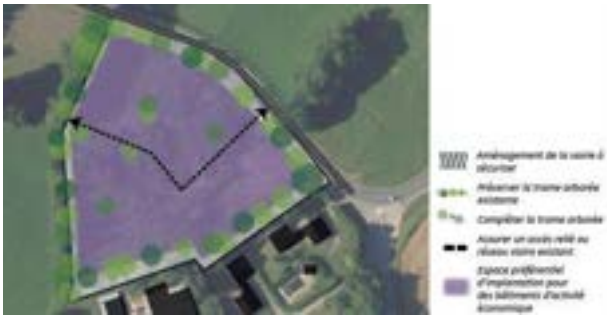
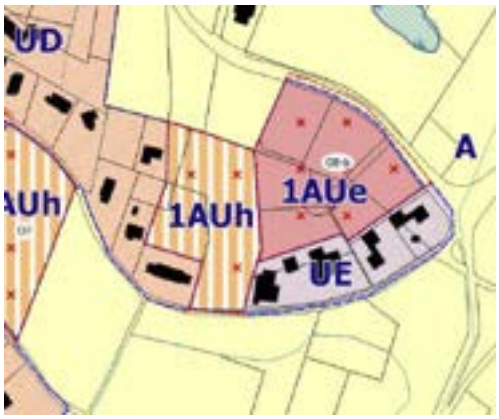


Schéma de l'OAP modifié



PLUI en vigueur

PLUI modifié

La modification en tant que telle n'aura pas d'incidence notable. Les principes d'aménagement déjà actés au sein de l'OAP précédente ont été reformulés pour être adaptés à la nouvelle vocation. Le caractère résidentiel garantira par ailleurs une moindre nuisance localement, en particulier au regard de la mutation continue du tissu bâti sur ce secteur.

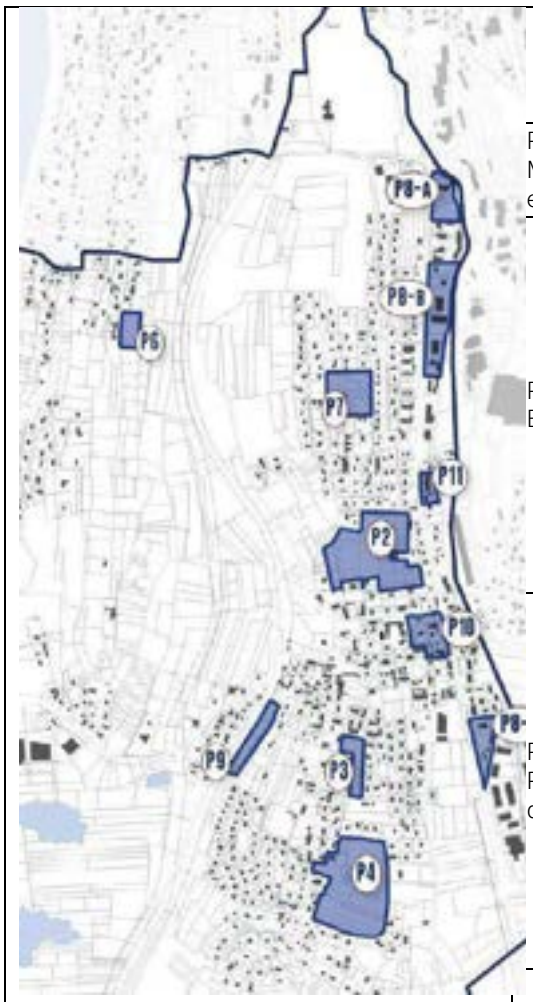
La bande boisée constituée de feuillus de haut jet en limite avec la zone Agricole à l'Ouest a été maintenue. Sa suppression de l'OAP sur la partie basse vise notamment à permettre une connexion à minima piétonne entre les deux zones d'OAP.

Sur la frange Nord, en bordure de la route, les résineux présents n'offrent pas de réelle qualité environnementale ou paysagère et ne sont pas identifiés à ce titre dans l'OAP.

Les modifications sur la commune de Trévignin sont considérées comme sans incidence sur l'environnement.

4.16 VIVIERS-DU-LAC

4.16.1 OAP



Nom	Type de modification	Incidences	Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
P4 – La Maladière	Réduction du périmètre de l'OAP	Sans incidence		
P7 – Boissy	Modification de l'emplacement des espaces à urbaniser sur le schéma d'OAP, sans modification du nombre de logements total	Sans incidence		
P10 – Route d'Aix	Création d'un règlement propre à l'OAP pour autoriser une hauteur supérieure à celle du règlement de la zone et un recul plus grand sur la route	Sans incidence		
P11 – Hôtel Anaïs (création d'une OAP)	Création d'une OAP pour encadrer l'éventuelle reconversion d'un hôtel vers de l'habitat	Sans incidence		

4.16.1 ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
Emplacement réservé : création	Création d'un cheminement piéton	Sans incidence			
Changement de zonage : base de loisirs des Mottets	Élargissement du secteur naturel dédié aux loisirs de plein air (Nl2) au niveau du port des 4 chemins	L'extension concerne une bande 2700m² correspondant à la réelle limite de l'emprise publique du port		Protection de la biodiversité, perméabilisation, artificialisation, qualité des eaux	X
Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière	Mise en cohérence du zonage (Nl) avec les usages du secteur. Passage du secteur du belvédère de zone naturelle emblématique du Lac du Bourget en secteur de loisirs de plein air.	Sans incidence		Artificialisation, protection de la biodiversité	X
Changement de zonage de la Grande Mollière	Evolution de UD à UDL dans le cadre de la mise en compatibilité avec les SDU identifiés au SCOT	Les règles du UDL s'appliquaient de fait par application de la Loi Littorale			
Changement de zonage : Hôtel Anaïs	Changement de zonage de UE2 à UD	Sans incidence			
Changement de destination : identification	Identification d'un ancien bâti agricole en zone A comme potentiel changement de destination.	Sans incidence			

4.16.1 ANALYSE DETAILLEE

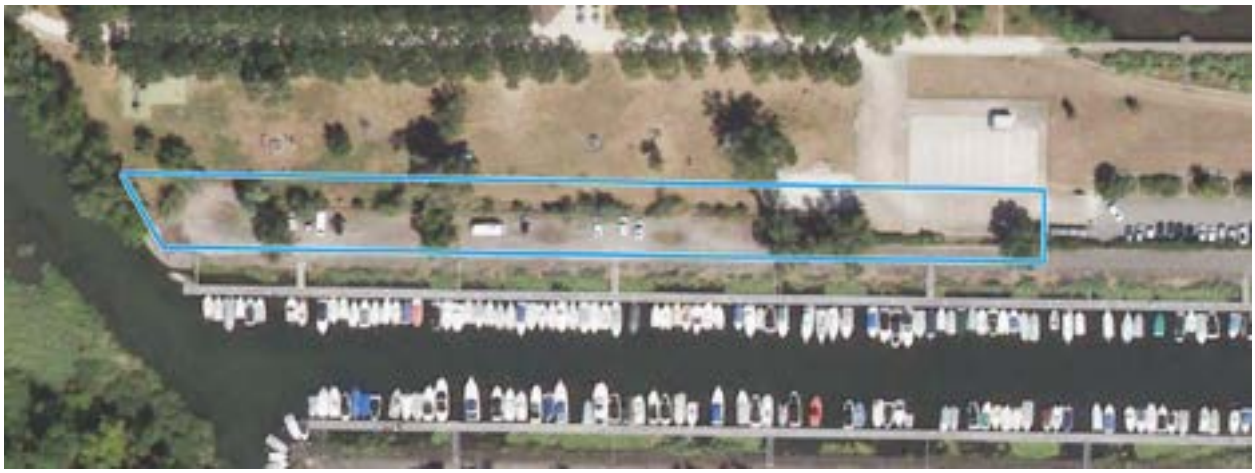
Changement de zonage NL vers Nl2 : base de loisirs des Mottets

Le port de plaisance des 4 chemins s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement sensible, comme l'est la grande majorité des abords du Lac, en particulier la partie Sud de celui-ci.

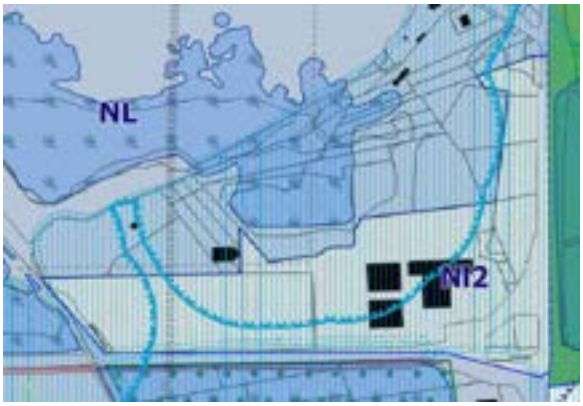
Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone Nl2 qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à la réelle limite de l'emprise publique.

Il faut noter que suite à contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd'hui, l'emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s'étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

Cette bande d'environ 2500 m² constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement.



Selon les justifications du PLUi, le zonage Nl2 avait été délimité spécifique sur ce secteur au regard des limites du port des 4 Chemins et en veillant à caractériser l'occupation du secteur et notamment sa vocation de loisir. Aujourd'hui, la modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.



PLUi en vigueur

PLUI modifié

Par ailleurs, le port fait l'objet d'un important projet porté par Grand Lac, il convient de préciser que le changement de zonage n'induit pas de droit à construire supplémentaire. Les deux zones NL et Nl2 autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics.

Si le zonage vient uniquement caractériser une emprise, il y a lieu de rappeler que tout projet qui s'y déroulerait de manière indépendante à la procédure de modification devra faire l'objet d'études particulièrement approfondies au regard de la très grande sensibilité environnementale du milieu.

Le règlement du STECAL Nl2 n'est pas modifié.

Changement de zonage : Belvédère Grande Mollière

Ce point porte sur la parcelle B 20, actuellement classée en zone NL, en tant que secteur naturel emblématique du lac du Bourget à préserver. La modification proposée vise à classer cette parcelle de 2 140 m² en secteur de sports et de loisirs en plein air (Nl). Ce changement doit permettre la caractérisation de l'existant sur ce secteur qui accueille des aménagements dédiés à l'accueil de loisirs (belvédère). Il n'autorise pas de droits à construire complémentaires sur un secteur dépourvu de bâtiments. Les contraintes imposées par la loi littorale continuent de s'appliquer. L'incidence est nulle.

PLUi en vigueur

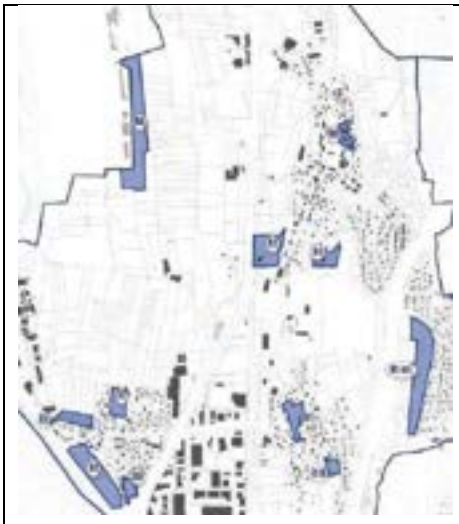
PLUI modifié

À noter l'évolution de UD à UDL du zonage de la zone urbanisée de la Grande Mollière dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT (identification des SDU).

Les modifications portées par la procédure sur la commune du Viviers-du-Lac sont considérées comme sans incidences sur l'environnement.

4.17 VOGLANS

4.17.1 OAP



Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
R3 – Patte d'Oie	Modification du phasage (échange entre la phase a et la phase b)	Sans incidence			
R4 – Chemin de la Combe	Correction d'une erreur	Sans incidence			
R10 – Les Bouvards 2	Création d'OAP en zone UD pour encadrer l'urbanisation d'une dent creuse et la réhabilitation d'une ferme	En encadrant l'urbanisation de ce secteur, déjà voué à l'urbanisation, la modification a une incidence positive			

4.17.2 ÉLEMENTS GRAPHIQUES

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
~~Emplacement réservé — création~~	~~Création de l'emplacement réservé n° r14 destiné à la valorisation de l'entrée de ville nord~~	Aucune, le projet étant abandonné		Aucun	X
Emplacement réservé — création	Création de l'emplacement réservé n° r15 destiné à la valorisation de la zone humide	L'ER est implanté en zone N, en zone inondable (PPR). Incidences négatives		Protection des zones humides, artificialisation, perméabilisation, mise en valeur du patrimoine	X
Emplacement réservé — création	Création de l'emplacement réservé n° r16 destiné à l'agrandissement du groupe scolaire	Sans incidence			
Emplacement réservé — suppression	Suppression de l'ER r05	Sans incidence			
Création de STECAL : motoculture Claraz	Permettre le développement d'une activité économique préexistante en zone A en créant un STECAL Ae (activité économique	Sans incidence		Perméabilisation, artificialisation	X

Nom	Type de modification	Incidences		Enjeux environnementaux relatifs	Analyse détaillée
	spécifique en zone agricole) sur un secteur de 0,15 ha				

4.17.3 ANALYSES DETAILLEES

Création d'emplacements réservés

➔ Création de l'emplacement réservé n° r15 destiné à la valorisation de la zone humide au droit des parcelles AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111. Au total l'ER mesure 1,69 hectare. Le bénéficiaire est la commune de Voglans.

Nom	r15
Bénéficiaire	Commune de Voglans
Parcelles	AN 16, AN 17, AN 18, AN 19, AN 20, AN 21 et AN 111
Surface	1, 69 ha
Destination	Valorisation de la zone humide.

L'ER 15 est situé dans une zone à enjeux environnementaux : en zone naturelle « N », en zone inondable identifiée au PPR (inconstructible) et en zone humide inventoriée à l'inventaire départemental.

L'objectif initial porté par la municipalité était de développer sur ce secteur une offre d'équipement de loisirs en parallèle d'une valorisation paysagère de son entrée de ville.

La conjugaison des contraintes environnementales (zones humides) et règlementaires (PPRi, zones humides) a obligé à repenser le projet sans sa définition.

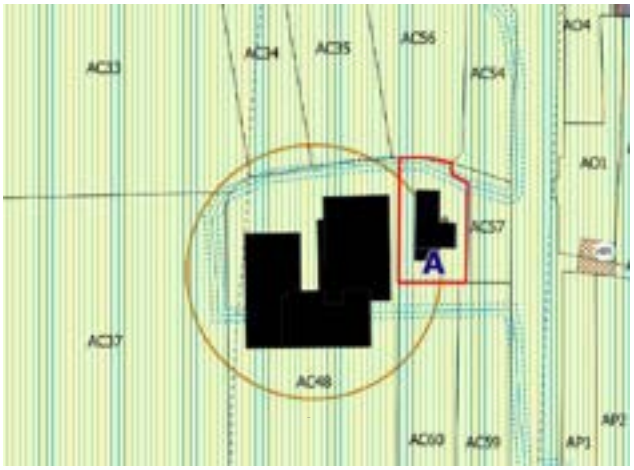
Le règlement du PPRi (zone 2) empêche une urbanisation qui conduirait à une artificialisation des sols et une altération des milieux. Ceci serait d'autant plus préjudiciable qu'une zone humide inventoriée est présente sur la partie Est.

L'ER15 portera uniquement sur une valorisation de la zone humide : en accord avec les gestionnaires des milieux ou syndicats compétents, il pourra s'agir d'y développer un sentier pédagogie. L'ER aura comme vocation première d'assurer une maitrise foncière d'un secteur aujourd'hui privé.

L'ensemble des aménagements restera conditionné au règlement du PPR.

Création d'un STECAL : motoculture Claraz

Le site concerné par la création du STECAL est d'une surface de 0,15 hectare et est composé de la parcelle AC 58, classée zone agricole dans le PLUi en vigueur. C'est sur cette parcelle qu'est implanté Claraz Motoculture, spécialisé en vente de matériel de motoculture. Demande est faite de créer un STECAL Ae (activité économique spécifique en zone agricole) sur cette unique parcelle pour permettre l'extension économique de l'activité qui s'y trouve.



Selon le règlement en vigueur, le secteur Ae correspond à « *une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante* ». Dans notre cas, l'entreprise Claraz préexiste. Il s'agit d'une activité commerciale puisque l'entreprise est spécialisée dans la vente de matériel de motoculture. Pour finir, cette activité est considérée comme « isolée en milieu agricole » : la construction se situe au cœur d'une zone A et le seul bâti situé à proximité est un centre équestre, recensé par la Chambre d'Agriculture en tant qu'exploitation agricole.

La création du STECAL et le passage de la parcelle en Ae, n'aura pas d'incidence sur le foncier agricole ni sur l'activité du centre équestre voisin. En effet, l'activité économique préexistait, au même titre que la construction qui y est dédiée. Seule cette parcelle est concernée. Le règlement du STECAL pour ce site n'est pas modifié.

Claraz Motoculture, activité économique en zone A

Centre équestre accolé au commerce

L'emplacement réservé prévu pour réaliser la valorisation de la zone humide en entrée de ville de Voglans devra intégrer les enjeux d'inondabilité du secteur et ceux liés à la présence d'une zone humide. Des adaptations de projet seront nécessaires afin de réduire les impacts.

5 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions du règlement écrit sont relativement nombreuses, mais visent différents aspects :

- Des points d'éclaircissement, de clarification des règles établies : le plus souvent fondées sur des retours de l'instruction, il s'agit de reformuler des règles sans en changer le sens. C'est notamment le cas sur la commune d'Aix-les-Bains.
- Des évolutions d'ordre juridique : au regard des contentieux en cours sur le PLUi, Grand Lac s'est engagé à rectifier plusieurs points de son règlement. Il s'agit notamment des typologies de destination/sous-destination ou encore des notions d'Annexes et Petits Volumes. Ici aussi, la modification apporte avant tout un changement de forme et non de fond.
- Des évolutions dites thématiques qui concernent quelques sujets généraux : le Comité de Pilotage a souhaité se saisir de la modification pour travailler des sujets tels que le stationnement, la mixité ou encore l'énergie. Les évolutions sont ici substantielles, mais largement profitables au territoire.
- Des évolutions ciblées ne concernant que quelques zones et reflétant souvent l'évolution ou l'émergence de projet. C'est le cas pour les STECAL qui sont tous présentés dans les parties précédentes, car liées à une évolution de zonage ou pour les évolutions des zones économiques.

L'évaluation de ces évolutions questionne la méthode d'analyse. Il n'est pas pertinent d'évaluer l'incidence de chaque changement de mot effectué dans le règlement. Ainsi, à l'instar du travail formalisé précédemment pour les OAP et le zonage, il est proposé une double grille de lecture :

- Un premier tableau synthétique permettant de visualiser pour chaque évolution substantielle les incidences théoriques, notamment au regard des enjeux de consommation, de biodiversité, de paysage, de risque ou encore sur le milieu humain. Un premier tri a déjà été effectué, le tableau ne regroupant par les évolutions de forme, d'erreur matérielle, de reformulation. La notice explicative de la modification permet d'en prendre connaissance.
- Une analyse plus détaillée des points jugés essentiels.

Enfin, dans le cadre de l'approbation de la modification, des évolutions mineures ont pu être apportées aux règlements définitifs. Ces dernières ne sont pas reprises dans l'évaluation, considérant qu'elles ne remettent pas en cause l'analyse menée lors de la notification. Elles sont en revanche précisées dans la notice relative à la modification.

Seuls les points d'évolutions fondamentaux et notamment la suppression des UTN ont fait l'objet d'une mise à jour de cette partie.

5.1 ANALYSE GLOBALE

5.1.1 ÉVOLUTIONS THÉMATIQUE

Nature de l'évolution	Incidences					Analyse sommaire	Incidence retenue
	Milieu physique et consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
Éléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau : l'évolution proposée vise à exclure du champ des interdictions les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.		X	X	X	X	Négative sur la biodiversité et le paysage en cas de travaux lourds Positive sur les risques et milieux humains	NULLE
Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations : l'évolution vise le préambule du règlement en mettant à jour les secteurs identifiés comme SDU au SCoT et les règles associées.						Aucune incidence s'agissant d'une mise à jour règlementaire et mise en conformité avec le SCoT. La Loi littorale continue de s'appliquer indépendante du préambule du règlement. À noter le passage en UDL du secteur de la Grande Mollière à Viviers en lien avec le SCoT. Le règlement complet a fait l'objet d'un travail de mise en compatibilité avec la loi littoral en association avec la DDT.	NULLE
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS L'évolution vise à reformuler les typologies règlementées afin qu'elles soient en accord avec le code de l'urbanisme.						Modification substantielle puisqu'elle concerne toutes les zones, les évolutions sont en réalité de nature purement juridique puisqu'il n'a pas été effectué de changement de vocation de zone. Ceux effectués sont présentés ultérieurement.	NULLE
PETITS VOLUMES OU ANNEXES en zone U et AU : la modification porte sur la suppression de la terminologie employée :					X	Si la modification définit un seuil plus élevé pour les annexes il ne s'agit en réalité que d'un seuil permettant de distinguer des règles de prospect différentes et non une possibilité de consommation supplémentaire. En l'état, le	NULLE

Nature de l'évolution	Incidences					Analyse sommaire	Incidence retenue
	Milieu physique et consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
le petit volume isolé devenant une annexe classique Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface est apportée. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour des petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20 m² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12 m². Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.						PLUi autorise déjà des annexes de 20 voire 40 m². L'incidence de la modification est donc nulle. Elle sera positive sur le milieu humain, car elle vient répondre à une problématique récurrente lors de l'instruction, et génératrice de fortes incompréhensions auprès des administrés.	
Performances énergétiques. La modification propose des évolutions portées par deux documents : Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation. Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique. Un référentiel thermique est ajouté dans l'OAP et le règlement écrit.			X	X	X	L'évolution renforce davantage les prescriptions en faveur d'un développement des ENR, notamment par une meilleure compatibilité avec le SCOT. Le PLUi se dote également d'une OAP Thématique pour faciliter l'application et compréhension des règles. L'incidence sera positive en termes de ressource énergétique, mais également sur le milieu humain permettant un déploiement plus aisé des procédés ENR. L'impact peut être négatif sur le paysage en cas de non-respect des règles d'insertion paysagère, dont certaines ont par ailleurs été assouplies (dépassent de l'acrotère pour les ENR par exemple).	POSITIVE
Mixité : dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts					X	L'incidence sera positive sur le milieu humain puisqu'il favorise un déploiement supplémentaire de l'offre en LLS : à l'échelle de la modification ce sont 400 LLS	POSITIVE

Nature de l'évolution	Incidences					Analyse sommaire	Incidence retenue
	Milieu physique et consommation	Biodiversité	Paysage/patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. Cette première étape est pour le moment uniquement prescrit au sein des zones UD des règlements principales zones urbaines du PLUi.						supplémentaires qui sont fléchés notamment sur Le Bourget du Lac où de nombreuses OAP ont été créées.	
Clôtures : l'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.						L'évolution s'appuie sur le constat que les variations de règles actuelles sont minimes (cf. notice explicative) et peu justifiables. En revanche, elles complexifient le travail quotidien de l'instruction et sont source d'incompréhension auprès des particuliers. Compte tenu du faible écart à l'état initial, aucune incidence notamment paysagère n'est attendue.	NULLE
Stationnement : outre des reformulations, précisions d'applications, des évolutions plus importantes sont formulées : - La définition d'un secteur de moins exigence compte tenu du Niveau de desserte en transports en communes (TC) - Des dérogations en cas de projet de rénovation - Des ajustements favorables aux stationnements des cycles			X	X	X	Cette évolution reste difficile à évaluer. Son objectif étant à la fois de réduire l'usage de la voiture et d'encourage la rénovation, elle devrait avoir des incidences positives sur les nuisances (moins de trafic, moins d'émission de GES), mais également sur le patrimoine. En revanche, elle peut aussi occasionner des difficultés ponctuelles de gestion de stationnement, induisant une dégradation de la qualité de l'espace public en complément d'un impact négatif sur le milieu humain. Néanmoins, elle vient avant tout traduire une ambition politique positive.	POSITIVE
COEFFICIENT DE BIOTOPE L'évolution essentielle réside dans l'application du CBS à toutes les parcelles, y compris bâties ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.		X		X		L'extension du CBS à un plus grand nombre de cas (tout en gardant une dérogation pour les annexes et piscines < 20 m²) doit permettre d'améliorer la place de la biodiversité en ville. À noter que les élus ont fait le choix d'inclure dans le calcul les piscines > 20 m².	POSITIVE

5.1.2 ÉVOLUTIONS PONCTUELLES / COMMUNALES

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/ patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
En lien avec l'évolution de zonage, il s'agit de règlementer les densités maximales au sein des zones UA et UD par création de sous-secteurs UAg et UDg.	X		X		X	Si le plafonnement de la densité peut laisser penser qu'il sera générateur d'une surconsommation foncière, il semble que les seuils définis par la ville sont cohérents avec une volonté de maitrise. Il s'agit davantage d'éviter l'incidence paysagère constatée avec les dernières opérations et les incidences humaines d'une densité trop subie.	POSITIVE
L'encadrement de la constructibilité en zone UAs secteur des noyaux historiques de Brison-Saint-Innocent. Il est proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.			X			Le secteur UAs étant un secteur patrimonial, l'augmentation des droits à construire peut avoir une incidence négative sur le paysage et patrimoine	NÉGATIVE / FAIBLE
Autoriser une construction en fond de parcelle dans les zones UA et UH qui imposent la constructibilité dans une bande de 2-5 m	X	X	X			Ces évolutions ont cristallisé les débats lors de plusieurs COPIL. En réalité elles ne concernent que peu de cas, les zones UH et UA étant plus limitées que les zones UD et offrant peu de parcelles libres. La règle introduite qui maintient le principe de constructibilité de base, mais autorise une construction en double rideau (sauf Drumettaz qui est plus permissif) peut avoir des incidences paysagères, environnementales et induire une consommation foncière en cœur de ville. En revanche, elle va dans le sens d'une densification et d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.	NÉGATIVE / FAIBLE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/ patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
La commune de Brison-Saint – Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones UB, UC et UD un coefficient d'emprise au sol.	X		X	X		La mise en place du CES a pour objet de répondre aux objectifs de création de logements et non de contraindre la réalisation d'annexe ou les aménagements mineurs pour les habitations existantes. Le Coefficient Biotope par Surface (CBS) permet dans le même temps de limiter l'imperméabilisation des sols pour tout nouveau projet (habitation, annexes, etc.).	POSITIVE
Evolution de la hauteur de 6 m à 6,5 m pour les communes Portes d'Entrée en zone UH /						Le passage de 6 à 6,5 m vise à répondre à une réalité observée par le service instructeur : pour la réalisation de 2 niveaux tels que l'autorise théoriquement les 6 m, il est en réalité nécessaire de prévoir 6,5 m. L'évolution est minime et n'aura pas d'incidence sur le paysage.	NULLE
Limitation sur la commune de Bourdeau de la hauteur à R+2 /						En zone UD, sur la commune de Bourdeau la disposition ajoutée vise à s'assurer que les projets réalisés s'inscrivent dans un volume de type R+2 c'est-à-dire tel que la hauteur fléchée le proposait. En effet, par l'usage de la topographie, certaines constructions de très grande importance ont été conçues en proposant plusieurs séries d'étages en escalier le long de la pente, sans jamais excéder les 6 m. In fine, ce sont parfois plusieurs centaines de m². L'évolution devrait avoir une incidence positive sur la préservation du paysage communal.	POSITIVE
Limitation des déblais/remblais à 1,3 m et extension à toutes les espèces invasives de la lutte contre leur élimination		X	X			La limitation est une clarification : la règle de 1,3 m est déjà existante, mais pouvait laisser entendre qu'il était possible de faire 1,3 m de déblais ET 1,3 m de remblais or, l'esprit de la règle était bien un cumul total de deux. L'évolution en plus de la	POSITIVE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/ patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
						clarification qu'elle apporte réaffirme un principe de limitation des affouillements/exhaussement et donc de préservation des pentes et topographies en place. L'élimination de toutes les essences invasives et non de la seule ambroisie aura un impact limité s'agissant d'un point non instruit. Néanmoins, le PLUi permet de réaffirmer l'attachement des élus à ce sujet qui s'il est correctement appliqué par les porteurs de projet aura une incidence positive.	
Evolution ponctuelle des règles de toiture, dont toitures-terrasses.			X			Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	
Evolution de la zone **UEp** : Le secteur **Uep** d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limité.						Les secteurs UEp sont des secteurs d'équipement publics. La règle en vigueur concerne un nombre limité de cas et n'est en ce sens pas de nature à avoir une incidence négative notable. Elle vient répondre à un besoin ponctuel.	NULLE
Evolution du stationnement sur Aix-les-Bains						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
Evolution des règles de recul de la zone **UH** sur Aix-les-Bains. Au même titre que les zones **UH** du règlement 4.1.2 il s'agit ici de règlementer la constructibilité arrière, mais en définissant cette fois une bande de constructibilité de 25 m.	X	X	X			Les incidences théoriques sont identiques à celles formulées pour le règlement 4.1.2 bien qu'ici nuancés par la mise en place d'une bande de 25 m.	NÉGATIVE / FAIBLE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/ patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
Evolution des règles de recul et d'emprise de la zone UB sur Aix-les-Bains. L'évolution vise également à régir la constructibilité en fond de parcelle. Celle-ci n'est autorisée qu'au-delà de 40 m et sur une emprise maximale de 100 m².	X	X	X			Les incidences théoriques sont identiques à celles formulées pour le règlement 4.1.2 bien qu'ici nuancés par la mise en place d'une bande de 40 m et une emprise maximale.	NÉGATIVE / FAIBLE
Evolution des annexes sur Aix-les-Bains : l'évolution est similaire à celle du règlement 4.1.2, mais la surface est de 15 m² au lieu de 12 m².						Il n'est pas attendu d'incidence au même titre que pour l'évolution présentée en partie thématique.	NULLE
Evolution du CES de la zone UD sur Aix-les-Bains. Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total sans calcul de bonus. En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85 % de cette emprise maximale ainsi définie.						L'évolution vise à une simplification de l'écriture pour faciliter l'application du CES. Seule la dérogation introduite pour les équipements scolaires pourrait être de nature à avoir une incidence négative, mais il s'agit en réalité d'établissement au sein de zones où le CES est déjà largement dépassé et où ce dernier n'autorise pas l'extension des groupes scolaires.	NULLE
Evolution du stationnement de la zone 1AUh d'Aix-les-Bains : la ville souhaite y diminuer les exigences passant de 1 place pour 50 m² de SP à 1 place pour 70 m².						Cette évolution repose sur la volonté d'harmoniser avec la règle de la zone UD. Bien que difficilement évaluable, on peut penser que la règle favorisera le report modal dans une moindre mesure. Toutefois, ceci ne sera effectif qu'à condition que l'agglomération dispose d'une offre de mobilité adaptée. Les ER créés pour cheminements doux y contribuent, mais ne sauront être suffisant.	NULLE
Evolution des zones économiques	X	X	X	X	X	Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NÉGATIVE

Thème / Evolution	Incidences thématiques					Analyse sommaire	Incidence après mesures
	Milieu physique /consommation	Biodiversité	Paysage/ patrimoine	Ressources, risques, nuisance	Milieu humain		
Evolution des zones agricoles	X		X			Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
Evolution des zones naturelles						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
STECAL Ae						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NÉGATIVE
STECAL Aps						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE
STECAL Nd1						Plusieurs ajustements sont apportés et précisés dans la partie suivante pour une facilité de lecture.	NULLE

5.2 ANALYSES DETAILLEES

Cette partie revient sur les principaux points d'évolutions pour lesquels l'incidence est jugée négative où mérite d'être précisée.

5.2.1.1 Éléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau

Modifications envisagées

Les règlements comportent dans leurs dispositions communes à toutes les zones des prescriptions relatives aux éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU.

L'évolution proposée vise à exclure du champ de l'interdiction les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation.

Ainsi, indépendamment de leur protection au titre du L151-23 ou L151-19, sont autorisés **les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisé.**

De même, la bande d'inconstructibilité de 10 m généralisée autour de tous les cours d'eau ne doit pas faire obstacle à la réalisation des travaux liés à l'entretien de ces cours d'eau et donc à leur bon fonctionnement. Les règlements précisent donc que dans cette bande, **les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.** Cette évolution a été partagée avec le CISALB au titre de sa compétence GEMAPI, mais également celles relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement.

Règlement 4.1.2 (évolution similaire sur le 4.1.1)
I - Éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme : […] Pour les éléments paysagers Les éléments paysagers (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés. Pour les espaces verts à préserver Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée. Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés. Pour les éléments de continuités écologiques : Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite. Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés. II – Construction aux abords des cours d'eau Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation. Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Évaluation des incidences

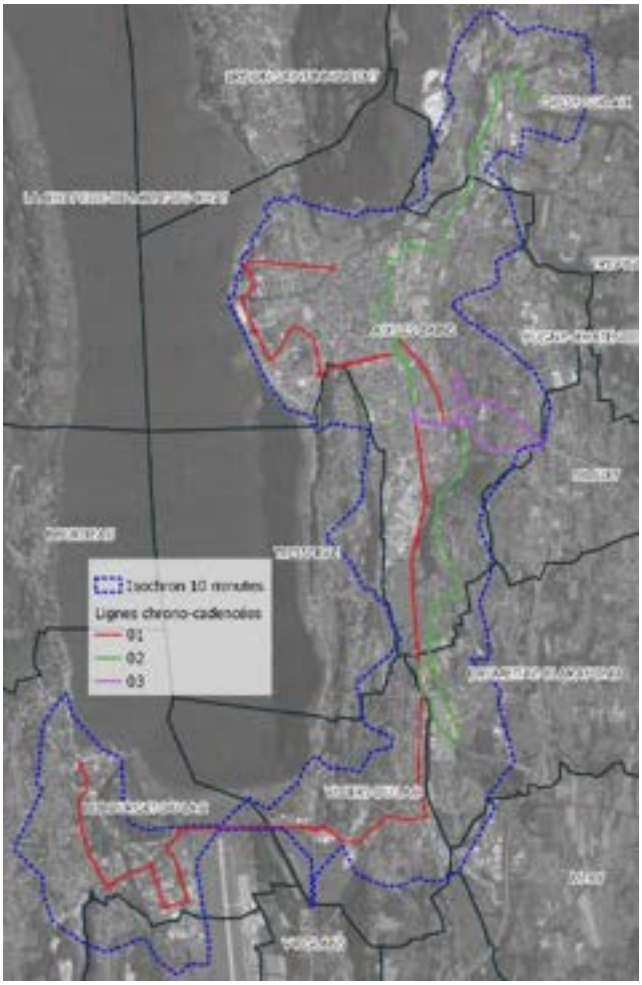
En autorisant des aménagements supplémentaires aux abords des cours d'eau, mais également des secteurs de sensibilités paysagères ou écologiques, la modification peut induire des incidences négatives sur ces derniers.

Néanmoins, l'évolution cible spécifiquement les champs de la restauration écologique, de l'entretien des cours d'eau ou la protection contre les inondations. Ces trois domaines peuvent tout autant être bénéfiques à l'ensemble des thèmes évoqués.

Les incidences négatives ne pourront être évités que la définition de projets adaptés par les gestionnaires (CISALB) et dans le respect des autorisations nécessaires en particulier celles relatives aux études d'impact ou à l'application de la Loi sur l'eau.

Dès lors que l'ensemble des dispositions seront prises dans le cadre de la mise en œuvre des projets, l'incidence sera positive ou à minima nulle.

5.2.1.1 Stationnement : prise en compte des lignes chrono cadencé



L'ambition initiale était d'adapter les objectifs de stationnement résidentiels à la qualité de la desserte en transports en commun.

Les étapes de la réflexion ont été les suivantes :

- Prise en compte des lignes chrono-cadencées de Grand Lac comme étant les lignes de desserte efficace (desserte toutes les 15-20 min)
- Prise en compte d'un périmètre global de 300 m autour des arrêts

Ce premier travail a rapidement été prolongé par une définition plus précise de l'accessibilité aux arrêts en s'appuyant non pas sur une zone théorique de 300 m, mais sur des isochrones de 10 min, valeur couramment retenue. Au-delà de 10 min, l'attrait de la ligne et l'arrêt desservi diminuent nettement.

Les échanges en comité de pilotage ont fléché dans un premier temps une action sur les seules communes de Grésy-sur-Aix et du Bourget-du-Lac. La commune d'Aix-les-Bains, compte tenu des enjeux de stationnement qu'elle rencontre et des évolutions introduites dans le règlement (notamment sur la rénovation ou le calcul en cas d'extension) souhaitent dans un premier temps apprécier l'incidence concrète de ces points avant d'engager une évolution supplémentaire qui concernerait par ailleurs la quasi-totalité de sa trame résidentielle.

Enfin, dans un dernier temps, les secteurs d'isochrone ont été retravaillés par les deux communes afin de mieux intégrer les contraintes géographiques ponctuelles : ce sont ces tracés qui sont désormais reportés au plan de zonage en tant que règles alternatives (R151-13).

L'évolution du règlement écrit a questionné deux modes d'application :

- Une minoration des obligations de stationnement
- Une suppression des règles de stationnement visiteur

Il a été retenu l'abaissement des exigences en matière de logement qui passe de 1,7 place par logement au lieu de 2.

Ce choix au lieu des places visiteurs se fonde sur l'ambition globale qui est bien de faire évoluer les comportements des résidents du territoire.

Cette évolution aura une incidence positive. À noter que sur la commune du Bourget du Lac elle se cumule avec les dispositions de la zone économique en faveur d'une mutualisation des places de stationnement sur le secteur de Technolac. L'ambition étant de diminuer la place de la voiture, notamment afin d'optimiser l'espace ou de permettre une plus grande perméabilité des parcs d'activités.

5.2.1.2 Performances énergétiques

Modifications envisagées

Les évolutions sont de plusieurs ordres, mais visent toutes un renforcement des règles en faveur du déploiement des ENR ainsi que de la rénovation notamment dans le cadre du projet Renov Grand Lac.

Une OAP Thématique complète le dispositif.

Parmi les principales évolutions, l'on peut citer :

Évolutions proposées du règlement écrit
2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques Les constructions neuves soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelable couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. ~~pour ses besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires,~~ L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. ~~sauf impossibilité technique justifiée par une étude.~~ Ce taux sera porté à 50 % à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024. [...] Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit. Ils sont autorisés en toiture-terrasse ~~à condition de ne pas dépasser l'acrotère. Cette dernière condition ne s'applique pas aux communes de Bourdeau et du Bourget du Lac.~~ […] 4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50 % à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour : - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics. ➢ **Ravalement de façade et rénovation** En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travail, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac.
2.3.3 Stationnement et énergie En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaires 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.

Isolations et règles de volumétrie

Exemple de la zone UD (4.1.2)

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières

2. Ces règles [recul par rapport aux voies et emprises] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public sont autorisés pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières

2. Ces règles [par rapport aux limites séparatives] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Hauteurs

Dispositions particulières :

2. Ces règles [de hauteur] ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Zones UE / 1AUE uniquement

2.2.2 – Toitures

1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat ~~et de teinte noire, grise ou gris-beige~~.

3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement prélaquée.

4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface :

- soit pour la production d'énergie renouvelable,

- soit en toitures végétalisées,

- soit pour les seules zones Ueh, Uesh et UEth, en terrasse d'agrément.

Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.

Enfin, un référentiel thermique est ajouté au sein de l'OAP et des dispositions générales du règlement écrit.

Évaluation des incidences

Les incidences seront largement positives au regard de l'objectif premier qui est d'accroître la part des ENR, mais également de favoriser une meilleure isolation du bâti et donc une moindre consommation. Ce faisant, les élus font le choix d'inscrire davantage le PLUi en phase avec les démarches PCAET ou avec les objectifs définis par le SCoT.

Néanmoins, le déploiement des ENR ne doit pas se faire au détriment d'un aspect paysager. Or plusieurs dispositions vont favoriser des évolutions d'ordre architecturales :

- L'exigence de process ENR sur les espaces de stationnement importants
- L'autorisation du dépassé d'acrotère
- Le déploiement d'ENR sur les bâtiments de plus de 200 m² de toiture

L'évitement d'une incidence trop forte sur le paysage passe obligatoirement par le respect des dispositions en vigueur du règlement en matière d'insertion architecturale et paysagère.

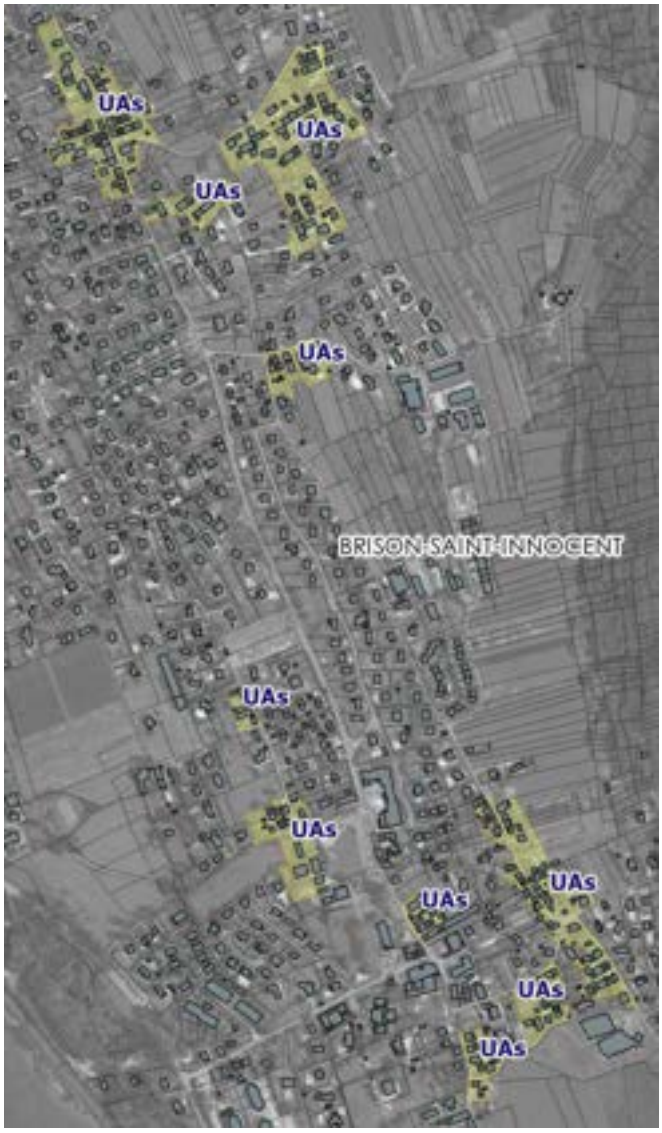
Dans de nombreux secteurs, les protections patrimoniales induiront un échange constant et obligatoire avec l'ABF voir les architectes conseil qui permettront de réduire un impact potentiel.

Pour autant, une incidence résiduelle reste à prévoir sur le plan paysager.

5.2.1.3 Evolution de la constructibilité en secteur UAs (Brison-Saint-Innocent)

Modifications envisagées

Seule la commune de Brison-St-Innocent dispose d'une zone UAs. Cette particularité définit des noyaux anciens d'habitation dont les possibilités de constructions sont quasi nulles. Aujourd'hui les règles empêchent toute évolution même de mise aux normes ou d'adaptations mineures de type extension/annexe. Il est donc proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.



Secteur Uas de la commune

Évaluation des incidences

Le secteur UAs, concerne environ 8 ha de la commune de Brison. Elle caractérise une trame bâtie ancienne faite de petites parcelles. La moyenne de leur surface est inférieure à 200 m². Dès lors les emprises sont fortes et les potentialités de développement limitées.

Le zonage délimite davantage un bâti historique qu'un patrimoine naturel comme peut l'identifier le zonage Nd.

L'évolution des règles de constructibilité en faveur d'une possibilité d'extension et d'annexes apparaît finalement peu génératrice d'incidences négatives sur le paysage et le patrimoine. Les possibilités sont en réalité très réduites.

Les règles mises en place limitent par ailleurs ce développement supplémentaire qui vise d'abord à améliorer le confort de bâtis anciens. Les deux conditions à cette constructibilité sont exprimées ainsi :

N° 6.1. Les extensions avec ou sans création de logements, dans le respect de la forme architecturale et sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante.

N° 6.2. Les annexes nécessaires aux constructions existantes, dans le respect des règles formulées au paragraphe 2.1.3

Par ailleurs, le règlement à la demande des communes de Brison-St-Innocent et Tresserve a été amendé par un principe d'harmonie urbaine, architecturale des annexes et extensions par rapport à la construction principale. Si ce principe reste formulé comme une recommandation, il constitue une évolution supplémentaire dans la mesure où la dérogation complète restait le principe en vigueur.

Vue aérienne sur un secteur Uas de la commune

Les incidences sont jugées négligeables.

5.2.1.1 Evolution des règles de constructibilité en UA, UH et UB (4.1.1 et 4.1.2)

Nous regroupons ici plusieurs évolutions :

- L'évolution des zones UA et UH du règlement 4.1.2 (bande dite des 2-5 m)
- L'évolution des zones UB et UH du règlement 4.1.1

Modifications envisagées

Les zones UA, UB (Aix-les-Bains) et UH constituent des secteurs d'urbanisation historique marqués par un parcellaire hétérogènes. L'implantation des constructions y est davantage à l'alignement ou avec un recul modéré.

Les règles en vigueur à l'article 2.1.1 imposent sur ces zones une constructibilité dans une bande de recul de 2 à 5 m, voire de 0 à 5 m sur certaines communes. L'objectif est la préservation d'une trame bâtie historique tout en tenant compte des capacités de voies parfois réduites dans ces secteurs.

La demande initiale était de proposer une évolution de la règle qui empêche aujourd'hui de fait toute urbanisation en arrière de parcelle (en cas d'absence de division). Or, plusieurs communes disposent aujourd'hui de potentiels en densification intéressants dans ces zones, bien que ces derniers restent quantitativement limités.

Les évolutions proposées sont de différentes natures selon les zones et les communes.

UA/UH (4.1.2)	UB (4.1.1)	UH (4.1.1)
<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> ~~Dispositions générales~~ ~~Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.~~ ~~La façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.~~ ~~Cette bande est comprise entre 2 et 5 m sur les communes de Grésy-sur-Aix et de Saint Offenge.~~ Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre : - 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté - 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté pour les communes, Le Montcel et Saint-Offenge Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique. - […] Dispositions particulières 1. Pour la seule commune de Drumettaz : Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement. Une	<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> ~~> dans le sous-secteur UB1 « Liberté », la longueur de la façade ne peut excéder 21 m et sans être inférieure à 8 m.~~ 4. Lorsque le terrain a une profondeur minimum de 40 m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25 m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20 m. <u>Par rapport aux limites séparatives</u> DISPOSITIONS GÉNÉRALES : 1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies. Une tolérance de 1 m est admise pour : > les sous-sols complètement enterrés ; > les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas. 2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques ~~dans la partie arrière des terrains~~, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4 m. <u>Emprise au sol</u> Non réglementée, sauf pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40 m pour lesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100 m².	<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> DISPOSITIONS GÉNÉRALES : Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie. Sauf en cas de reculs portés au document graphique : 1. Dans une bande de 25 m, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté. 2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à : ~~2. Un recul minimum est fixé à :~~ ▪ 40 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ▪ 10 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales ▪ 7 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : […] 4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE sont autorisés dans la limite de 1 m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire. <u>Par rapport aux limites séparatives</u> DISPOSITIONS GÉNÉRALES : 1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

implantation différente peut être admise : - En cas d'impossibilité technique dure à la configuration de la parcelle ou à la topographie - Afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec le bâtiment existant et/ou avec les bâtiments voisins - Ouvrages techniques et constructions des services publics ou d'intérêt collectif - Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue		1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite 2. Au-delà de 25 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté : – les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. – Les constructions mitoyennes sont autorisées : ~~– en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite~~ – en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante. 3. Ces règles ne concernent pas les annexes d'une emprise inférieure à 15 m² ~~petits volumes~~ 4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Évaluation des incidences

Sur le règlement 4.1.2, l'évolution proposée vise à maintenir le principe de la bande de 2-5 m qui caractérise notamment la trame bâtie du secteur, tout en introduisant une notion de premier et second rideau : le principe reste la construction principale dans la bande de 2-5 m, mais une construction en arrière est désormais autorisée sous réserve d'une construction en premier rideau.

➔ *Cette évolution apparaît pertinente compte tenu des enjeux de densification qui pèsent actuellement sur les territoires. Elle induit toutefois une consommation foncière et donc une artificialisation. Celle-ci ne vise en revanche pas des espaces d'enjeux environnementaux forts ou de cultures agricoles.*

L'incidence paysagère reste quant à elle limitée, le principe de la bande est maintenu et la densification en arrière de parcelle reste limitée à quelques cas isolés. À l'échelle du PLUi, ce sont une dizaine de cas théoriques qui ont été recensés.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les élus ont souhaité s'affranchir de la bande des 2-5 m sous réserve d'un nombre important de principes (pente, configuration de la parcelle, cohérence avec la trame existante).

➔ *En complément des consommations potentielles supplémentaires, l'incidence peut être négative sur qualité urbaine. Toutefois, l'analyse plus poussée des zones UH et UA de la commune montre ici aussi très peu de cas d'application. En effet, rappelons que l'inconstructibilité actuelle due à l'application de la bande ne s'applique pas en cas de division parcellaire : la nouvelle parcelle n'étant plus soumise à*

un recul de voirie si celle-ci ne borde pas la parcelle. Le recul ne s'applique pas aux voies et chemins d'accès privés.

Commune du Montcel : zonage UH : une parcelle dispose d'un potentiel foncier en arrière non mobilisable actuellement

Sur la commune d'Aix-les-Bains, des choix différenciés ont été proposés :

- En zone UB, pour des parcelles d'une profondeur > 40 m, une construction en fond de parcelle est admise au-delà d'une bande de 25 m. En revanche, elle ne peut excéder 100 m² d'emprise. Cette disposition vient autoriser une constructibilité supplémentaire, mais sans compromettre d'éventuelles mutations de ces trames bâties historiques sont certaines connaissent déjà des renouvellements conséquents (secteur Gare).

➔ *L'incidence de l'évolution est jugée faible puisqu'elle si elle autorise une constructibilité supplémentaire celle-ci prend place dans un environnement très urbanisé. La limite d'emprise ainsi fixée vient également contraindre l'artificialisation ou une modification trop conséquente du paysage urbain.*

- En zone UH, le principe du 0-5 m est maintenu dans une bande 25 m. Au-delà, la constructibilité est donc autorisée sous réserve de règles de reculs aux limites différenciées.

➔ *Au même titre que pour la commune de Drumettaz, le nombre de cas concernés apparait particulièrement faible.*

5.2.1.2 Évolutions ponctuelles des règles de toitures

Modifications envisagées et évaluation des incidences

Les évolutions sont de l'ordre de la précision ou adaptation mineure :

- Extension de l'interdiction des toitures dômes à la commune de Grésy sur Aix peu concernée par ce type d'architecture davantage rencontré sur Aix-les-Bains.
- Précision sur l'usage du bac acier sur la commune de Drumettaz-Clarafond : interdit de base, il s'agit de l'autoriser dans des cas bien précis de réfection, notamment lorsque les pentes de toiture contraignent voire rendent impossible l'usage de la tuile.

Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- Les toitures à pentes,

  Il pourra s'agir :

  –soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80 %, et des débords de toit de 0,80 m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

  – soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.

  – sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

- [...]

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge, ~~Mouxy~~.

Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20 % ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

Dans ces deux cas, l'incidence paysagère est jugée nulle, car ne concernant en réalité qu'un trop faible nombre de cas (en particulier sur Drumettaz Clarafond).

- Les toitures-terrasses :

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrée » :

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75 %) sauf dans le cas de toiture accessible et des annexes ~~petits volumes~~.

Pour les « Villages balcons » :

Elles doivent être principalement (+ de 50 %) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les ~~petits volumes~~ annexes d'une emprise inférieure à 20 m². ~~si elles sont accessibles.~~

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire, grise ou brune.

L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Concernant les toitures-terrasses, la modification principale vise à limiter leur usage à des dispositifs d'ENR ou d'eau pluviale quand elles sont situées au dernier niveau. Il s'agit également de mieux encadrer un usage en tant que lieu de vie dans des secteurs déjà denses ou les co-visibilités depuis les toitures-terrasses situées en dernier niveau induisent des difficultés de voisinage.

Enfin, la modification propose d'ajouter pour les villages balcons la même exception que celle existante pour toutes les autres communes : la végétalisation est obligatoire sauf si la toiture-terrasse contient des parties accessibles. La règle actuelle conduisant à des contradictions dans l'application.

Enfin, comme évoqué dans le point précédent, les élus ont souhaité profiter de cette modification pour recommander que les annexes respectent a minima une harmonie d'aspect avec les contractions principales. Actuellement, elles dérogent sans exception. La commune de Voglans impose quant à elle désormais une cohérence de couleur. L'objectif étant de tendre vers une meilleure prise en compte paysagère et architecturale.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existant à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20 m² ~~petits volumes isolés~~ (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit ~~sauf pour la commune de Le Montcel~~).

Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.

L'ensemble des évolutions n'est donc pas de nature à avoir des incidences résiduelles en matière paysagère et patrimoniale.

Il aurait toutefois été intéressant que la cohérence architecturale désormais introduite comme recommandation soit exprimée en tant que prescription.

5.2.1.3 Evolution des règles de stationnement sur Aix-les-Bains

Modifications envisagées

Les règles de stationnement connaissent deux types d'évolution :

- une évolution commune à toutes les zones.
- une évolution ponctuelle de quelques exigences quantitatives.

En matière d'évolution commune, toutes les évolutions visent à favoriser un report modal ou la rénovation du bâti par l'application d'exigences moindres en termes de stationnement. On pourra se référer à la notice pour le détail, mais on notera :

- la dérogation en cas de changement des destinations : dans ce cas les exigences sont réduites de moitié afin de faciliter cette reconversion notamment vers le logement.
- Des précisions qualitatives sur le type de place : autonomie des places afin d'éviter les places commandées trop peu utilisées et nécessaire ouverture des places afin d'éviter la transformation des garages en ateliers.
- Introduction d'une diminution des exigences en cas de mise à disposition de véhicule électrique : il s'agit ici d'une disposition offerte par le code de l'urbanisme dont souhaite s'emparer la collectivité.
- Évolution des normes de stationnement de cycle.

UA/UH/UB/UBl/UC/UF/UG/UM/UTh
2.2 Stationnement Stationnement des véhicules Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. > En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100 m, le constructeur doit apporter la preuve : – qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation – de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération. Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement > Dans le cas d'un changement de destination ou de sous-destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié. Les places doivent être autonomes les unes des autres En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées. Dispositions particulières Une réduction de 30 % des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur. Stationnement des cycles : Il est exigé un local à vélo - À partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1,5 m² ~~1m²~~ par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. - d'une surface minimum d'1,5 m² de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200 m² de surface de plancher, un local est exigé. - d'une surface minimum d'1,5 m² de surface de stationnement par tranche entière de ~~pour~~ 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500 m². Au-delà de 200 m² de surface de plancher, un local est exigé. - comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Ces évolutions auront une incidence positive en limitant l'usage de la voiture individuelle.

En parallèle, des spécificités zone par zone sont introduites sur le règlement 4.1.1, mais elles ne visent que des adaptations mineures : leur incidence est nulle au regard de l'évaluation environnementale.

Spécificités des zones UA / UF / UG:

Outre les mises à jour des typologies visées, il s'agit uniquement de précisions :

- Notion de tranche entière pour le calcul des places
- Suppression des règles propres aux logements étudiants non concernés dans ces zones
- Introduction d'une disposition spécifique aux créations de logements dans des volumes déjà existants.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Habitat~~ Logement et hébergement	1 place minimum par tranche entière de ~~pour~~ 90 m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement ~~et ne s'applique pas au logement étudiant~~	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'État ~~1 place pour 3 logements étudiants~~ Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logements principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. ***→Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix-les-Bains.***
	70 % minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination

Spécificités de la zone UH/UB/UC

Dans ces trois zones, il s'agit d'harmoniser avec les autres zones :

- Suppression des règles de logement étudiant
- Compléter la phrase relative aux places couvertes (la règle était incomplète).

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Habitat~~ Logement	1 place minimum pour 70 m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement ~~et ne s'applique pas au logement étudiant~~	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'État ~~1 place pour 3 logements étudiants~~ Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logements principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation. ***→Cette disposition n'est ajoutée que pour les zones UF et UH. Son ajout dans le règlement pour la zone UA fait l'objet d'une procédure spécifique menée en parallèle à l'initiative de la commune d'Aix-les-Bains.***
	50 % minimum des places exigées doivent être des places couvertes À partir de 5 logements, 30 % minimum doivent être des places couvertes	

Spécifiquement en UC

Uniquement en zone UC, une évolution est apportée pour les bâtiments à usage de service public : les règles spécifiques sont supprimées et remplacées par une règle plus adaptée : exigence d'un nombre de place au regard de la réalité du projet.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général ~~Salle de réunion et spectacle~~	Règle de stationnement adapté correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	~~1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général~~

Spécifique en zone 1AUH

La ville souhaite y diminuer les exigences passant de 1 place pour 50 m² de SP à 1 place pour 70 m².

Cette évolution repose sur la volonté d'harmoniser avec la règle de la zone UD.

Art 2,3 Stationnements -4.1. 1		
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
~~Habitat~~ Habitation	1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² ~~50 m²~~ de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50 % minimum des places exigées doivent être couvertes. Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'État

5.2.1.4 Evolution des règles des zones économiques

Modifications envisagées

Que ce soit dans le règlement 4.1.2 ou 4.1.1, les zones économiques ont fait l'objet de changements importants.

L'objectif affirmé étant de permettre aux principales zones (Hexapole, Technolac, Combaruches, les Sources) d'être densifiées et ainsi éviter une surconsommation de fonciers agricole ou naturel.

Les évolutions étant nombreuses, il est proposé de balayer article par article les modifications apportées et d'en proposer une évaluation.

<u>Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1,2)</u>

Tableau des destinations — Extrait des catégories modifiées — Règlement 4.1.2

Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Habitation	Logement	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~	V* 3/~~14~~
	Hébergement	X	X	X	X	V* 4	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 16/17/20	X	V* 15/18	X	X	X	X
	Restauration	V V V* 14	V V V* 14	V V V* 14	V V V* 14	V V V* 14	V V* N° 14	V V V*14
	Commerce de gros	V	V	V	V	V	V	V* N° 12
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	V* N° 12
	~~Hébergement hôtelier~~ Hôtel	V V* N° 14	V V* N° 14	V V* N° 14	V V* N° 14	V V* N° 14	X V* N° 14	X V* N° 14
	~~Camping et hôtellerie de plein air~~ Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	V* N° 19	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	UE/UE1/UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X	V	V	V	V* N° 12
	Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V* N° 12
	Bureau	V	V	V* N° 21	V	V	V* N° 21	V* N° 12
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	~~Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~

Les évolutions dans le tableau sont de l'ordre de la mise en forme liée à la reprise du règlement sur les destinations/sous-destinations. Les évolutions de conditions sont déclinées ci-dessous.

Détails de l'évolution des conditions	Justifications de la modification	Évaluation de la modification
1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations […] ~~5. Les constructions destinées aux commerces sont autorisées si la surface de vente de détail est inférieure à 500 m².~~ […] ~~10. À condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle et dans la limite de 1/3 de la surface du volume principal destiné à l'industrie.~~ ~~11. Dans le respect des dispositions de la pièce 3 du PLUi (OAP).~~ [….] 14. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~90 m²~~ 30m² de surface de plancher. Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité ~~de la zone~~ de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser ~~40 m²~~ 30m² de surface de plancher. 15. À condition que la surface de vente ~~plancher~~ du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000 m² ~~400 et 7000 m².~~ 16. Uniquement au sein du sous-secteur UE1 (Voglans les Landiers Nord) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à ~~400~~ 300 m² ou que la surface de plancher soit supérieure à 400 m². 17. UE2 (Bourget du Lac) + (Viviers-du Lac) + (Grésy sur Aix) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² ~~400m².~~ ~~18. L'aménagement et l'extension du commerce de détail inférieur au seuil défini aux points 15 ;~~ 18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300 m² de surface de plancher dans la limite de 10 % d'extension de la surface de plancher. [….] ~~16.~~ 20. Sont autorisés dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante. 21. Les bureaux sous réserve d'être associés à une autre sous-destination autorisée dans la zone.	L'évolution des **conditions 3 et 14** vise un même objectif : limiter l'occupation résidentielle au sein des zones économiques. L'évolution des **conditions 15, 16 et 17** vise la compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie qui a redéfinir les seuils commerciaux. La philosophie globale des secteurs visés reste inchangée. En revanche, un secteur est ajouté à **la condition 17** autorisant le commerce de faible superficie. Il s'agit du secteur Cellier à Grésy : cette friche industrielle située à proximité de la gare a fait l'objet d'un important travail de renouvellement urbain et accueilli plusieurs commerces autorisés avant la mise en œuvre du PLUi. Le classement en **Ueh** n'autorise pas l'activité ou la création de nouvelles cellules. Afin de caractériser la réalité de l'occupation tout en limitant le développement aux seuils prescrits par le SCoT, il est proposé de règlementer cette zone par la **condition 17**. Le secteur Cellier passant de **UEh** à **UE2**. **La condition 18** est également clarifiée : elle vise à encadrer le développement des commerces existants < 300 m² dans un secteur où la condition 15 impose normalement les commerces compris entre 300 et 4000 m². Il est ajouté une extension limitée à 10 % de manière à ce que le foncier du secteur **Ueco** soit véritablement dédié aux commerces les plus importants tels que la règle avait été définie dans le PLUi. Enfin, **la règle 21** vient conditionner en **Ueco** et **Uear** (carrière) la réalisation des bureaux jusqu'à alors autorisés sans condition, à un programme mixte : les zones n'ont pas vocation à devenir des zones tertiaires 100 % bureaux. Ces derniers doivent accompagner les activités principales visées par les zones : industrie des carrières et commerces.	**Les conditions 3 et 14** ainsi formulées doivent permettre de réserver autant que possible le foncier aux activités présentes. Outre l'enjeu de raréfaction du foncier, c'est également celui des risques et nuisances : le potentiel développement résidentiel sur certains secteurs peut induire des règles de réciprocité pénalisant par la suite l'extension ou la création de nouvelles activités économiques sur un espace qui leur est normalement dédié. →**cette disposition concerne également la zone 1AUe ainsi que le règlement 4.1.1** **Incidence positive.** Les **conditions 15, 16 17, 18** sont de l'ordre de la mise en compatibilité ou de la clarification (18). En réduisant les seuils, elles peuvent avoir une incidence favorable sur la préservation du commerce de proximité en évitant un développement trop important en périphérique. →**elles concernent également le règlement 4.1.1** ➔ **Incidence Nulle** **La condition 21** vient limiter le développement des bureaux dans des zones dédiées à des occupations commerciales ou industrielles (carrière). Autorisé jusqu'alors sans condition, les bureaux doivent désormais être nécessaires liés à l'activité dominante. Nous sommes ici dans la même logique de préservation du foncier pour l'activité à laquelle il est dédié. ➔ **Incidence Positive**

Implantations des constructions (reculs) — 2.1.1

Évolutions proposées	Justification	Évaluation de la modification
Par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales 1. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de : ▪ ~~10 m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes~~ ▪ 5 m par rapport à la limite de l'emprise du ~~des autres~~ domaines publics actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public. 2. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de : ▪ 40 m minimum par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des autoroutes. ▪ 15 m minimum par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 ▪ 10 m minimum par rapport à l'axe ~~la limite de l'emprise~~ du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.	Les règles de recul ont fait l'objet d'une évolution importante qui vise en réalité à corriger une erreur de retranscription lors de l'élaboration du PLUi. Sur la commune de Méry, les règles sont exprimées par rapport à la limite de l'emprise du domaine routier ou autoroutier. Or les secteurs économiques le plus souvent par application de l'amendement Dupont sont régis par rapport aux axes des voies. Les secteurs concernés sur Méry sont des zones urbaines désormais largement constituées auxquels l'amendement Dupont n'est plus applicable. Néanmoins, leur urbanisation initiale s'est faite en tenant compte d'une règle de recul exprimée par rapport à l'axe. Le report par rapport à l'emprise élargit fortement la bande d'inconstructibilité empêchant à la fois la mobilisation de foncier encadre libre ou simplement le développement d'entreprises présentes au sein des différentes zones. L'évolution proposée est donc de rester sur les valeurs en vigueur, mais d'imposer leur application depuis l'axe des voies et non depuis les limites d'emprise. Enfin, le recul général de 10 mètres est diminué à 5 mètres. L'objectif est ici aussi de permettre une optimisation du foncier économique dans le contexte de forte raréfaction du foncier.	Le secteur visé par cette évolution concerne la tranche 4 d'Hexapôle qui accueille déjà 3 bâtis. L'analyse de leur implantation met en évidence qu'ils ont respecté une distance de 40 m depuis l'axe cohérent avec l'expression issue d'une étude amendement Dupont. Pour autant, si cette évolution a des incidences plutôt positives sur l'optimisation foncière des zones existantes et aménagées, il n'en reste pas moins qu'elle induit une réduction de l'ordre de 20 m de la bande d'inconstructibilité, autorisant de fait l'implantation des bâtis plus proches de l'A41. Cette implantation est susceptible d'avoir une incidence négative d'un point de vue paysager. L'analyser sur site des perceptions montre en réalité que le maintien des écrans végétaux en place et issu de l'aménagement des premières tranches d'Hexapole donne finalement peu à voir la zone. Le dernier bâtiment réalisé sur le site (non cadastré) accuse une hauteur de 15 m et reste pourtant dissimulé jusqu'au dernier moment par la végétation. La notion d'axe est également appliquée au règlement 4.1.1 tout en sachant que sur Aix, l'ensemble des zones économiques sont régies par un recul affiché au plan de zonage et inférieur aux 40 m.

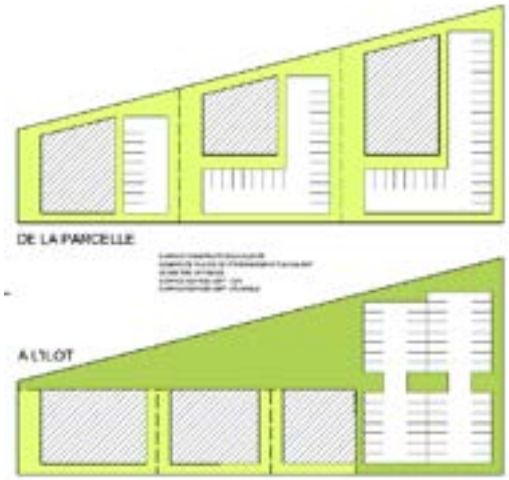
La perception est en revanche plus forte depuis l'autre voie (sens Chambéry-Annecy).

L'incidence reste donc notable même si les tènements résidentiels sont situés au Nord de l'entreprise WindAlps et bénéficie donc du masque boisé le plus conséquent. Dès lors, la réduction des incidences paysagères devra nécessiter un travail de qualité architecturale dans la définition des projets.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ~~En secteur UEsh et sur la commune de Viviers-du-Lac :~~ ~~La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété à destination d'habitation ou de bureau est au moins égal à la hauteur en tout point de la construction la plus proche. Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les parties de la construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables.~~ ~~Pour tous les autres secteurs :~~ Non règlementée	La règle existante qui imposait en zone UEsh (Hexapôle) sur la seule commune de Viviers un recul minimum de 5 mètres entre les constructions ne semble pas proposer de justifications spécifiques. Au contraire, elle limite ici aussi une mobilisation de parcelles déjà bâties, mais susceptibles d'être densifiées. L'ensemble des zones UE n'étant pas soumises à cette règle, il est proposé de supprimer l'exception existante.	Les distances d'implantations entre bâtis en zone économiques sont le plus souvent régies par des règles de sécurités liées aux dossiers d'autorisation ou déclaration des activités. Le cas échéant les rapports H/L s'appliquent ne rendant pas nécessaires cette règle. Sa suppression est sans incidence.

Volumétrie des constructions (reculs) — 2.1.2

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation de la modification
L'emprise au sol - Elle ne peut excéder 70 % de la surface du terrain en zone UE - Elle ne peut excéder 60 % en secteur UEsh - Elle est non règlementée en UEh et UEth	L'emprise au sol est un levier essentiel de la densification. Néanmoins, son évolution doit tenir compte d'enjeu de perméabilité des sols ou de qualité paysagère. La demande initiale visait la suppression totale de la règle à l'échelle des zones UE. Si certaines peuvent autoriser une densification accrue par leur positionnement excentré par exemple, d'autres zones davantage au contact du tissu résidentiel ne permettent pas une évolution trop importante. Cette disposition concerne également le règlement 4.1.1 dans la mesure où le secteur des Sources a été basculé de UE à Ueh dans un souci de cohérence avec Grésy sur Aix. Le secteur des Combaruches a également été zoné en UEh afin de mieux caractériser les parcs d'enjeux communautaires.	La modification projetée vise des secteurs spécifiques et en particulier Technolac sur laquelle des études prospectives relatives au développement économique du secteur flèche son évolution par une optimisation des fonciers. L'évolution de l'emprise ne signifie pas forcément une réduction des espaces libres, mais doit surtout permettre davantage de flexibilité dans la recomposition du secteur comme l'illustre le schéma ci-dessous. La surface d'espace vert y augmente au total de l'ilot, mais à l'échelle de la parcelle, l'emprise est plus élevée.

		 L'exemple ci-dessus démontre bien la nécessité d'un usage intelligent de la suppression de l'emprise. Dès lors, si le parti pris de sa suppression aura un impact positif en termes de gestion foncière voire d'évolution aborale aux espaces perméables, il n'en reste pas moins que ceci doit être cadré par des études préopérationnelles qui seront garantes de détournement de la règle e faveur d'une imperméabilisation non raisonnée. ➔ L'incidence est jugée positive sous réserve d'un usage réfléchi et menée dans le cadre d'études opérationnelles approfondies telles qu'elles sont actuellement menées par CGLE sur l'optimisation des zones économiques.

La hauteur

En zone UE

Dispositions générales

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faîtage

3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51.

4. En secteur UEth, UEh, la hauteur maximale autorisée est de ~~15 m~~ 20m à l'acrotère ou au faîtage.

5. ~~En secteur UEco « le Verney » délimité par la RD911, le chemin du Moulin et le Sierroz, la hauteur maximale peut être portée à 15m maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute.~~

En zone 1AUe

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est de :

1. En zone 1AUe, 9 m.

2. En sous-secteur 1AUet, 20 m ~~12m.~~

La zone économique a également été modifiée pour caractériser l'existant (c'est le cas de la zone Cellier), mais également pour favoriser une densification par la hauteur.

Les hauteurs évoluent sur les deux secteurs où des réflexions prospectives (Technolac) ou des aménagements récents (Combaruches, Les sources) ont déjà fléché une évolution par la hauteur. Sur Technolac, il s'agit par exemple d'anticiper le projet COBRA dont les premiers scénarios flèchent des hauteurs à 20 m en cœur du parc.

Celle-ci y est donc portée à 20 m au lieu de 15 actuellement.

Cette disposition concerne également le règlement 4.1.1 (cf. point ci-dessus).

En zone 1AUE

Les évolutions de hauteur sont formulées au regard du positionnement des zones et des projets déjà engagés :

- En zone 1AUe, la hauteur est maintenue à 9 m
- En zone 1AUet (Pont de Pierre et Pré Murier sur Grésy aux Aix) la hauteur est fléchée à 20 m. Il s'agit de l'un des derniers potentiels fonciers du territoire que les élus souhaitent pouvoir optimiser. En revanche, le site s'accompagne également d'une OAP où la hauteur est modulée. L'OAP de Pré Murier fixe des paliers de hauteur sur ce site positionné en bordure de l'autoroute. Seule une partie au Nord du site devrait atteindre cette hauteur, tandis que le secteur bas restera à 10 m.

L'incidence est évaluée au même titre que pour l'emprise. L'évolution des hauteurs se fonde sur une volonté d'optimiser les zones existantes (notamment Technolac) ou en devenir (Pont de Pierre à Grésy).

L'analyse des hauteurs sur ce seul site (Ueth) met en évidence plusieurs facteurs :

- Une évolution à la hausse des hauteurs au fil de la réalisation des ZAC
- Une hauteur moyenne pondérée par les surfaces de l'ordre de 11 m :

Analyse des hauteurs sur Technolac et surfaces de bâti concernées

Hauteur	Surface concernée
0-3	2187,31
3_6	6967,11
6_9	18 401,22
9_12	22 412,34
12_15	5521,30
15_23	6263,48

Comme pour l'emprise, l'objectif initial est pertinent et vise une limitation des consommations foncières. Toutefois l'incidence paysagère est à apprécier projet par projet.

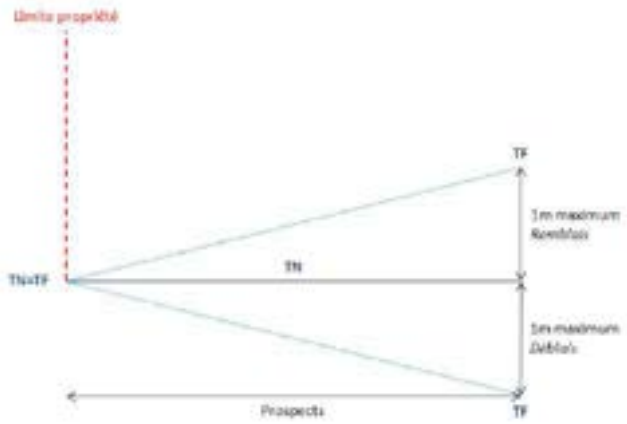
En proposant de reporter à une analyse ultérieure l'évolution de a hauteur et de l'emprise de toutes les zones UE, le comité de pilotage évite ainsi des impacts potentiels non appréhendés.

Sur les sites concernés, la maitrise foncière, les études menées par CGLE et les échanges avec les communes et Grand Lac doivent garantir une utilisation optimale du levier que constitue la hauteur, tout en veillant au respect des contraints d'intégration.

C'est par exemple le cas sur la zone de Pont de Pierre où l'évolution de la hauteur maximale s'accompagne d'une OAP précisant des secteurs d'application différenciés.

Mouvements de sol — 2.2.1

Evolution proposée pour le règlement 4.1.2	Justifications	Évaluation de la modification
Dispositions générales Excepté sur la commune de Brison-Saint-Innocent : ~~1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.~~ ~~2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/ — 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.~~ L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les remblais seront en pente régulière et végétalisée. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement. L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnants 3. L'élimination de ~~l'ambroisie~~ toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers. **[...]**	Les mouvements de sols sont actuellement régis par deux règles : - 1,5 m de déblais ou remblai maximum - 1 m maximum dans les marges d'isolement La mise en œuvre des derniers projets économiques en particulier sur des terrains topographiquement contraints (Combaruches) a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restants sont parfois les plus contraints. C'est notamment le cas dans la zone de la Peisse où l'un des projets ne peut être autorisé sans adaptation supplémentaire des déblais/remblais en particulier dans les marges de prospect. Le COPIL sur proposition de CGLE propose donc l'évolution des règles et fait reposer sur les pétitionnaires et l'instruction la nécessaire adaptation des bâtiments à la topographie. Seule la commune de Brison-Saint-Innocent a souhaité maintenir la règlementation en vigueur compte tenu de l'existence de petites zones UE sur son territoire, davantage inscrite dans la trame urbaine et résidentielle et donc davantage susceptible de générer des incidences paysagères plus fortes.	L'incidence de la modification des règles de mouvements de terrain peut être négative d'un point de vue paysager. Si l'évolution s'entend dans une logique de « faciliter » l'implantation économique dans une logique de raréfaction foncière, elle fait en revanche reposer sur le service instructeur la capacité d'appréciation quant à la notion d'adaptation au terrain naturel. ➔ **La modification peut donc avoir une incidence paysagère négative, sous réserve d'une instruction particulièrement précise ou de projets urbains ultérieurs permettant d'apprécier au cas par cas l'évolution de chaque site.**

Evolution proposée pour le règlement 4.1.1	Justifications	Évaluation de la modification
Dispositions générales ~~1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,30 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au terrain naturel.~~ L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. 2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement ~~prospects~~ sont limités à +/ — 1 m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, selon le schéma ci-dessous :  Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh. ~~Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.~~ ~~Cette disposition ne s'applique pas :~~ ~~> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~ Les remblais seront en pente régulière et végétalisée. **[…]**	Sur Aix-les-Bains, une évolution différente du règlement 4.1.2 est proposée : - La règle spécifique aux déblais/remblais est supprimée et remplacée par un principe d'adaptation - L'exigence de limitation des mouvements dans les marges d'isolement est complétée par un schéma tout en précisant que cette règle ne s'applique pas en Ueh.	L'incidence de la modification des règles de mouvements de terrain peut être négative d'un point de vue paysager. Si l'évolution s'entend dans une logique de « faciliter » l'implantation économique dans une logique de raréfaction foncière, elle fait en revanche reposer sur le service instructeur la capacité d'appréciation quant à la notion d'adaptation au terrain naturel. ➔ La modification peut donc avoir une incidence paysagère négative, sous réserve d'une instruction particulièrement précise ou de projets urbains ultérieurs permettant d'apprécier au cas par cas l'évolution de chaque site.

Toitures — 2.2.2

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation de la modification
2.2.2 – Toitures 1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte. 2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat ~~et de teinte noire, grise ou gris-beige~~. 3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement prélaquée. 4. Pour toute toiture-terrasse supérieure à 25 m², une valorisation écoaménageable doit être réalisée sur au moins 50 % de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées, ~~soit en terrasse d'agrément~~. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures.	En matière de toitures, et en accord avec le volet énergie présentée précédemment, la prescription relative aux teintes noires, grise ou gris beige a été supprimée. L'objectif état de limiter le recours à des teintes favorisant les îlots de chaleur. L'ambition relative à la valorisation écoaménageable des toitures-terrasses a été portée à au moins 50 % de la superficie (cf. partie 1). Cette disposition s'applique également en 4.1.1	➔ L'incidence sera positive en particulier pour les zones économiques qui sont largement concernées par la création d'îlots de chaleur.

Clôtures — 2.2.5

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation de la modification
2.2.5 – Clôtures Dispositions générales Il n'est pas obligatoire de clôturer. ~~La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.~~ ~~1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à~~	L'évolution des règles de clôture vise à limiter leur usage et à faciliter la perméabilité des espaces à la fois d'un point de vue hydraulique, mais également écologique. La modification supprime l'ensemble des règles classiques pour introduire des dispositions plus responsables : Recommandation des haies vies Perméabilité hydraulique et écologique imposée	➔ L'incidence sera positive en particulier pour la biodiversité.

~~claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0,5 m maximum de hauteur.~~ ~~2. Les clôtures sont limitées à 2 m.~~ ~~3. Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10 cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.~~ Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe). Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimaux devront être aménagées à la base des clôtures. Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m. Les murs pleins en clôture sont interdits, mais la remise en état des murs existants peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mûr bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.	Ouverture pour la petite faune obligatoire Limitation de la hauteur à 1,7 au lieu de 2 (harmonisation avec les autres zones) Interdiction des murs pleins. 	

Évolutions des règles de stationnement (Art 2.3)

Typologie	Stationnement		Évaluation des incidences
	Disposition générale	*Disposition particulière*	
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement		Les évolutions proposées peuvent être résumées ainsi : - De simplifier les règles en appliquant les mêmes exigences remaniées, quelles que soient les zones. Des différences sont présentées ensuite sur les principales zones : Technolac, Hexapole, PAE des Sources et Combaruches. - Une simplification globale des seuils exigés pour la plupart des catégories. Une exigence quantitative précise est souvent contre-productive : dans le cas de petites structures, les seuils peuvent s'avérer insuffisants tandis qu'en cas de grosses industries l'exigence de stationnement devient trop importante. C'est notamment vrai dans le cas de l'industrie où des surfaces de plancher importantes peuvent être mobilisées pour de la machinerie sans forcément induire un effectif important. **Par ailleurs ces évolutions doivent également permettre de réduire la place des espaces de stationnement, toujours dans une optique d'optimisation du foncier.** - Les destinations bureaux et commerces davantage concernées par les exigences de stationnement voient leur seuil évoluer à la hausse ici aussi afin de limiter le nombre de places de stationnement. En matière de bureaux cette mesure fait écho aux mesures
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60 m² ~~30 m²~~ de surface de plancher	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place minimum par tranche entière de 30 m² de surface de plancher > 1 place minimum par tranche entière de 40 m² pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher. ~~> En secteur UEsh : 1 place minimum par tranche entière 25m² de SP~~ ~~> En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 40m² de SP~~ ~~> En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 50m² de SP~~	
Commerce	1 place pour 40 m² ~~20m²~~ de surface de plancher affectée à la vente	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à la vente > 1 place par tranche entière de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les centres commerciaux de plus de 1000 m². ~~> En secteur UEt : 1 place minimum par tranche entière 25m² de surface de vente~~ ~~> En secteur UEth : 1 place minimum par tranche entière 30m² de surface de vente~~	
Artisanat et industrie Entrepôt	~~1 place minimum par tranche entière de 25 m² de surface de plancher~~ ~~1 place minimum par tranche entière de 50 m² d'entrepôt~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche entière de 25 m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50 m² d'entrepôt ~~> En secteur UEsh, 1 place minimum par tranche entière de 40 m² de SP et 1 place par tranche entière 100 m² de SP pour les entrepôts.~~ ~~> En secteur UEt et UEth : 1 place minimum par tranche entière 70m² de SP~~	
Salle de réunion et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises		

Établissement hôtelier	~~2 places minimum pour 3 chambres~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 2 places minimum pour 3 chambres ~~> En secteur UEsh, 9 places pour 10 chambres~~ ~~> En secteur UEth, 9 places pour 60 m² de surface de plancher~~ En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul*	complémentaires prises sur Technolac et présentées ci-dessous. - Enfin, la commune de Brison compte tenu du caractère spécifique de ces zones (petites zones, proximité du résidentiel) a souhaité maintenir pour le moment ces dispositions. ➔ L'incidence est jugée nulle. En effet, même si certaines évolutions de seuils restent non négligeables, l'enjeu de stationnement sur les zones économique n'est plus tant quantitatif que qualitatif. C'est ce point qui est traité par les dispositions présentées ci-dessous.
Restaurant et bar	~~1 place minimum par tranche de 6 m² de surface de plancher de salle~~ Le nombre de place est à adapter au besoin.	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : *1 place minimum par tranche de 6 m² de surface de plancher de salle* En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.* ~~> En secteur UEsh, 1,5 places pour 10 m² de surface de plancher de salle~~	
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.		

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation des incidences
~~Dispositions particulières :~~ ~~En secteur UEt,~~ 5. l'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules ~~et/ou~~ électriques à hauteur de ~~5 %~~ 10 % du nombre de place exigée ~~du besoin réglementaire.~~ 6. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :	En complément de la simplification des exigences, les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes et pour lesquels il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises.	➔ L'incidence est jugée positive. Elle vient inscrire un projet de mutualisation des places et donner un cadre règlementaire à sa concrétisation. Ce faisant elle œuvre dans le sens d'un report modal, mais également d'une meilleure valorisation des fonciers de zones économiques.

– des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE – des parcelles situées dans un rayon de 300 m dans la zone UEth, UEsh et UEh Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.	Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces : - En UE il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet - Dans les secteurs de grande envergure (Technolac, Hexapole, Combaruches et les Sources) la mutualisation peut être effectuée dans un périmètre de 300 m. Enfin, le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représenter 10 % des places exigées.	

5.2.1.1 Evolution des règles des zones agricoles

Les évolutions des zones agricoles sont principalement fondées sur les évolutions d'ordre juridique apportées aux typologies de destinations/sous-destination ainsi qu'à celles liées aux annexes/petits volumes.

En parallèle, un point mérite d'être approfondi : l'évolution des droits à construire dans la zone Aeq.

Quant aux évolutions des STECAL Ae et Aps, elles ont été abordées dans le volet relatif au zonage/OAP.

<u>Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1,2)</u>

Les évolutions au sein des tableaux (4.1.1 et 4.1.2) ne répondent qu'aux enjeux de :

- Réattribution dans les sous-destinations (ex des annexes et des changements de destination).
- Identification de la catégorie « conditionnement et commercialisation agricole » en tant qu'autres occupations et non comme une sous-destination.

Seul le secteur Ae est modifié pour autoriser une extension des activités commerciales en cohérence avec la création du STECAL sur Ontex présenté dans la partie OAP/Zonage.

En revanche les conditions littérales ont évolué sur plusieurs points.

Évolutions proposées	Justifications	Évaluation des modifications
~~1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 30 m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.~~ Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 80 m² pour la commune de La Chapelle du Mont du Chat et 30 m² pour les autres communes. Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public et sont limités à un logement par exploitation. 2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. […] 4. Aux conditions : – de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ; – de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. – dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale – et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50 m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait règlementaire lié aux ICPE). […]	La **condition 1** relative au logement de fonction en zone agricole a été remaniée : - Elle limite le logement à un seul par exploitation - Introduis une exception de surface sur la commune de la chapelle du mont du chat afin de permettre l'habitation de l'exploitant et non le seul gardiennage. Cette évolution doit permettre de répondre à un enjeu de pérennisation de l'agriculture et donc de l'entretien de l'espace sur la commune. Or la trame bâtie actuel en hameau limite fortement la possibilité pour un exploitant de créer son exploitation tout en trouvant un logement dans l'un des hameaux à proximité. La **condition 2**, vient simplement clarifier un enjeu d'instruction : l'extension déjà autorisée dans le PLUi peut conduire à la création de logements par division du nouveau volume par exemple. **Les conditions 4** et 5 encadrent les constructions et installations liées au conditionnement et à la commercialisation. La condition 4 a été renforcée sur la base de l'article en vigueur au code de l'urbanisme et en particulier sur l'enjeu de protection des espaces naturels et paysagers. Les règles de surface et distance sont inchangées. **La condition 7** relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail spécifique présenté après. **Plusieurs conditions (8,9,…)** relatives à l'application de la Loi Littoral sont inchangées. Il est simplement rappelé en condition 10 l'accord de la CDNPS pour les nouvelles activités agricoles en dehors des EPR. **La condition 15** vise les secteurs équestres. Les seuils autorisés des extensions sont rehaussés au regard de la réalité des surfaces existantes sur ces secteurs : - Le site de Tresserve occupe déjà 1250 m² d'emprise au sol	Au même titre que pour les zones économiques, la **condition 1** réaffirme la vocation agricole en limitant l'usage aux exploitations. Seule la dérogation pour la Chapelle est susceptible d'avoir une incidence, mais qui reste limité à ce seul secteur et justifié au regard de la configuration de la commune. ➔ **L'incidence est nulle.** **Les conditions 2, 4 et 5** sont existantes et sont reformulées. La condition 2 l'est également pour le règlement 4.1.1. ➔ **L'incidence de la modification est nulle** La condition 7 est précisée ci-dessous, mais vient ici clarifier un point existant. Elle est également reprise pour le règlement 4.1.1 ➔ **L'incidence de la modification est nulle** **La condition 15** est susceptible d'avoir une incidence sur la consommation d'espace puisqu'elle autorise des droits à construire supplémentaires. Toutefois les deux sites sont déjà largement dédiés à une occupation équestre. Si les sites ne sont pas bâtis, il n'en reste pas moins qu'ils ne représentent pas d'enjeu écologique au regard de l'usage qui en fait. Une incidence paysagère eut également être notée, mais ici aussi l'état initial met en évidence un paysage déjà dominé par des bâtis typique de centre équestre : entrepôt, bâti agricoles, hangars. L'incidence en tant que telle de la modification sera a minima nulle, mais ne pourra pas être négative au regard de l'état des lieux.

~~7. À condition d'être identifié au document graphique, de répondre aux exigences citées à l'annexe 4 du présent règlement et d'un avis conforme de la CDPENAF.~~

Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 5 du présent règlement.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF

[…]

15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200 m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée ~~à 1800 m²~~ 2000m² et à 3600 m² sur la commune de Voglans.

[…]

18. ~~Sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 15 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.~~

Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

19. Seules sont autorisées les annexes ~~petits volumes~~ aux conditions 18.

20. Les extensions de 20 % du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100 m².

Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisées les constructions nouvelles sous réserve que la surface bâtie totale de la zone n'excède pas 1000 m² supplémentaire.

21.Dans le seul secteur Ae d'Ontex, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % des emprises bâties existantes.

- Celui de Voglans 3033m².

Les deux sites sont dynamiques et font l'objet d'aménagements réguliers pour améliorer les capacités d'accueil des chevaux et pratiquant ou améliorer les locaux existants. Les deux sites proposent par ailleurs une réserve foncière permettant à la fois l'évolution du bâti dans les proportions définies et le maintien des activités extérieures nécessaires à l'activité.

Il est proposé pour le site de Tresserve de rehausser la limite à 2000 m² et à 3600 m² pour Voglans.

Les conditions 18 et 19 relatives aux annexes a été présentée en partie thématique : elle clarifie le contenu tout en s'appuyant sur la doctrine CDPENAF. Seule évolution notable, le passage de 15 à 20 m de la distance maximale d'implantation de l'annexe.

La condition 20 concernant le STECAL Ae évolue pour la seule zone de Saint Offenge. Elle est présentée dans la partie STECAL.

La condition 21 concerne le belvédère d'Ontex qui accueille une activité économique réduite. L'objectif est d'autoriser un aménagement confortatif (l'emprise actuelle étant de 85 m²).

Vue sur le centre équestre de Voglans

Les conditions 18 et 19 mettent en cohérence les dispositions de la zone A et N tout en restant dans le cadre de la doctrine CDPENAF. Il n'est pas attendu d'incidence notable sur ce point.

La condition 20 relative au secteur Ae a été présentée dans la partie zonage/OAP.

La condition 21 relative à la mise en place d'un STECAL Ae à Ontex a également été présentée dans la partie zonage/OAP.

Focus sur le changement de destination

La condition relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail plus important veillant :

- Au respect des arbitrages définis au PLUi
- À la cohérence entre zones A et N
- Au respect du cadre règlementaire.

En zone A, le changement de destination n'est actuellement régi que par :

- La condition 7 qui l'autorise sans précision des destinations / sous destinations visées
- L'annexe 4 qui précise certains enjeux du changement évoque l'habitat et l'hébergement hôtelier de manière non exhaustive. Cette même annexe s'applique également à la zone N pour laquelle le changement de destination est fléché en termes de sous-destination autorisée Les justifications du PLUi ne semblent pas orienter le changement de destination en zone A à la seule catégorie du logement. Il rappelle bien en revanche l'enjeu d'encadrement et notamment d'un changement interlignent, en phase avec l'activité encore existante aux alentours et l'environnement paysager. C'est à ce titre que l'annexe 4 ou encore l'OAP thématique ont été mises en place.

Dans le cadre de la modification l'évolution proposait vise à la fois à clarifier juridiquement sur cet aspect du règlement tout en rappelant les exigences du PLUi.

La condition 7, est donc basculée dans chacune des sous-destinations qui sont citées en zone N pour le changement de destination, à savoir :

- Logement
- Hôtel
- Restauration
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipement d'intérêt collectif et service public

Elle est enfin complétée par les dispositions suivantes qui posent le cadre légal du changement de destination. Le changement pour être autorisé doit :

- être identifié au plan de zonage
- répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.
- Faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF

En parallèle, l'annexe 4 évolue aussi afin de se mettre en cohérence avec le contenu de l'article.

L'ensemble de ces éléments ne vise pas de changement de la règle sur le fond, mais uniquement sur la forme. L'incidence potentielle est celle liée aux identifications supplémentaires qui ont été présentés dans la première partie.

L'évolution des conditions n'est pas de nature à porter incidence à l'environnement.

5.2.1.1 Evolution des règles des zones naturelles

Les évolutions des zones naturelles sont du même ordre que celles des zones agricoles puisqu'elles concernent majoritairement :

- Les évolutions liées au changement de destination : la condition 36 de la zone N règlementait le changement de destination. Sa modification, a induit un découpage en conditions 36, 36.1 et 36.2. Une autre condition spécifique au secteur Nlc existant (condition 22) traite également de ce point.
- Les évolutions liées aux annexes qui sont reportées dans les sous-destinations visées (conditions 7).
- Des évolutions liées à la suppression de « l'item : « aménagement et extension de constructions existantes ». La condition a été reportée vers les sous-destinations qui étaient en réalité visées : logements, industrie, équipements (notamment lieux de culte)….

Quant aux évolutions des STECAL existants ou créés, elles ont été abordées dans le volet relatif au zonage/OAP.

<u>Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1,2)</u>

Évolutions proposées	Justifications
1. […] 2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU)... 3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone Nl et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 5. […] 6. L'extension des constructions d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi ~~à destination d'habitation~~, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. *6.1 La création de nouveaux logements avec ou sans changement de destination dans le bâti existant.* Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent, Tresserve et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. 7. Les annexes ~~petits volumes~~ et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En Ne et Nl2, les piscines ne sont pas autorisées sauf pour les constructions existantes à destination d'habitation. En NL, les annexes ~~petits volumes~~ et piscines sont interdits. 8. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd située dans la bande des 100 m.	Les conditions 2, 3 et 4 sont complétées par une disposition de rappel au contexte règlementaire de la Loi Littoral. Il s'agit notamment celles visant les activités économiques ou équipements concernés par l'application de l'article L121-17 du CU. - Sans incidence La condition 6 vise l'extension classique des constructions résidentielle en zone N. Elle est reformulée et complétée pour clarifier un point de débat issu de l'instruction des différents permis : - L'extension de l'habitation est autorisée y compris sans création de logements. - La création de logements est également autorisée dans des bâtis résidentiels existants avec ou sans changement de destination. Cette évolution concerne également le règlement 4.1.1 (conditions 7 et 11). - Sans incidence La condition 7 est modifiée sur la terminologie : annexe / petit volume. (idem conditions 8 et 12 du 4.1.1). - Sans incidence

9. Pour le commerce et l'artisanat, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Pour l'hébergement hôtelier et touristique, l'aménagement et l'extension de la construction existant uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Dans la bande des 100 m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 10. L'aménagement doit respecter la valeur patrimoniale des bâtiments existants. 11.[…] 12.[…] 13.[…] 14.[…] 15.[…] 16.[…] 17.[…] 18.[…]	La **condition 9** est complétée par la disposition de rappel au contexte règlementaire de la Loi Littoral. - **Sans incidence**
19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10 % de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée. Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac ~~uniquement~~, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500 m² de surface de vente supplémentaire ~~totale~~ par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total.	La **condition 19** évolue sur deux aspects : - Une clarification sur la surface de vente autorisée : il s'agit bien de 300 à 500 m² supplémentaires, les bâtiments existants dans la zone Ne (Intermarché à Viviers du Lac) excédant largement cette surface. - Une mise en compatibilité avec le SCoT afin de limiter la surface totale après extension : le seuil est désormais de 3000 m² alors qu'il n'était pas inscrit au préalable. - **Sans incidence**
~~20.Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés à la pratique sportive.~~ 21.[…] 22.[…]	La **condition 20** est supprimée, car ne renvoyant à aucune catégorie du tableau. - **Sans incidence**
23.Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés aux activités de loisirs de pleine nature (notamment, pratique du ski) ou aux activités touristiques, ainsi que leurs locaux accessoires. Les installations, équipements et aménagements uniquement s'ils sont liés aux activités de loisirs en plein air en secteur Nl. Dans la bande des 100 m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 24.[…] 25.[…] 26.[…] 27.[…] 28.[…] 29.[…] 30.[…]	La **condition 23** est complétée par la disposition de rappel au contexte règlementaire de la Loi Littoral. - **Sans incidence**
31.Sous réserve d'être liée à l'accueil du public : ○ les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics. ○ D'être limitée à 400 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les communes de Méry et Voglans. Cette disposition ne concerne pas la zone du cimetière de Méry, cette dernière rejoint les dispositions générales. 32.[…]	La **condition 31** a été complétée par une disposition particulière qui figurait au règlement a posteriori des conditions. Cette disposition qui vise les constructions et services publics s'appliquait en l'état, sans lien avec le tableau. L'évolution vise à clarifier et simplifier l'article en basculant cette règle au sein de la

33.L'extension de 10 % des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, et dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, et à condition d'être en dehors de la bande des 100 m. 34.Les constructions et aménagements liés aux activités forestières et à la gestion de l'activité sont autorisés. Cela concerne les aménagements comme les plateformes forestières et le stockage bois. 35.Uniquement sur la commune du Viviers-du-Lac. ~~36.Uniquement vers les destinations suivantes : habitation (uniquement sur la commune de Tresserve), hébergement hôtelier, restauration, équipement, équipement d'intérêt collectif et service public, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, avec le cas échéant la création de surface plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13.~~ 36 Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100 m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). 36.1 Dans le cadre d'un changement de destination et uniquement sur la commune de Tresserve, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. 36.2. Dans les volumes existants et sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti, et parc attenant le cas échéant). 37.[…] 38. […] ~~39. Les installations uniquement et à condition d'être temporaire et liée à la mise en valeur ou l'activité du domaine.~~ 44.Sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation de l'intégrité du site notamment le parc patrimonial. 45.le seuls réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants	condition 31 à laquelle elle peut facilement être rattachée. - Sans incidence La condition 33 règlemente les extensions en secteur Nd. Secteur patrimonial, les extensions y sont de base plus réduite qu'en N. Au même titre que pour les extensions de la zone N, il y est précisé que l'extension autorisée peut conduire à la création de nouveaux logements. - Sans incidence La condition 34 est complétée sur le volet sylvicole. En accord avec la vocation de la zone d'autoriser l'activité forestière, les constructions dédiées y sont aussi autorisées. - Sans incidence La condition 36 est largement remaniée. Ceci s'explique par les éléments déjà présentés au sein de la zone A, mais également par la rédaction complexe de la condition en vigueur et par les retours de l'instruction. L'évolution différencie donc : - La condition 36 qui vise plusieurs sous-destinations pour lesquelles sont autorisés les changements de destination, sous conditions et en dehors des STECAL. Le rappel à la Loi Littoral y est ajouté. - La condition 36.1 qui reprend l'exception existante pour Tresserve qui n'autorise le changement que vers le logement. - La condition 36.2 qui vient préciser que la création de logements peut se faire dans les volumes existants, sans qu'il n'y ait d'extension, réaménagement spécifique. Il est rappelé l'enjeu de préservation du cadre de vie en particulier pour la zone Nd. Ces évolutions sont en réalité sans incidence, elles visent uniquement à reformuler ce que le règlement autorisait déjà. Elles sont également menées dans un souci de cohérence avec le règlement 4.1.1 (condition 9). - Sans incidence La condition 39 est supprimée, jugée inadaptée. - Sans incidence Enfin, la condition 44 vient encadrer le STECAL Nd1 relatif au projet de logement au sein d'un secteur de bâti patrimonial à Grésy. Afin de préserver les espaces du parc, une surface de plancher maximal est inscrite. La condition 45 vient encadrer le projet de réhabilitation du skate park de Tresserve en zone Nl2. Le site projeté accueille déjà un ancien parcours de BMX (bitumes, modelés de terrains déjà présents). Il est proposé une condition visant le seul

	réaménagement afin d'encadrer l'implantation sur ce seul secteur déjà urbanisé. Cette condition vient autoriser un réaménagement au sein d'un secteur Nl2. Afin d'éviter que le projet soit réalisée en dehors du site déjà pré aménagé, seul la réhabilitation est autorisée.

Spécifiquement sur le règlement 4.1.1, trois conditions supplémentaires sont ajoutées pour encadrer une constructibilité supplémentaire.

Pour la zone Nl2, il s'agit d'autoriser le développement de la tribune de rugby. Deux possibilités d'extension sont autorisées et visent les locaux et les équipements sportifs (condition 23 et 24). La tribune est existante, située en bordure de l'hippodrome.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi

Le site est situé en bordure de l'hippodrome donc le centre du terrain sert de terrain de rugby. Deux blocs tribunes anciens existent en bordure du site et s'inscrivent dans la continuité du stationnement dédié à l'accès à l'hippodrome. L'enjeu porte sur l'extension limitée des deux blocs tribunes à la fois pour augmenter la capacité d'accueil, mais également pour permettre leur mise à niveau en termes de sécurité et de qualité d'accueil. Chaque bloc représente environ 400 m² d'emprise. Ce sont donc 240 m² cumulés qui pourrait être autorisés. L'espace est complètement artificialisé.

L'incidence de cette évolution est jugée nulle.

Bloc existant et localisation au zonage

Dans le secteur NL qui concerne les abords du Lac, le site de l'aviron souhaite s'agrandir.

Les locaux existants accueillent le club d'aviron, association historique de la ville d'Aix-les-Bains.

Au regard du développement de l'association, fondée en grande partie sur d'excellents résultats nationaux et une augmentation du nombre de licenciés, le club a besoin d'étendre ses locaux.

Pour autant, ces derniers sont situés dans la zone NL et donc largement concerné par la bande des 100 m. Dès lors, si le PLUi entend permettre une possible extension mesurée de l'existant, sur un site qui plus est déjà largement dédié à l'activité, il ne peut s'affranchir de la Loi Littorale. En l'état, le règlement est donc complété à la fois par un droit à construite supplémentaire, mais également par le rappel à la nécessité d'un équipement qui nécessite la proximité immédiate de de l'eau.

Compte tenu des exigences imposées par la Loi Littoral, la condition 25 relative à l'évolution des locaux existants comprend :

- Une exigence d'extension limitée, possible pour les seuls équipements sportifs en tant qu'équipement public (30 % de la SP existante)
- Une justification quant à la nécessité d'une proximité immédiate avec l'eau.

25. L'extension sous réserve :

– d'être limitée à 30 % de la surface de plancher du bâti visé

– Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi

– Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau.

D'un point de vue de l'évaluation, l'incidence d'une extension des locaux serait de fait négligeable compte tenu de la réalité de l'occupation de sols de part et d'autre du bâti susceptible d'être étendu.

État des lieux du site d'aviron

Volumétrie des constructions

Évolutions proposées	Justifications
Dispositions générales Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur Nl*, ND1 :: 1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est : ▪ 6 m à l'acrotère ; et 6,50 m pour la commune de Tresserve. ▪ 9 m au faîtage. 2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est : ▪ 9 m à l'acrotère ; ▪ 11 m au faîtage. Dans le secteur Nl*, les hauteurs ne pourront excéder les hauteurs existantes. En secteur Nd1, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur Nd et Nd1).	Le secteur Nl* ne faisait l'objet d'aucune règle de hauteur alors qu'il s'agit d'une STECAL. Il est désormais règlementé sur la base des hauteurs existantes. - Incidence nulle, voire positive puisqu'elle apporte un cadrage obligatoire. Le secteur ND1 en tant que STECAL est également règlementé.

6 SYNTHÈSE DES INCIDENCES

Les nombreuses modifications du PLUi concernent, dans la très grande majorité, des points de détails qui n'ont aucune incidence environnementale.

En revanche, quelques sujets substantiels ont été identifiés comme susceptibles d'avoir des incidences.

6.1 MILIEU PHYSIQUE ET CONSOMMATION DU SOL

Effets positifs attendus

Plusieurs objets de la modification permettent une protection accrue de certains secteurs situés en milieu urbain encore non artificialisés et ont des incidences positives :

- Aix-les-Bains :
  - OAP Les Vignobles Nord avec la réduction du périmètre de l'OAP avec passage de la zone soustraite de 1Auh à zone naturelle Nd
  - Classement en zone Nd permettant de préserver la Villa Nirvana et son parc avenant
- Bourdeau:
  - OAP Champ des Steppes où la réduction du périmètre de 0,61 ha permet une évolution d'une zone 1AUh à N
- Grésy-sur-Aix :
  - OAP Montée des Rubens 3 où les extrémités Nord et Sud sont rendues inconstructibles pour prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux
- Brison Saint Innocent
  - La mise en place d'un CES sur les secteurs urbains vise à limiter une densification trop importante et permettre le maintien d'espace perméable.

Consommation induite par les STECAL / UTN

Quelques secteurs vont induire une consommation foncière supplémentaire en lien avec la création de STECAL ou l'évolution des règles qui les régissent :

- Le Bourget du lac
  - Le STECAL Aps devant permettre l'installation de Tiny House dont une part en mixité aura lui aussi une incidence sur la consommation. Elle est également jugée limitée compte tenu de la nature même du projet.
- Saint Offenge
  - L'évolution des règles du STECAL Ae notamment afin d'autoriser sur le site de la commune l'implantation de nouvelles constructions artisanale aura une incidence sur la consommation des sols. Néanmoins, la majorité du tènement est déjà occupé par du stockage ou des voies d'accès à l'entreprise en place. Une parcelle au Nord est en revanche non artificialisée et pourrait être consommée selon les règles d'emprises établies.
    Au regard de cette évolution et de ses incidences, la zone a été réduite passant de 1,5 à 1,1 ha. Des terrains non artificialisés ont notamment été supprimés du périmètre autorisant la constructibilité.

Consommation induite par les ER et autres changements de zonage

Quelques consommations supplémentaires sont à prévoir :

- de terres agricoles pour permettre l'installation de nouvelles exploitations. C'est ce que traduisent les changements de zonage de Ap vers A (2 changements pour 2,2 ha).

- Liées à la mise en place d'emplacement réservé. Certains sont positionnés en zone A ou N notamment pour l'accueil des containers semi-enterrés ou la création de voie piétonne (Trévignin). Au total :

    - 19 ER sont concernés pour 3,5 ha, dont 10 pour création de chemins ou accès, 6 pour la création de CSE et 3 pour des équipements.
    - 2 ha concernent en réalité les 3 ER pour équipement regroupant l'ER d'entrée de ville de Voglans (valorisation de la zone humide) et l'ER pour la création de jardins partagés au Bourget du Lac.

  L'incidence se concentre sur ces 2 ER, les autres sites étant liés à des abords de voie ou des chemins existants que les communes souhaitent mieux qualifier. L'incidence est la plus forte sur l'ER de Voglans, car situés en zone humide et en zone non constructible du PPR. C'est en ce sens qu'un premier ER a été supprimé (ER14). Seul l'ER15 a été maintenu pour valorisation de la zone humide. Sur le Bourget, la valorisation en jardins familiaux n'induira pas de consommation.

- L'évolution apportée au port des 4 chemins (NL vers Nl2) n'induit pas non plus de consommation, le terrain visé étant déjà constitué par une voie de desserte du Port. De même, les sites de l'aviron ou des tribunes de rugby bien qu'accueillant une extension supplémentaire sont déjà artificialisés et ne verront pas de consommation supplémentaire.

- L'évolution des règles de recul qui régissent les zones urbaines historiques des différents règlements (UA/UH/UB) est susceptible d'induire une consommation supplémentaire en autorisant la construction en fond de parcelle. Le choix a été fait de favoriser cette constructibilité en densification plutôt que d'engager des réflexions sur des terrains agricoles ou naturels supplémentaires. Par ailleurs, l'analyse a démontré la faible incidence de cette évolution puisqu'elle ne concernera que quelques cas isolés. Dans certains cas, des règles d'encadrement des constructibilités de fond de parcelles sont mises en place (UB à Aix-les-Bains qui limite à 100 m² d'emprise au-delà d'une bande de 25 m).

Consommation induite par les évolutions des zones économiques

Enfin, l'évolution globale des règles des zones économiques devrait induire une mobilisation foncière plus accrue des potentialités résiduelles au sein des zones. C'est notamment le cas dans les zones UEh ou UEth où l'emprise a été non règlementée. Cette consommation bien qu'avérée vise avant tout à éviter une consommation supplémentaire de terrain non identifié à ce jour comme potentiel constructible. Enfin, la règle de l'emprise doit aussi permettre de mieux repenser certains projets à l'image des études prospectives menées sur Technolac.

Les évolutions apportées sur les mouvements de terrain sont aussi de nature à avoir une incidence :

- Positive sur les zones urbaines résidentielles, puisque la modification précise la règle : les hauteurs exprimées constituent des cumuls de déblais et remblais : il n'est ps pas autorisé de réalisé 1,3 m de déblais puis 1,3 m de remblais. Cette clarification déjà normalement instruite va permettre de mieux respecter les topographies existantes.
- Négative en zone économique où les règles ont été assouplies. S'il revient toujours au bâti de respecter les pentes et la topographie, les hauteurs ne sont plus précisées sauf exception. Comme pour l'emprise, une gestion au cas par cas est nécessaire.

6.2 BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Effets positifs attendus

Les incidences de la modification sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques de la métropole sont dans l'ensemble positives et sont de plusieurs types. Tout d'abord, des éléments de patrimoine naturel nouveaux sont repérés au PLUi pour être protégés. Ces éléments sont les suivants :

- Un linéaire de chênes à Grésy sur Aix est protégé (L151-19)
- De nombreux EBC au Bourget du Lac dans une logique de préservation des bords du lac et de renforcement de la trame végétale en cœur de ville

D'autres secteurs de la modification vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux liés à la nature en ville ou de la biodiversité, par exemple :

- Le renforcement du coefficient de biotope dans le règlement 4.1.2 : Ce dernier s'appliquera désormais à l'ensemble des tènements y compris bâtis ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent
- L'établissement d'un coefficient d'emprise au sol sur la commune de Brison Saint Innocent.
- L'extension à toutes les espèces invasives (et pas seulement l'ambroisie) de leur élimination lors des mouvements de terrain

Incidences des évolutions des zones économiques

Sur les zones économiques, si les règles sont dans le sens d'une plus grande constructibilité, elles s'accompagnent aussi d'un travail sur les clôtures afin que ces dernières intègrent pleinement les enjeux de perméabilité écologiques.

Incidences des STECAL

Pour les différents STECAL identifiés dans le document, une modification n'a pas été intégrée, suite au travail d'évaluation, au document final : le site destiné à l'activité de kayak sur la commune du Bourget-du-Lac. La modification de zonage était envisagée sur une parcelle caractérisée par la présence d'une vaste zone humide.

Sur le Bourget du Lac deux autres STECAL ont été analysés :

- Tout d'abord, le STECAL (Aps) lié au développement d'Habitat Léger au lieu-dit de la Serraz aura un impact limité en raison d'une très faible consommation foncière. Des mesures de réduction sont cependant proposées afin d'éviter d'impacter la haie présente sur la parcelle. Une OAP pourrait être proposée en complément du projet.

- Ensuite, le STECAL (Nl) prévu pour le développement du tir à l'arc peut avoir un impact sur des habitats favorables aux orthoptères et à l'herpétofaune (lézard des murailles). Des mesures d'évitement devront être mises en place en adaptant les emprises du projet et en garantissant le maintien d'une bande herbacée. Les mesures de réduction concernent la mise en place d'abris artificiels, l'adaptation des périodes de travaux et la mise en place d'un protocole de lutte contre les espèces envahissantes.

Incidences des ER

Sur Voglans, les emplacements réservés prévus pour réaliser des aménagements en entrée de ville de Voglans ont été réadaptés aux enjeux de risques et de biodiversité : l'ER 14 a été supprimé.

Initialement projetés en faveur d'équipements sportifs, l'ER 15 a été reprécisé : il devra permettre une valorisation paysagère de la zone humide, mais ne pourra concerner que des aménagements compatibles avec les règles du PPR et de la prise en compte de la zone humide. À noter toutefois que l'ER sur la zone humide doit aussi permettre à la commune d'acquérir ce foncier aujourd'hui privé. La maitrise publique permettra de garantir une meilleure préservation du milieu tout en proposant sa valorisation/découverte.

Autres incidences

Le règlement a été modifié sur la constructibilité aux abords des cours d'eau et éléments protégés au L151-19 et L151-23. La modification vise uniquement à autoriser les travaux de restauration des cours d'eau ou de protection contre les inondations. Comme il a été relevé dans les parties précédentes, ces travaux sont de nature à impacter fortement les éléments protégés. Néanmoins, largement soumis aux autorisations environnementales et réalisées dans une optique de valorisation des milieux, ils ne devraient in fine avoir aucune incidence négative. Le bilan avantage/inconvénient au regard de « enjeu de biodiversité et de la protection contre le risque sera évidemment à évaluer lors de la mise en place des projets.

6.3 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Effets positifs attendus

Les incidences du PLUi sur les paysages et le patrimoine sont globalement positives. Certaines modifications garantissent des espaces de respiration en ville améliorant la qualité de vie des habitants, notamment celles évoquées précédemment dans la partie « consommation des sols ».

Citons également, l'OAP du « Pré Murier » à Grésy-sur-Aix qui, en permettant de limiter les hauteurs du bâti à 10 m, améliore l'intégration dans le tissu urbain environnant. C'est également le cas sur l'OAP du Pré du Pont où un travail plus fin associant la ville, Grand Lac et CGLE a permis de mieux préciser les enjeux de hauteur.

Plusieurs autres évolutions concourent à une meilleure prise en compte du patrimoine :

- L'identification de bâtis d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination notamment afin de préserver le patrimoine communal
- L'identisation de quelques éléments supplémentaire au L151-19 (four et lavoir à Drumettaz, Four au Bourget du Lac,…).
- La mise en place de règle favorisant la rénovation : en allégeant les exigences de stationnement par exemple, en ciblant la rénovation dans l'OAP énergie.

- Les précisons relatives aux déblais/remblais déjà présentés précédemment
- Les précisions apportées sur l'application des hauteurs à Bourdeau (6,5 m et R+2 maximum) qui doit éviter la réalisation de projet impactant fortement le paysage communal.
- La définition de règles d'encadrement des densités sur la commune de Grésy sur Aix : ces règles doivent permettre de mieux gérer certains projets et d'éviter des densités peu adaptées sur des secteurs moins pertinents. À l'inverse elle doit permettre de densifier les sites proches de la gare.

Incidences des évolutions des zones économiques

Les incidences les plus probables sont liées aux évolutions des règlements de zones économiques et en particulier la gestion des hauteurs, emprises voire des règles de reculs de manière ponctuelle (Méry).

En l'état, elles concernent des sites largement aménagés et visent donc à optimiser un foncier urbanisable évitant une surconsommation d'espaces agricoles ou naturels.

Pour autant, l'évolution de la hauteur de 15 à 20 m peut créer de nouvelles perspectives en particulier en bord de l'A41. L'état des lieux met en évidence que les bandes boisées existantes (comme à Méry) par exemple sont des éléments permettant des intégrations réussies (exemple de WindAlps à Hexapole).

Plus globalement, au même titre que pour l'évolution des emprises il apparaît que la maitrise des impacts en zones économique nécessitera des approfondissements :

- Menée d'une manière globale, sous la forme d'études prospectives, de plan guide comme c'est le cas sur Hexapole ou Technolac et interrogeant la réorganisation globale des parcs
- D'une manière plus préciser par des études opérationnelles et intégrantes pleinement les enjeux de l'insertion paysagère et architecturale.

La modification a d'ores et déjà permis de créer une structure de dialogue entre Grand Lac et CGLE qui doit permettre de travailler conjointement la définition des projets.

Enfin, notons qu'afin d'éviter une incidence trop forte et difficilement appréhendable, les évolutions n'ont été apportées que sur les zones principales qui font déjà l'objet d'approfondissement urbanistique.

Incidences des STECAL

En revanche, le STECAL Ae de Saint-Offenge par la constructibilité qu'li autorise et son positionnement en bordure de la route des Bauges peut avoir une incidence négative. Si l'état initial du site met en évidence une faible qualité paysagère, la constructibilité autorisée n'est aujourd'hui pas régi autrement que par les règles en vigueur au PLUi. Au-delà d'une vigilance quant à leur application stricte, c'est également une réflexion via une OAP qui pourrait être conduite.

Autres incidences

Si le PLUi engage une vraie démarche en faveur de la performance énergétique et du déploiement des ENR, notamment par la mise en compatibilité avec le SCoT il n'en reste pas moins que ces derniers pourront impacter les paysages de l'agglomération. Le règlement propose quelques règles en faveur de leur intégration, leur moindre perception, mais l'équilibre entre promotion de leur développement et intégration paysagère réussie peut être délicate.

Il apparait qu'à ce stade, le PLUi marque sa limite et qu'il reviendra ici aussi d'apprécier chaque projet au regard de son positionnement. Si certains secteurs couverts par des périmètres des monuments historiques bénéficient de l'appui de l'ABF, d'autres seront moins contraints et il reviendra à Grand lac d'être vigilant sur les choix techniques réalisés par les opérateurs.

6.4 RESSOURCES, RISQUES ET NUISANCES

La question des risques naturels a été intégrée dans la démarche d'élaboration du PLUi et de sa modification. Aucune incidence n'a été identifiée.

Deux points de vigilance ont cependant été soulignés :

- Un emplacement réservé, afin d'aménager l'entrée de ville de Voglans, est localisé en zone inondable. Les aménagements envisagés (valorisation d'une zone humide) ne devront pas aggraver le risque d'inondation.

Au ban des impacts positifs, on notera l'évolution du règlement pour autoriser les travaux pour la lutte contre les inondations aux abords des cours d'eau. L'enjeu de préservation de la biodiversité sur ce point a été évoqué plus haut.

En termes de ressources en eau potable, le bilan précis est en cours de réalisation par Grand lac (cf. partie Bilan).

Néanmoins, on peut déjà proposer l'évaluation globale suivante :

- Les principales évolutions tiennent aux modifications d'OAP habitat y compris touristiques
- L'analyse des logements attendus dans les OAP avant et après modification fait état d'un différentiel de +780 logements, dont 110 à destination de logements étudiants (Triangle du Crous).

OAP concernée	commune	nb logt 2019	nb logt 2023	écart entre le nb prévu dans le projet de modification et le nb initial	
OAP modifiées sur le nombre de logements					
A25	Aix-les-Bains	177	200	23	
A9	Aix-les-Bains	60	30	-30	
B2	Bourdeau	18	12	-6	
C10	Le Bourget du Lac	8	0	-8	OAP supprimée
C3	Le Bourget du Lac	70	75	5	
C5	Le Bourget du Lac	35	45	10	
C7	Le Bourget du Lac	145	110	-35	
C8	Le Bourget du Lac	8	13	5	
C8-bis	Le Bourget du Lac	9	11	2	
E11	Drumettaz Clarafond	8	10	2	
F1	Grésy-sur-Aix	90	300	210	
F13a	Grésy-sur-Aix	12	0	-12	
F18	Grésy-sur-Aix	36	37	1	
G3	La Chapelle-du-Mont-du-Chat	12	7	-5	
I1	Méry	20	12	-8	
L1	Pugny-Chatenod	16	22	6	
O8_b	Trevignin	0	21	21	OAP passée de zone économique en zone mixte habitat et activités
P10	Viviers du Lac	95	100	5	
				186	
OAP créées					
C11	Le Bourget du Lac		35	35	
C12	Le Bourget du Lac		35	35	
C13	Le Bourget du Lac		40	40	
C14	Le Bourget du Lac		45	45	
C15	Le Bourget du Lac		25	25	
C16	Le Bourget du Lac		10	10	
C17	Le Bourget du Lac		12	12	
D4	Brison St Innocent		12	12	
F19	Grésy-sur-Aix		20	20	
F20	Grésy-sur-Aix		12	12	
F21	Grésy-sur-Aix		6	6	
F22	Grésy-sur-Aix		70	70	
L5	Pugny-Chatenod		8	8	
L6	Pugny-Chatenod		10	10	
L7	Pugny-Chatenod		5	5	
L8	Pugny-Chatenod		3	3	
P11	Viviers-du-Lac		5	5	
R10	Voglans		17	17	
				370	
OAP requalification de la friche urbaine du Triangle Sud du CROUS					
C18	Le Bourget du Lac	non encadré	225 (dont 100 logements étudiants)	225	
				781	

En réalité cette évolution est portée par 2 communes :

- Le Bourget du lac : + 406 logements, dont 225 sur le projet du Triangle du CROUS avec une proportion de 100 logements étudiants
- Grésy sur Aix : + 305 logements

Sur la commune du Bourget comme sur celle de Grésy sur Aix, cette évolution est en réalité à nuancer. Elle est en effet portée par de nouvelles OAP encadrant le développement du tissu urbain qui était jusqu'alors constructible sans autre restriction que les règles des zones du PLUi. En réalité, ces OAP viennent encadrer le potentiel attendu, soit pour le majorer dans une optique de densification (OAP F1 de la Sarraz à Grésy sur Aix) ou pour le minorer afin de mieux maitriser l'insertion de la densité.

Le PLUi approuvé en 2019 avait identifié pour les communes « porte d'entrée » un potentiel en densification de l'ordre de 500 logements.

Rapporté au poids démographique de chacune des communes qui composent ce groupe (le Bourget du Lac, Grésy sur Aix, Viviers du Lac, Voglans), on peut évaluer de manière théorique un potentiel de près de 180 logements au Bourget et 160 à Grésy sur Aix.

C'est ce que proposent de flécher les OAP supplémentaires ou les OAP étendues comme celle de la Sarraz.

Enfin sur le volet de la ressource on peut noter le travail effectué sur la commune de **Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028.** Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

Enfin, en **termes de nuisances**, les évolutions ne sont pas de nature à induire des nuisances supplémentaires. On notera que les évolutions de zones économiques faciliteront l'installation de nouvelles activités, mais compte tenu de la localisation des parcs visés et de la nature des constructions (soumises à déclaration ou autorisation), aucune incidence n'est attendue.

À noter que l'engagement fort de Grand Lac sur des évolutions en faveur de **la performance énergétique** ou encore sur la **diminution du stationnement** devrait à terme participer à l'atteinte des objectifs de réduction des GES et l'amélioration de la qualité de l'air.

Notons également que la modification a été l'occasion de mettre à jour les données relatives aux arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport.

6.5 MILIEU HUMAIN

Il s'agit sans doute du volet pour lequel la modification entrainera le plus d'effet positif.

En effet, outre les points évoqués précédemment sur la qualité de l'air, quelques évolutions notables sont à noter :

- Le **volet mixité** est largement renforcé. Si l'offre en logement évolue de +780, ce sont +400 logements qui sont désormais fléchés en LLS. À noter que l'offre s'étend aussi à des démarches innovantes comme celles portées par l'OPAC sur le secteur Sarraz (**Aps**) au Bourget.
- Tout le travail sur les **performances énergétiques** doit permettre au territoire de bénéficier de logements mieux isolés et moins consommateurs d'énergie donc moins coûteux pour les propriétaires sur le long terme.
- Plusieurs communes déploient des empl**acements réservés en faveur de l'amélioration des mobilités douces**, en lien avec les OAP. On notera sur ce sujet les démarches du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix, en cohérence avec l'évolution à la baisse des normes de stationnement au regard de la proximité avec la ligne chrono cadencée.

- Le déploiement des CSE fait aussi écho à un enjeu relayé à l'époque du PLUi qui visant à mieux maitriser la gestion des déchets.
- Les densités ont fait l'objet d'un travail, à la fois par le biais des OAP, mais surtout sur la commune de Grésy sur Aix qui propose un encadrement règlementaire des densités dans le diffus. Cette évolution doit permettre de mieux maitriser les projets dans un contexte de forte pression foncière, mais aussi de proposer des densités acceptables et acceptés par tous.

Enfin, on doit relever ici l'important travail réalisé sur les enjeux de clarification du règlement notamment au regard des règles du code de l'urbanisme : que ce soit les destinations ou annexes, ces évolutions participent toutes d'une meilleure compréhension du document d'urbanisme et donc d'une application facilitée.

7 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Les documents supra-communaux directeurs de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Ces documents ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLUi et les modifications n° 1 ne sont pas de nature à remettre en cause le rapport de comptabilité et de prise en compte avec ces documents.

Ajoutons qu'en tant que procédure de modification, les évolutions s'inscrivent dans un cadre précis et notamment dans le respect des orientations du PADD du PLUi.

Les objets de la modification n° 1 respectent les liens de compatibilité avec les documents supra-communaux. Ils renforcent leur prise en compte en matière d'énergie, de commerce et de mixité.

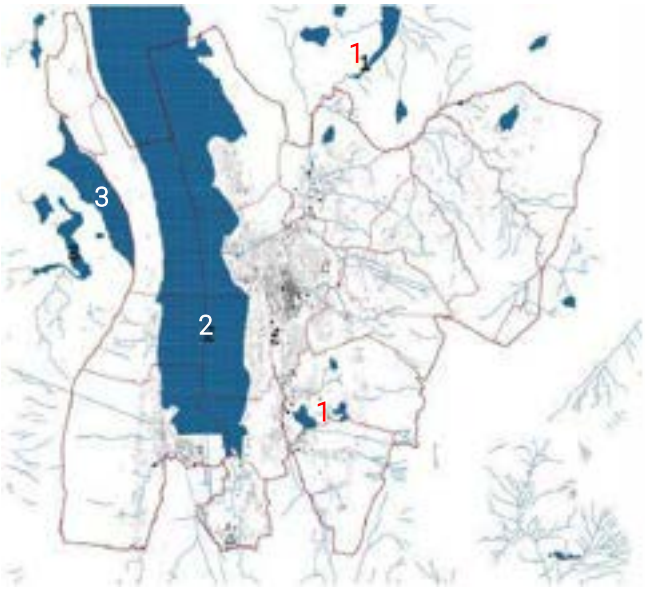
Le projet de modification n° 1 veille également à la non-remise en cause des orientations du PADD du PLUi.

Ce volet fait l'objet d'un approfondissement dans la note en réponse au mémoire de la MRAE.

8 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Le territoire du PLUi est concerné par les sites Natura 2000 suivants :

1. SIC —FR8201772 — Réseau de zones humides de l'Albanais
2. SIC —FR8202010 — Lac du Bourget et marais de Chautagne
3. SIC —FR8201770 — Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard
4. ZPS — FR8212004 — Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône



Natura 2000 — Site d'intérêt communautaire (source : PLUi)

Natura 2000 — Zone de Protection Spéciale (source : PLUi)

Le projet de modification n° 1 du PLUi ne comprend pas de nouvelle urbanisation dans des secteurs susceptibles d'impacter les sites Natura 2000.

Au vu de ces éléments, aucune incidence supplémentaire sur les sites Natura 2000 du territoire de Grand Lac n'est à attendre. L'analyse réalisée dans le cadre du PLUi approuvé reste valide.

9 DISPOSITIF DE SUIVI

La procédure de modification n° 1 du PLUi permet de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi de Grand Lac.

Le code de l'urbanisme impose désormais de suivre et d'évaluer l'application du PLUi.

Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.* ».

Le PLUi a été approuvé en octobre 2019 et son application n'est donc que de 3 ans. Néanmoins, la procédure de modification n° 1 du PLUi offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi de Grand Lac.

À noter toutefois que si la modification est conséquente en termes de points modifiés, ces derniers restent majoritairement contenus à des évolutions ponctuelles.

Des indicateurs de suivi avaient été définis lors de l'élaboration du PLUi. Ils sont repris ci-dessous et évalués au regard d'un travail mené par les services de Grand Lac et complété dans le cadre de la mission d'évaluation environnementale. Certains indicateurs sont en cours de traitement.

Enfin, il est à noter la difficulté récurent de ces évaluations au regard de la temporalité des différentes données utilisées et des décalages existants (données INSEE de 2019 publiées en 2022).

AXE 1 : Le paysage, composante à part entière du projet d'aménagement et acteur de la qualité de vie du territoire

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 1.1 : Un paysage emblématique plébiscité riche de patrimoines et d'identités locales qui mêle espaces agricoles, naturels et urbains				
Des éléments patrimoniaux ont-ils été ajoutés ou supprimés depuis l'approbation de PLUi ?	*Modifications des éléments au règlement graphique*	La politique de Grand Lac a été de renforcer la prise en compte des éléments issus du patrimoine bâti et/ou paysager de son territoire par le biais de diverses protections.	Modification n° 1 du PLUi	La modification permet d'intégrer **14** nouveaux éléments du patrimoine et du petit patrimoine au sein du PLUi ex-Calb. L'essentiel des demandes est centré sur la commune d'Aix-les-Bains (11 demandes d'identification d'éléments du petit patrimoine ou de bâtis intéressants). Les autres demandes sont localisées sur les communes de Drumettaz-Clarafond, du Bourget-du-Lac et du Mouxy.
Les règles fixées sur le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope par surface	*Nombre de rapport de conformité validé*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/

sont-elles respectées ?				
Des chemins pédestres ont-ils été créés ou réhabilités depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètre linéaire*	Grand Lac compte un total de 600 000 mètres de sentiers sur son territoire. Cette longueur représente un **gain d'environ 25 000 mètres** de sentiers depuis l'approbation du PLUi. *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	Données service Tourisme	/
La superficie des boisements a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Hectares (ha)*	Le territoire de Grand Lac compte, sur le PLUi ex-Calb, des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1, des espaces verts à créer et des espaces verts à protéger au titre de l'article L151-9, en plus des espaces naturels et forestiers en zone N.	Révision allégée et modification n° 1 du PLUi	Aucune modification n'a été validée à ce jour. La démarche de modification vise en revanche un classement de 74 ha en EBC principalement sur la commune du Bourget du Lac aux abords du lac.
Objectif 1.2 : Inscrire le grand cycle de l'eau au cœur des projets de territoire				
La qualité des eaux de surface a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Unité de qualité des eaux*	Les données de qualité des rivières font état d'une stabilité des états écologiques sur les 5 stations du territoire (2019 à 2021)	Agence de l'eau[1]	/
La qualité des eaux de baignade a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Unité de qualité des eaux*	Depuis 2019, l'ensemble des sites de baignade sont classés comme excellents en termes de qualité (amélioration par rapport à 2019 pour la page municipale d'Aix-les-Bains).	Agence de l'eau	/
Les mares, zones humides et les cours d'eau ont-ils subis des transformations ?	*Hectares (ha), qualité du milieu et modification des éléments au règlement graphique*	Les mares, zones humides et cours d'eau font l'objet d'une protection spécifique par le PLUi. Au total 778 hectares d'espaces hydrologiques sont identifiés sur le territoire, dont 19,12 hectares sous maitrise foncière de Grand Lac.	Données service Eau	Ces espaces n'ont subi **aucun changement** depuis l'approbation du PLUi.

[1] https://qualite-riviere.lesagencesdeleau.fr/app/tabs/viz-map

La consommation d'eau sur le territoire a-t-elle évolué ?	*Mètres cubes et mètres cubes/habitant*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/

AXE 2 : Organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et coordonnée a une mobilité sereine pour tous

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 2.1 : Grand Lac, un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué et plus économe d'espace				
Des surfaces nouvelles ont-elles été consommées au sein de l'enveloppe urbaine ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	Une analyse précise des fonciers consommés est en cours par grand lac. Le territoire est également concerné par l'étude des potentiels de renaturation portée à l'échelle du SCoT Métropole Savoie qui caractérisera l'artificialisation des sols.	Données service Autorisation d'urbanisme	/
Des espaces ont-ils été ouverts à l'urbanisation depuis l'approbation du PLUi ? Les zones AU du territoire ont-elles évolué ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	D'après l'observatoire de la consommation foncière, 135 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2018 et 2021 sur l'ensemble de l'agglomération. Sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité de Grand Lac, 3 241 logements ont été autorisés sur cette même période. Sur ce total, 1 236 logements ont été réalisés en secteur AU soit 38 % des logements totaux. Sur les 2 005 logements restants, aucune distinction quant à la localisation de ceux-ci n'a été réalisée. Nous savons seulement que ces logements ont été construits hors secteur d'OAP. Concernant le territoire du PLUi ex-Calb, **2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020**. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du **territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.**	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quelle est la densité moyenne des	*Logements/hectare*	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de	Données Sitadel2,	/

nouvelles constructions ?		l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de 50 logements/ha. Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cette densité peut être considérée comme convenable dans la mesure où le SCoT Savoie Métropole fixe des objectifs de densité variant entre 14 et 40 logements/ha. Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU). *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation	
Quel est le nombre et la typologie des nouveaux logements créés depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de logements/an*	Entre 2018 et 2020, 2 033 logements ont été construits, dont 63 % se situent sur la commune d'Aix-les-Bains. Sur ces logements, d'après la base de données Sitadel2, 78 % sont des logements collectifs, 14 % sont des logements individuels purs et 8 % sont des logements individuels groupés. 51 % des logements étaient des collectifs en 2015. Le rythme de construction est d'environ 677 logements/an. Les objectifs du PADD sont fixés à 764 logements/an. Le rythme de construction du territoire ex-Calb est inférieur aux objectifs du PADD. Le rythme de construction a été impacté, en 2020, par la crise du covid19 qui a engendré une baisse des constructions (baisse de -51 % par rapport à 2018). D'après le rapport du PLUi, la densité des constructions est en stable (53 lgt/ha en 2015).	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation, PADD	/
Quelle est la part des logements secondaires dans ces nouveaux logements ?	*Nombre de résidences secondaires/an*	Grand Lac voit sur l'ensemble de son territoire une évolution annuelle moyenne de 2,5 % de résidences secondaires en plus. 277 unités ont été recensées en plus entre 2018 et 2020.	Données services internes, donnés Insee	/

		À l'échelle du PLUi, il y a 4 433 résidences secondaires, soit 12 % du parc total. Le nombre de résidences secondaires évolue d'environ **60 résidences secondaires en plus/an**.		
Quelle est la part des logements locatifs sociaux dans ces nouveaux logements ?	*Nombre de logements sociaux locatifs/an*	Entre 2018 et 2020, **241 logements locatifs sociaux** ont été construits sur le territoire dont 81 % à Aix-les-Bains. Les autres communes de l'ex-CALB à avoir accueilli des logements locatifs sociaux sont Brison-Saint-Innocent, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix et Méry. Le taux de logements sociaux représente 11,8 % du parc des nouveaux logements construits.	Données services internes	/
Quelle est la part des logements en accession sociale dans ces nouveaux logements ?	*Nombre de logements en accession sociale/an*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Le rythme de construction de logement est-il cohérent avec le développement démographique du territoire ?	*Nombre d'habitants/an*	Le taux de variation annuelle de l'intercommunalité est passé, d'après l'Insee, de 1,8 % (période 2008-2013) à 0,9 % (2013-2019). Soit un gain d'environ 700 habitants par an. L'intercommunalité a gagné près de 3 500 habitants entre 2013 et 2019. Le territoire de l'ex-Calb a gagné près de **490 habitants/an** d'après l'Insee, contre 2200/an envisagé au PLUi (+22 000 habitants fléchés). L'évolution de la taille des ménages est en constante diminution sur l'intercommunalité passant de 2,13 en 2013 à 2,03 en 2019. **Le nombre de logements construits (environ 677/an) est trop élevé par rapport aux attentes démographiques.** Si le nombre de logements se rapproche de l'objectif fixé au PADD (900 lgt/an), l'évolution de population est largement inférieure aux prévisions. Le taux de croissance n'est d'ailleurs que de 0,8 contre 1,85 % au PADD.	Données Insee	/
Quel est la part de logements vacants au sein du parc total de logement depuis	*Nombre de logements vacants supplémentaires/an*	Entre 2018 et 2020, l'intercommunalité a gagné 119 logements vacants en plus, soit environ 60 nouveaux logements vacants par an. Les taux de	Données Insee	/

l'approbation du PLUi ?		vacances les plus forts sont situés à Bourdeau (12,6 %), Ruffieux (12,2 %), Conjux (12,1 %) et Aix-les-Bains (11,2 %). Au sein du territoire du PLUi, il existe 3 089 logements vacants, soit 8,2 % du parc total. Ce taux de vacances représente un gain d'environ **120 nouveaux logements vacants/an** soit 7,9 % du parc total.		
Quel est le taux de surface urbanisée par an ?	*Hectares aux mètres carrés par an ou hectare/an/typologie des communes*	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ **22,3 ha/an**, pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %. À l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, cette consommation s'élève à 135 ha d'espaces NAF. À titre de comparaison, la consommation foncière des espaces NAF sur la même période de deux intercommunalités voisines, CA Grand Chambéry et la CC Bugey Sud, étaient respectivement de 106 ha et 89 ha.	Observatoire de la consommation foncière	/
Comment le prix des logements et du mètre carré ont-ils évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Euros/mètres carrés de surface de plancher ou euros/mètres carrés de surface de terrain*	*Des données précises sont en cours d'analyse. Néanmoins, le territoire est confronté aux mêmes hausses que l'ensemble du département, soit des évolutions de 10 à 20 % sur les trois dernières années.*	DVF	/
Objectif 2.2 : Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous, à travers une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité				
Des travaux / emplacements réservés ont-ils été mis en place au profit de la mobilité ?	*Mètres carrés ou nombre d'emplacements dédié à la voirie et à la circulation douce*	Suite à l'évolution du document d'urbanisme, **21 ER ont donc été ajoutés** pour des raisons liées aux mobilités. Parmi ces 21 nouveaux ER, 11 ont une vocation d'aménagement de la voirie et 10 ont une vocation de cheminements doux. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	Ajout de 21 ER liées aux mobilités.
Le nombre d'itinéraires cyclables a-t-il évolué depuis	*Mètre linéaire*	Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur.	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au

l'approbation du PLUi ?		Parmi eux, **3 sont à destination de cheminements cyclables**. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*		cheminement cyclable.
Le nombre de sentiers et de liaisons piétonnes a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètre linéaire*	Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur. Parmi eux, **3 sont à destination de cheminements piétons**. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au cheminement piéton.
Le nombre de places de stationnement a-t-il évolué ?	*Nombre de places créées*	Parmi les ER existants sur le PLUi ex-Calb, 25 ER ont été réalisés à destination de stationnement. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	/
L'offre de transport à la demande a-t-elle connu une évolution depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de demandes réalisées*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
La fréquentation des transports en commun a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de voyage/ligne/an*	Entre 2018 et 2019, la fréquentation des lignes de transports a augmenté de **plus de 22 000 voyageurs en 1 an**. Le ratio nombre de voyages/km est de 1,45. Il semble faible et inadapté au contexte territorial où les flux domicile-travail polarisent la majorité des déplacements en véhicules individuels. Une étude plus poussée quant à l'optimisation des lignes peut être envisagée. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Données service Déplacements	/

AXE 3 : Poursuivre et accompagner le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales

INDICATEURS	UNITE	BILAN DETAILLE	SOURCE	Actuelle procédure

Objectif 3.1 : Articuler et équilibrer le développement économique dynamique aux atouts démographiques et environnementaux de Grand Lac				
Quelle est la surface créée en faveur des parcs d'activités depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés*	Les évolutions du document d'urbanisme du PLUi ex-CALB montrent une évolution des surfaces d'activités (zone UE) d'environ **25 000 m²** en moins depuis l'approbation du PLUi par le biais de changement de zonage. Aucune nouvelle zone en extension n'a été créée au profit de zones d'activités.	Modification n° 1 du PLUi	/
Combien d'entreprises industrielles se sont implantées sur le territoire ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	D'après l'Insee, **523 nouvelles entreprises** ont été créées entre 2018 et 2021. L'évolution moyenne annuelle de l'emploi entre 2008 et 2018 est de 1,09 %. Cependant, le ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est de 75 % (contre, par exemple, 105 % pour la CA Grand Chambéry), ce qui témoigne du caractère résidentiel de l'intercommunalité. En 2019, d'après l'Insee, près de 73 % des actifs du territoire travaillent hors de l'intercommunalité. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Données Insee, données services internes	/
Combien d'entreprises artisanales se sont implantées sur le territoire ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Combien de changement de destination à vocation d'activité économique non agricole ont-ils été réalisé depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Combien de rez-de-chaussée commerciaux ont été créés depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés ou nombre de commerces en rez-de-chaussée*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/

Objectif 3.2 : Faire de l'activité agricole diversifiée de Grand Lac une activité pérenne et garante de l'identité locale en soutenant son rôle d'aménageur du territoire				
Combien de bâtiments agricoles ont été construits depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de bâtiments*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Comment la surface agricole a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Hectares, hectares/an ou nombre d'autorisations d'urbanisme*	Les surfaces agricoles n'ont pas diminué. Elles semblent avoir augmenté de près de 40 ha si on fait une analyse du Registre Parcellaire Graphique. En termes d'urbanisme, la modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.	Modification n° 1 du PLUi Registre parcellaire graphique	La modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.
Des surfaces ont-elles été consommées en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 22,3 ha/an, pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données Insee	/
Comment s'est répartie la part de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine ?	*Nombre de logements en zone U habitat*	2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données services internes	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et le nombre de logements construits ?	*Nombre de logements/hectare*	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de 50 logements/ha. Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2	/

		mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU). *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*		
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et la population accueillie ?	*Nombre d'habitants/ha*	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 135 ha pour la période 2018-2021. En parallèle, l'intercommunalité a accueilli environ 490 habitants/an. La densité de population est d'environ **3,43 habitants par ha**. Sur le territoire du PLUi. La densité de population est assez forte par rapport au territoire. Les espaces naturels, agricoles et hydrologiques sur le territoire de Grand Lac représentent environ 30 695 hectares, soit 85 % de la surface totale du territoire. La population se concentre donc sur les espaces urbanisés, à savoir 2 776 ha.	Observatoire de la consommation foncière	/
Combien de sièges agricoles ont été créés depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de déclarations de création de siège d'exploitation*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Objectif 3.3 : Grand Lac, un territoire touristique de loisirs et de découverte dans un cadre unique lié à la présence du Lac du Bourget et du massif alpin				
Combien de projets à vocation touristiques ont été créés ou supprimés depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	*Données en cours de traitement par Grand Lac* La modification ne prévoit aucun projet touristique.	Modification n° 1 du PLUi	La modification ne prévoit aucun projet touristique.
Comment l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique a-t-elle évoluée depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés/an*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/

Comment la fréquentation touristique du territoire a-t-elle évoluée depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de nuitées/saison*	Entre 2019 et 202, le nombre de nuitées au sein du domaine d'Aix-les-Bains Riviera des Alpes est en augmentation. Il a augmenté de près de 205 000 nuitées. En 2021, le nombre de nuitées atteignait les **2 126 780 nuitées/saison**. En 2020, suite à la crise du covid19, le nombre de nuitées a chuté à 1 782 520, soit près de 200 000 de moins.	Données service Tourisme	/

AXE 4 : Mettre le projet de territoire en phase avec la capacité des équipements publics et l'ancrer dans une stratégie « énergie/climat » en cours

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 4.1 : Développer et préserver une répartition équilibrée de l'armature en équipements de l'intercommunalité				
Quelle est la quantité de déchets produits par an et par habitant ?	*Kilogramme/an/habitant*	Entre 2019 et 2021, l'évolution du nombre de déchets produit par an et par habitant a **augmenté de 6 %**. Ce nombre est passé de 569,47 kg/an/habitant à 578,24 kg/an/habitant. Cette évolution peut engendrer une réflexion plus poussée sur les capacités de recyclage et des points de collecte du territoire.	Données service Valorisation déchets	/
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable sur le territoire ?	*Mètres cubes/an*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable par habitant sur le territoire ?	*Mètres cubes/an/habitant*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Comment le nombre de structures d'équipements publics a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés*	*Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	/	/
Comment la qualité numérique a-t-elle évolué sur le territoire depuis l'approbation du PLUi ?	*Bit/unité de temps*	Le déploiement de la fibre est en cours de finalisation sur le territoire.	Données services internes	/

Quel est le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le territoire ?	*Mètre linéaire*	*Le taux de raccordement est de 92 % au 31/12/2021.*	Données internes	/
Objectif 4.2 : Poursuivre un ancrage durable du projet de territoire				
Quelle est la surface totale des panneaux solaires installés ? Quelle puissance est produite par ces panneaux solaires ?	*Mètres carrés et kilowatt-crête*	En 2019, la production liée aux panneaux photovoltaïques varie entre 1 214 BT >36 kVa (en MWh) et 2 711 BT <36 kVA (en MHw). Le territoire intercommunal comptait en 2 019 784 panneaux solaires thermiques. Ils assuraient une production thermique de 2 271 MHh pour une **surface totale de 4 532 m²**. Le parc photovoltaïque est en évolution sur le territoire. *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	Données service interne	/
Quel a été le nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de demandes*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Quel est le taux de déchets qui ont été triés puis recyclés sur le territoire ?	*Kilogramme/an/habitant*	En 2021, **578,24 kg/an/hab de déchets ont été apportés en point de collecte**. Sur ces résultats, près de **47 % des déchets sont recyclés** (chiffre en hausse de 2,7 % depuis 2020). Le reste des déchets sont incinérés (48 %), enfouit ou traités de manière spécifique (0,2 %) en cas de déchets ménagers dangereux.	Données service Valorisation déchets	/

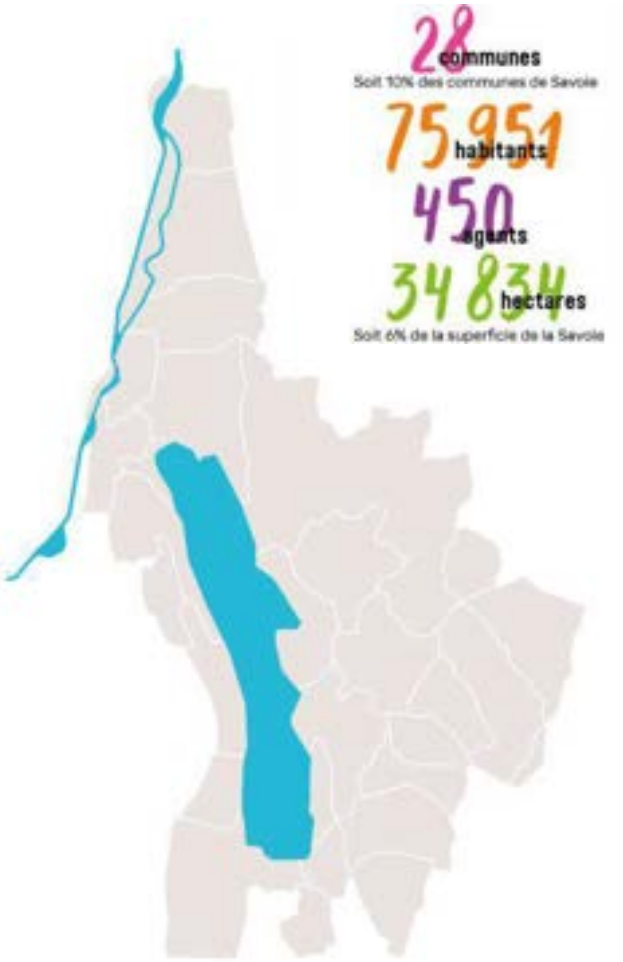
10 RESUME NON TECHNIQUE

10.1 LE TERRITOIRE ET LE PLUI DE L'EX-CALB

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1er janvier 2017, de 28 communes.

La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés :

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex-communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne** approuvé le 1er juillet 2022.



Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couvert par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 23 octobre 2021.

Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 14 janvier 2020, la modification du PLUi de l'ex-CALB, complétée par une délibération précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale en date du 21 juin 2022.

10.1.1 COMMUNES CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION

La procédure de modification concerne 17 communes de l'intercommunalité de Grand-Lac.

Elles correspondent à l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB).

Localisation des communes concernées par la procédure de modification

10.2 LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) Grand Lac (ex-CALB) a été approuvé le 9 octobre 2019.

Depuis l'approbation il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et corrections des différentes pièces du PLUi notamment afin de corriger des erreurs matérielles, de faciliter l'application des règles ou d'ajuster le projet aux nouvelles ambitions du territoire (mixité, énergie, stationnement…).

À l'issue d'une vaste consultation de l'ensemble des communes (élus et services), ont été recueillies près de 500 demandes d'évolution portant sur les principaux points suivants :

OAP	Règlement écrit	Zonage
Modifications d'OAP existantes pour prendre en compte des évolutions de projet, des difficultés de réalisation, apporter de la cohérence avec le secteur concerné, corriger des erreurs, renforcer le logement social, traduire les enjeux de la transition énergétique… Créer de nouvelles OAP sur des secteurs déjà identifiés en zone d'urbanisation pour optimiser l'utilisation du foncier, encadrer les projets, imposer du logement social… Suppression d'OAP Création d'OAP Thématiques sur le thème de l'énergie, pour phaser l'urbanisation…	Apporter des ajustements de façon à faciliter l'application des règles, Faire évoluer les règles s'agissant notamment des destinations et sous-destinations, Harmoniser des règles, Supprimer des règles, Ajouter des règles, Traduire les enjeux de la transition énergétique, Apporter des précisions relatives à la Loi Littoral et notamment en compatibilité avec le SCOT révisé désormais approuvé depuis le 8 février 2020, Prendre en compte le SCOT modifié approuvé, Corriger des erreurs matérielles	Évolutions en lien avec les modifications des OAP, Évolutions des changements de destination des constructions existantes, Évolution du repérage des éléments patrimoniaux (correction d'erreur ou ajout), Évolution des emplacements réservés (création, modification ou suppression), Évolution des reculs ou alignements , Évolutions de mise en cohérence avec la réalité des usages, avec des nouveaux projets ou des projets ayant évolués, avec des projets réalisés, Évolutions de mise en forme, Évolutions liées à un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) , Évolutions concernant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), Évolutions destinées à encadrer la densification Création d'Espaces Boisés Classés,

Ces évolutions ont fait l'objet d'échanges techniques avec :

- Les communes concernées,
- Les services de Grand Lac
- La DDT
- Le SCoT
- Chambéry Grand Lac Économie

Enfin, un comité de pilotage réunissant élus et techniciens concernés s'est réuni de manière mensuelle pour valider les évolutions les plus importantes.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac a débuté en janvier 2020 par la prise d'une délibération de principe pour l'engagement de la modification.

L'objectif de cette procédure étant de parfaire le document mis à l'épreuve du terrain durant 3 années d'opposabilité et de prendre en compte les demandes formulées par les différentes municipalités.

Plusieurs cadres ont été posés pour la prise en compte des points d'évolution :

1) La demande est-elle en compatibilité avec le contexte règlementaire : SCoT, Loi Montagne, Loi Littoral
2) La demande s'inscrit-elle dans le respect de la procédure de modification et donc la non remise en cause du projet général du PLUi (et de son PADD)
3) La demande peut être elle traitée selon les modalités d'actions définies : temporalité de la procédure, capacité à en débattre en comité de pilotage

Sur ce point, l'enjeu décisionnel s'est reposé sur une évaluation des techniciens : complexité de la demande, capacité l'intégrer de manière adaptée dans la démarche. Ainsi, certains points jugés trop complexes (approfondissement du volet énergétique, stratégie mobilité) n'ont pas été retenues dans le cadre de cette démarche.

De même, des sujets relatifs à des ouvertures à l'urbanisation de zone ont été écartés au regard de leurs incidences foncières.

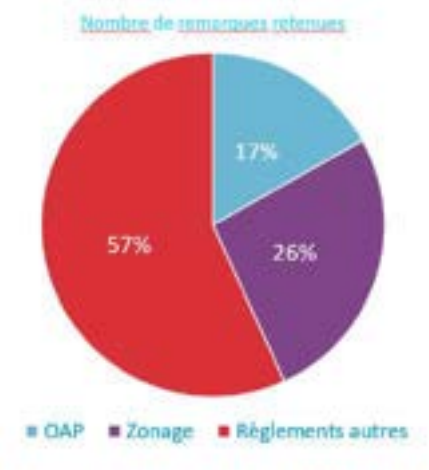
Le Comité de Pilotage composé des 17 maires des communes et des techniciens et référents urbanisme a également eu la capacité de valider ou non la prise en compte des points d'évolution, à la fois au regard de leur intégration dans une logique de cohérence du document et dans une logique d'amélioration continue de la démarche.

Certains sujets, qui ne pouvaient être évalués assez finement ont été écartés : l'optimisation des règles de zones économiques n'a été retenu que pour les principales zones (UEh, UEth etc). Leur application à l'ensemble des zones économiques (UE) devra être requestionnée car susceptible de générer des incidences sur les enjeux humains qu'il n'était pas possible d'évaluer assez finement à ce stade.

Cette démarche associant activement techniciens et élus a permis de traiter de nombreux points concernant la procédure de modifications, ce travail technique a apporté des réponses pertinentes en tachant de tenir compte des enjeux environnementaux.

10.3 LE CONTENU DE LA MODIFICATION

À l'issu d'un premier travail de recueil et d'échanges avec les communes, le bilan suivant a pu être dressé :



→ Environ 480 remarques formulées et identifiées comme « à traiter »

→ Près de 60% des remarques portent sur le règlement écrit

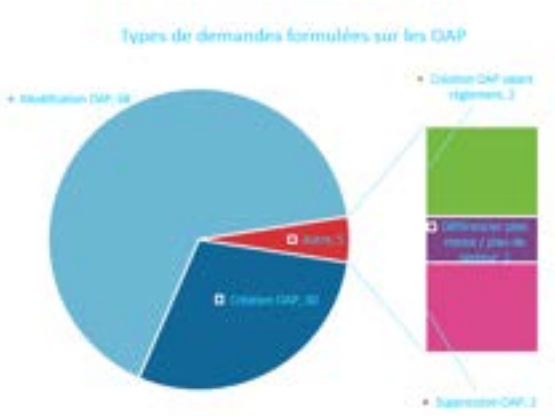
État des lieux des demandes d'évolution en février 2022 – Copil n° 2

<u>Orientations d'aménagement et d'orientations (OAP)</u>

L'évolution des OAP du territoire porte sur la création d'une nouvelle OAP ou la modification des OAP existantes (modification du tracé, modification du schéma directeur, modification des règles). 2 OAP sont également supprimées, car réalisées.

Au total ce sont environ 100 OAP qui évoluent :

- Une trentaine sont créées dont plus de la moitié sur la commune du Bourget du Lac : ces créations viennent encadrer l'urbanisation de tissus classés en UA, UH ou UD et offrant des potentiels de développement important.
- Environ 70 OAP sont modifiées, soit pour des ajustements de périmètre, de programmation ou encore de phasage.



→ Environ 100 « OAP »

→ Majorité d'ajustements / adaptations portant sur le nombre de logements, l'accès, le périmètre

→ Des ajustements visant à renforcer la création de LLS

→ Création d'environ 30 OAP, dont certaines significatives

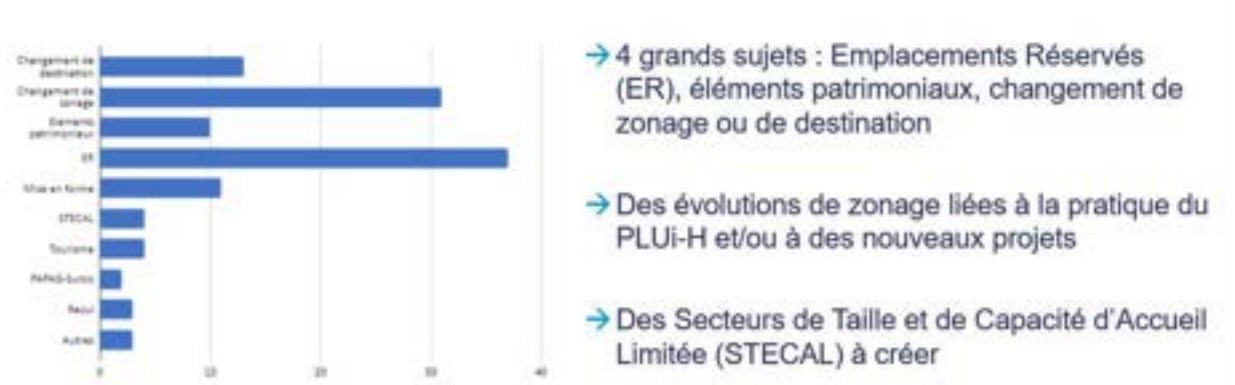
État des lieux des demandes sur les OAP en mai 2022

Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

- L'ajout, la modification ou la suppression d'un emplacement réservé ;
- L'évolution graphique d'une zone U, AU
- L'évolution d'une zone A ou N dans le cadre d'un STECAL ;
- La création ou la modification des périmètres d'OAP ;
- Un changement de destination ;
- L'ajout, la modification d'un élément patrimonial ;
- L'ajout d'un secteur de taille et de capacité limitée ou l'adaptation d'un STECAL existant ;
- La mise en place ou la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement ;
- L'ajout, la modification ou la suppression des cheminements doux ;
- La correction d'erreurs matérielles diverses.

Au global, ce sont près de 150 évolutions de zonage qui sont reportées, dont un tiers concerne les emplacements réservés, un tiers une évolution de zonage et un dernier tiers une évolution de prescription hors emplacement réservé (cheminement, changement de destination, L151-19, création d'EBC,…).



État des lieux des demandes sur le zonage en février 2022

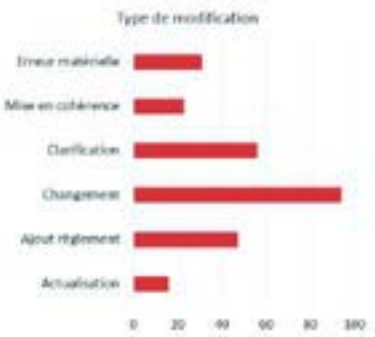
Règlement écrit

Les évolutions du document portent sur l'ajout, la modification ou la suppression de règles des articles portant sur l'ensemble du règlement écrit (notamment le stationnement, la distance vis-à-vis des limites séparatives, les toitures et terrasses, ou la distance aux voies et emprises). Ces différentes évolutions cherchent à mettre en cohérence le règlement écrit avec le projet de territoire, tout en veillant à la clarté du document et la correction d'erreurs diverses.

L'évolution du règlement écrit se fonde sur une large concertation menée auprès des communes, des services de Grand Lac et notamment des services instructeurs.

Le recueil initial des demandes faisait état d'environ 250 demandes d'évolution. Néanmoins, cette valeur cache la redondance de certains thèmes prioritaires et évoqués par plusieurs communes. C'est notamment le cas des notions d'Annexes/Petits Volumes, des règles de construction en zone A ou de l'évolution des zones économiques.

À noter également que de nombreuses évolutions sont de l'ordre de la mise en forme ou de la clarification (environ une centaine de demandes formulées en ce sens).



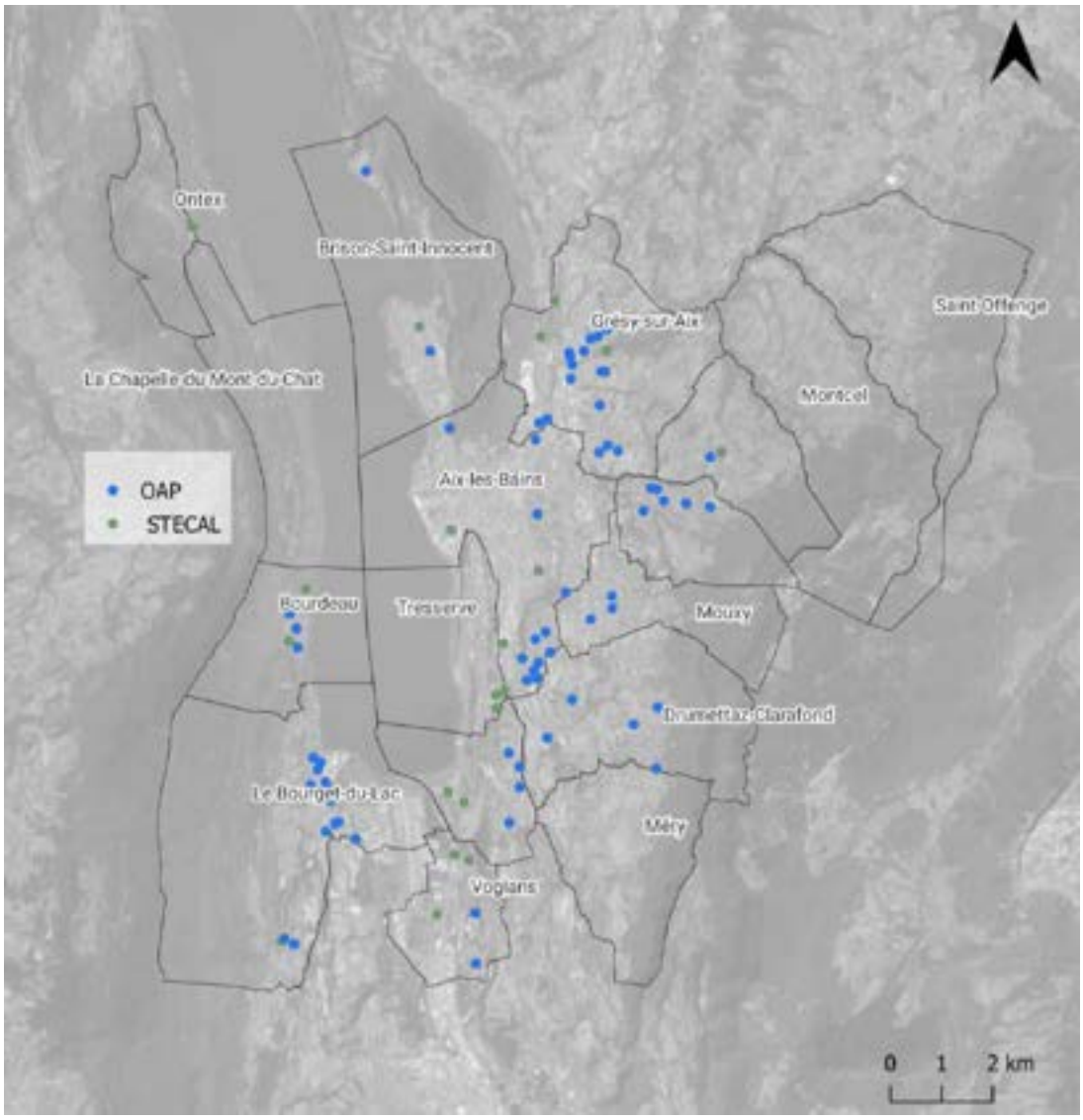
→ Une quarantaine de thèmes différents

→ Des évolutions allant de l'erreur matérielle (oubli, copie/coller,...) à la remise en cause de la règle à l'échelle du secteur

→ Une quinzaine de sujets nécessitant un travail d'approfondissement

Thèmes identifiés	Remarques formulées
Sud-ensoleillement	23
Petits volumes	16
Construction en zone A / N	14
Distance aux limites séparatives	14
Distance aux voies et emprises	13
Clôture	10
CES / CPS / CES	9
Construction en zone économique	9
Adaptation au terrain	8
Énergie	7
Lotissement	7
Toiture	7
Accès et voirie	6
Eau potable, pluviale et assainissement	6
Architecture	6
Hauteur	6
Stationnement	6
Logement social	5

État des lieux de demandes sur le règlement écrit en février 2022 et principaux thèmes identifiés initialement



Carte de localisation des modifications sectorielles (OAP et STECAL) de la procédure de modification.

10.4 LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Les évolutions portées par la modification sont nombreuses et concernent entre autres des formulations, mise en cohérence notamment au niveau du règlement écrit.

Il est proposé ici de revenir sur les évolutions substantielles et notamment celles faisant l'objet d'une évaluation plus précise de leurs incidences.

Afin ne pas alourdir de manière trop conséquente cette partie il n'est en revanche pas proposé de détailler chacune d'entre elle, le lecteur étant invité à se reporter aux parties concernées dans le corps du document.

10.4.1 ÉVOLUTION DES OAP ET ZONAGE

ÉVOLUTION DES OAP	AIX-LES-BAINS	BOURDEAU	BOURGET-DU-LAC	BRISON-SAINT-INNOCENT	CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT	DRUMETTAZ-CLARAFOND	GRESY-SUR-AIX	MERY	MONTCEL	MOUXY	ONTEX	PUGNY-CHATENOD	ST-OFFENGE-	TRESSERVE	TREVIGNIN	VIVIERS-DU-LAC	VOGLANS
Erreur matérielle	X																
Evolution des règles de mixité	X		X			X	X										
Modification du périmètre y compris au regard des enjeux environnementaux	X	X	X		X	X	X	X								X	
Modification de la desserte et des conditions de mobilités	X	X	X	X	X		X					X				X	
Modification des règles de stationnement		X				X											
Modification des règles de performance énergétique						X											
Modification des conditions de hauteur							X										
Modification du phasage						X	X										X
Evolution de la programmation dont densité	X	X	X		X		X	X		X		X				X	X
Changement de vocation d'une OAP d'économie à Habitat															X		
Adaptation au projet en cours	X						X									X	
Création d'OAP, y compris OAP valant règlement	X		X	X			X		X							X	X
Création d'OAP thématique phasage							X										
Création d'une OAP thématique énergie	X																
Évolution du CBS		X															
Suppression d'OAP			X				X										

ÉVOLUTION DU ZONAGE		AIX-LES-BAINS	BOURDEAU	BOURGET-DU-LAC	BRISON-SAINT-INNOCENT	CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT	DRUMETTAZ-CLARAFOND	GRESY-SUR-AIX	MERY	MONTCEL	MOUXY	ONTEX	PUGNY-CHATENOD	ST-OFFENGE	TRESSERVE	TREVIGNIN	VIVIERS-DU-LAC	VOGLANS
Identification de bâti pouvant changer de destination				X	X			X		X					X		X	
Identification d'éléments patrimoniaux (ponctuel et ensemble)		X		X			X				X							
Evolution de zonage 1AUh à U lors de la réalisation d'une OAP								X		X						X		
Evolution de zonage 1AUh à 2AUh				X														
Evolution des zones UH vers UD														X				
Evolution de zonage urbain ou au profit des zones A et N		X	X					X										
Création de STECAL ou UTN	*Aps, secteur de la Serraz au Bourget du Lac*			X														
	Nd1, secteur Veber à Grésy sur Aix							X										
	Ae, création d'un secteur sur le belvédère d'Ontex											X						
	Réduction du secteur Ae de Saint Offenge													X				
	Création d'un secteur Ae pour la motoculture Claraz																	X
ER	*Création d'emplacements réservés*	X		X	X		X	X			X		X		X	X	X	X
	Modification d'emplacements réservés	X	X	X	X													
	Suppression d'emplacements réservés	X		X	X										X			
Prescription relative au stationnement				X				X										
Modification de zonage pour encadrer la densité								X										
Création d'EBC				X														

	Evolution des zones économiques en cohérence avec les évolutions du règlement écrit (Cellier, PAE des Sources, Combaruches)	X						X										
	Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement	X						X										
	Rectification d'un principe de cheminement doux		X															
Changement de zone A	*Changement de zonage de Ap vers A pour une exploitation agricole*			X				X										
	Changement de A vers Nl — Belvédère de La Chapelle du Mont du Chat					X												
Changement de zone N	*Ferme Blanchard (N vers Nl2)*	X																
	Parking du château de Bourdeau de N vers Nl2		X															
	Changement de Nc vers Nl pour du Tir à l'Arc (Bourget du Lac)			X														
	Changement de zone de Nep vers ND				X													
	Changement de zone NL vers Nl2 pour le port des 4 chemins (Viviers du Lac)																X	
	Changement de zone NL vers Nl pour le belvédère de Viviers du Lac																X	

10.4.2 ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les évolutions du règlement écrit sont relativement nombreuses, mais visent différents aspects :

- Des points d'éclaircissement, de clarification des règles établies : le plus souvent fondées sur des retours de l'instruction il s'agit de reformuler es règles sans en changer le sens. C'est notamment le cas sur la commune d'Aix-les-Bains.
- Des évolutions d'ordre juridique : au regard des contentieux en cours sur le PLUi, Grand Lac s'est engagé à rectifier plusieurs points de son règlement. Il s'agit notamment des typologies de destination/sous-destination ou encore des notions d'Annexes et Petits Volumes. Ici aussi, la modification apporte avant tout un changement de forme et non de fond
- Des évolutions dites thématiques qui concernent quelques sujets généraux : le Comité de Pilotage a souhaité se saisir de la modification pour travailler des sujets pénis tels que le stationnement, la mixité ou encore l'énergie. Les évolutions sont ici substantielles, mais largement profitables au territoire.
- Des évolutions ciblées ne concernant que quelques zones et reflétant souvent l'évolution ou l'émergence de projet.

10.4.2.1 Évolutions thématiques

Nature de l'évolution	Résumé de l'évolution
Éléments identifiés au titre des L151-19 et L151-23 / Abords des cours d'eau.	L'évolution proposée vise à exclure du champ des interdictions les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation
Loi Littoral / Secteur Déjà urbanisé en dehors des agglomérations :	L'évolution vise le préambule du règlement en mettant à jour les secteurs identifiés comme SDU au SCoT et les règles associées. Il s'accompagne d'une mise en compatibilité sur le zonage sur le site de la Grande Mollière à Viviers du Lac.
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	L'évolution vise à reformuler les typologies règlementées afin qu'elles soient en accord avec le code de l'urbanisme.
PETITS VOLUMES OU ANNEXES en zone U et AU.	la modification porte sur la suppression de la terminologie employée : le petit volume isolé devenant une annexe classique Une évolution des règles en vigueur notamment en termes de surface est apportée. En effet, les élus ont souhaité maintenir des règles différenciées pour des petites annexes et pour les autres annexes. Un seuil de 20 m² a été proposé en lieu et place de celui existant de 12 m². Celui-ci doit notamment permettre de faciliter la réalisation de petites annexes pour gérer le stationnement couvert imposé dans la plupart des zones urbaines.
Performances énergétiques. .	La modification propose des évolutions portées par deux documents : Le règlement qui accueille de nouvelles prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation dont un référentiel thermique.

Nature de l'évolution	Résumé de l'évolution
	Une nouvelle OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique
MIXITÉ	Dans le cadre de la modification, les élus ont souhaité renforcer leur niveau d'exigence à la fois en abaissant les seuils de déclenchement, en imposant des parts plus importantes et en prescrivant des règles moins différentes selon les typologies. Cette première étape est pour le moment uniquement prescrite au sein des zones UD des règlements principales zones urbaines du PLUi.
CLÔTURES	L'évolution vise exclusivement l'harmonisation des hauteurs des clôtures à 1,7 m sauf rares exceptions.
Stationnement :	Outre des reformulations, précisions d'applications, des évolutions plus importantes sont formulées : - La définition d'un secteur de moins exigence compte tenu du Niveau de desserte en TC - Des dérogations en cas de projet de rénovation Des ajustements favorables aux stationnements des cycles
COEFFICIENT DE BIOTOPE .	L'évolution essentielle réside dans l'application du CBS à toutes les parcelles, y compris bâties ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

10.4.2.2 Évolutions ponctuelles / communales

Thème / Evolution	Communes concernées	Résumé de l'évolution
Encadrement de la densité dans les zones urbaines diffuses.	Grésy sur Aix	En lien avec l'évolution de zonage, il s'agit de règlementer les densités maximales au sein des zones UA et UD par création de sous-secteur UAg et UDg.
L'encadrement de la constructibilité en zone UAs secteur des noyaux historiques de Brison	Brison Saint Innocent	Il est proposé de compléter les conditions relatives aux logements en y autorisant des extensions limitées et les annexes. L'interdiction de nouvelles constructions reste maintenue dans la logique du classement initial.
Autoriser une construction en fond de parcelle dans les zones UA et UH qui imposent la constructibilité dans une bande de 2-5 m	Toutes communes	L'évolution apportée vise à autoriser les constructions en fond de parcelle (second rideau) en complément de la règle imposant leur mise en place dans une bande 2-5 m depuis la voie de desserte.
Mise en place d'un coefficient d'emprise au sol	Brison Saint Innocent	La commune de Brison-Saint – Innocent a souhaité qu'en complément du CBS déjà utilisé, soit mis en place au sein des zones UB, UC et UD un coefficient d'emprise au sol. Cette règle doit permettre de limiter une imperméabilisation trop importante ainsi qu'une meilleure gestion de la densification.
Evolution de la hauteur de 6 m à 6,5 m pour les communes « Portes d'Entrée » en zone UH	Grésy-sur-Aix Bourget-du-Lac Voglans Viviers-du-Lac	Evolution de la hauteur de 6 m à 6,5 m en zone UH : 6,5 m permet plus facilement la réalisation d'un R+C tel que le fléchait la règle en vigueur.
Règles de hauteur pour une meilleure prise en compte du paysage.	Bourdeau	Limitation sur la commune de Bourdeau de la hauteur à R+2 en zone UD en complément de la règle de hauteur de 6 m. Compte tenu des pentes existantes sur la commune, cette règle doit permettre un meilleur respect des topographies et perspectives paysagères.
Limitation des déblais/remblais à 1,3 m et extension à toutes les espèces invasives de la lutte contre leur élimination	Toutes communes, dont Aix-les-Bains	L'évolution clarifier l'application de la règle existante et rappelle l'enjeu de lutte contre les espaces invasives.
Evolution ponctuelle des règles de toiture, dont toitures-terrasses	Toutes communes du règlement 4.1.2	Ces évolutions visent à mieux intégrer les toitures-terrasses notamment au regard des contraintes de covisibilité ou de déploiement de structures ENR ou de végétalisation.
Evolution de la zone UEp	Toutes communes, dont Aix-les-Bains	Le secteur Uep d'équipement public évolue uniquement sur la condition 1 qui autorise les logements existants dans la zone à évoluer de manière limitée. La condition est complétée par la possibilité d'y créer des annexes également sous réserve d'une emprise et d'un nombre limité.

Thème / Evolution	Communes concernées	Résumé de l'évolution
Evolution du stationnement	Aix-Les-Bains	Les normes de stationnement évoluent pour favoriser la rénovation, mieux tenir compte de l'existant tout en répondant à l'exigence de stationnement, intégrer les nouvelles dispositions en faveur du report modal ou des voitures électriques.
Evolution des règles de recul de la zone UH	Aix-Les-Bains	Au même titre que les zones UH du règlement 4.1.2 il s'agit ici de règlementer la constructibilité arrière, mais en définissant cette fois une bande de constructibilité de 25 m.
Evolution des règles de recul et d'emprise de la zone UB	Aix-Les-Bains	L'évolution vise également à régir la constructibilité en fond de parcelle. Celle-ci n'est autorisée qu'au-delà de 40 m et sur une emprise maximale de 100 m².
Evolution des annexes	Aix-Les-Bains	L'évolution est similaire à celle du règlement 4.1.2, mais la surface est de 15 m² au lieu de 12 m².
Evolution du CES de la zone UD	Aix-Les-Bains	Sans remettre en cause les valeurs définies par le CES en vigueur, il est proposé de simplifier son application en ne maintenant qu'une unique valeur de CES total sans calcul de bonus. En revanche, il est précisé que la construction principale ne peut occuper que 85 % de cette emprise maximale ainsi définie.
Evolution du stationnement de la zone 1AUh	Aix-Les-Bains	La ville souhaite diminuer les exigences passant de 1 place pour 50 m² de SP à 1 place pour 70 m² et s'aligner ainsi que la zone UD.
Evolution des zones économiques	Toutes communes concernées par un zonage de zones économiques	Les évolutions des zones économiques sont importantes et visent entre autres une optimisation des fonciers afin d'éviter une surconsommation des terres agricoles. Les évolutions visent particulièrement des zones bien identifiées (UEh, UEth, UEsh) tels que Technolac, Hexapole, Combaruches, les Sources. Parmi les modifications on retiendra particulièrement : - Les évolutions de règles de hauteur (de 15 à 20 m max dans certaines zones) - L'évolution des emprises : non règlementée dans certaines zones - La simplification des règles de mouvements de terrain - Le renforcement des règles relatives aux clôtures en faveur des continuités écologiques - L'évolution des règles de stationnement pour limiter des espaces excessifs et faciliter la mutualisation - L'évolution des règles de reculs dans certains secteurs (HExapole) - L'évolution des règles d'aspect pour lutter contre les îlots de chaleur
Evolution des zones agricoles	Toutes communes	Les évolutions concernent principalement des reformulations liées : - Aux changements de destination - Aux règles régissant l'implantation des annexes

Thème / Evolution	Communes concernées	Résumé de l'évolution
Evolution des zones naturelles	Toutes communes	Les évolutions concernent principalement des reformulations liées : - Aux changements de destination - Aux règles régissant l'implantation des annexes De nouvelles conditions viennent encadrer des projets spécifiques notamment sur Aix-les-Bains (Aviron, Rugby) ou sur Tresserve (réhabilitation d'un Skate Park en Nl2).
STECAL Ae	Saint Offenge Ontex	Le STECAL existant Ae est modifié pour tenir compte de deux sites différents : - Le site de Saint Offenge pour y autoriser une constructibilité supplémentaire en contrepartie d'une réduction du STECAL existant - La création d'un secteur Ae sur Ontex pour caractériser le belvédère et le restaurant existant en autorisant une extension limitée du bâti existant (20 % d'emprise).
STECAL Aps	Le Bourget du Lac	Le STECAL Aps vient permettre une création d'habitats légers au secteur de la Serraz. Ces habitants accueilleront une part de mixité tout en proposant une activité agricole.
STECAL Nd1	Grésy sur Aix	Ce STECAL Nd1 vient autoriser une rénovation d'un bâti patrimonial en face de la mairie en complément d'une constructibilité supplémentaire dans le parc.

10.5 LES INCIDENCES IDENTIFIÉES ET LES MESURES DÉFINIES

10.5.1.1 Milieu physique et consommation du sol

Plusieurs objets de la modification permettent une protection accrue de certains secteurs situés en milieu urbain encore non artificialisé et ont des incidences positives :

- Aix-les-Bains :
  - OAP Les Vignobles Nord avec la réduction du périmètre de l'OAP avec passage de la zone soustraite de 1Auh à zone naturelle Nd
- Bourdeau:
  - OAP Champ des Steppes où la réduction du périmètre de 0,61 ha permet une évolution d'une zone 1AUh à N
- Grésy-sur-Aix :
  - OAP Montée des Rubens 3 ou les extrémités Nord et Sud sont rendues inconstructibles pour prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux
- Brison Saint Innocent
  - La mise en place d'un CES sur les secteurs urbains vise à limiter une densification trop importante et permettre le maintien d'espace perméable.

Les évolutions apportées sur les mouvements de terrain sont aussi de nature à avoir une incidence :

- Positive sur les zones urbaines résidentielles, puisque la modification précise la règle : les hauteurs exprimées constituent des cumuls de déblais et remblais : il n'est pas autorisé de réaliser 1,3 m de déblais puis 1,3 m de remblais. Cette clarification déjà normalement instruite va permettre de mieux respecter les topographies existantes.

Evolution visée	Incidence théorique sur le milieu physique et la consommation d'espace	Mesures ERC	Commentaires
STECAL Aps	Consommation par emprise des Tiny House	Les surfaces des habitants sont réduites	Les surfaces sont minimes ; l'incidence est jugée faible.
STECAl Ae de St Offenge	Consommation d'espaces en partie artificialisés	Réduction de la zone existante de 1,5 à 1,1 ha notamment en ôtant des terrains non artificialisés Limitation des emprises supplémentaires autorisées	/
Nle / port des 4 chemins	Aucune consommation nouvelle, l'évolution concerne une bande 2000m² déjà urbanisée	/	/
Changement de zonage Ap vers A	Consommation liée à la mise en place d'exploitation agricole	Aucune mesure n'est prise, l'objectif étant de permettre un maintien d'exploitant en place notamment dans une logique de circuit court	/

Emplacement réservé	La consommation totale est estimée à 2 ha, majoritairement portée par 1 ER en entrée de Voglans.	Les ER ont été repensés pour ne viser que la valorisation paysagère et ne pas induire de consommation foncière.	/
Modification des règles en UA, UH et UB (bande des 2-5 m)	Une artificialisation supplémentaire est attendue.		Le nombre de parcelles concernées est faible et cette densification vise à éviter une surconsommation de terres en dehors de l'enveloppe urbaine.
Zones économiques	Une artificialisation supplémentaire est attendue.		Cette consommation bien qu'avérée vise avant tout à éviter une consommation supplémentaire de terrain non identifié à ce jour comme potentiel constructible. Le développement des zones doit néanmoins s'accompagner de réflexions opérationnelles pour éviter un détournement des règles d'emprises ou de hauteur.

10.5.1.2 Biodiversité et les milieux naturels

Les incidences de la modification sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques de la métropole sont dans l'ensemble positives et sont de plusieurs types. Tout d'abord, des éléments de patrimoine naturel nouveaux sont repérés au PLUi pour être protégés. Ces éléments sont les suivants :

- Un linéaire de chênes à Grésy sur Aix est protégé (L151-19)
- De nombreux EBC au Bourget du Lac dans une logique de préservation des bords du lac et de renforcement de la trame végétale en cœur de ville

D'autres secteurs de la modification vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux liés à la nature en ville ou de la biodiversité, par exemple :

- Le renforcement du coefficient de biotope dans le règlement 4.1.2 : Ce dernier s'appliquera désormais à l'ensemble des tènements y compris bâtis ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent
- L'établissement d'un coefficient d'emprise au sol sur la commune de Brison Saint Innocent.
- L'extension à toutes les espèces invasives (et pas seulement l'ambroisie) de leur élimination lors des mouvements de terrain

Sur les zones économiques, si les règles sont dans le sens d'une plus grande constructibilité, elles s'accompagnent aussi d'un travail sur les clôtures afin que ces dernières intègrent pleinement les enjeux de perméabilité écologiques.

Evolution visée	Incidence théorique sur la biodiversité	Mesures ERC	Commentaires
Projet du site de KAYAK	Incidence forte sur une zone humide détectée	Le projet a été abandonné.	/
STECAL Aps	Dégradation des haies identifiées.	Des mesures de réduction sont proposées afin d'éviter d'impacter la haie présente sur la parcelle	Une OAP pourrait permettre d'inscrire la préservation de la haie.
STECL Nl / Tir à l'arc	Impact sur des habitats favorables aux orthoptères et à l'herpétofaune (lézard des murailles).	Des mesures d'évitement devront être mises en place en adaptant les emprises du projet et en garantissant le maintien d'une bande herbacée. Les mesures de réduction concernent la mise en place d'abris artificiels, l'adaptation des périodes de travaux et la mise en place d'un protocole de lutte contre les espèces envahissantes.	Il revient au porteur de projet et aux collectivités concernées de s'assurer de la mise en place de ces mesures.
ER	Incidences fortes des ER prévus en entrée de ville à Voglans (Zones humides)	Les ER prévus ont été réadaptés aux enjeux de risques et de biodiversité. Initialement projetés en faveur d'équipements sportifs, ils devront permettre une valorisation paysagère de l'entrée de ville ainsi que de la zone humide, mais ne pourront concerner que des aménagements compatibles avec les règles du PPR et de la prise en compte de la zone humide. À noter toutefois que l'ER sur la zone humide doit aussi permettre à la commune d'acquérir ce foncier aujourd'hui privé. La maitrise publique permettra de garantir une meilleure préservation du milieu tout en proposant sa valorisation/découverte.	L'ER reste un outil de maitrise foncière. Les règles du PLUi, du PPRi continueront de s'appliquer de constituent également une mesure d'évitement. L'ER14 initialement prévu a été abandonné. Seule reste l'ER15 pour la valorisation de la zone humide.

Constructibilité aux abords des cours d'eau	Incidence qui peut potentiellement être importante		Ces travaux sont de nature à impacter fortement les éléments protégés. Néanmoins, largement soumis aux autorisations environnementales et réalisées dans une optique de valorisation des milieux, ils ne devraient in fine avoir aucune incidence négative. Le bilan avantage/inconvénient au regard de « enjeu de biodiversité et de la protection contre le risque sera évidemment à évaluer lors de la mise en place des projets.

10.5.1.3 Incidences sur les paysages et le patrimoine

Les incidences du PLUi sur les paysages et le patrimoine sont globalement positives. Certaines modifications garantissent des espaces de respiration en ville améliorant la qualité de vie des habitants, notamment celles évoquées précédemment dans la partie « consommation des sols ».

Citons également, l'OAP du « Pré Murier » à Grésy-sur-Aix qui, en permettant de limiter les hauteurs du bâti à 10 m, améliore l'intégration dans le tissu urbain environnant. C'est également le cas sur l'OAP du Pré du Pont où un travail plus fin associant la ville, Grand Lac et CGLE a permis de mieux préciser les enjeux de hauteur.

Plusieurs autres évolutions concourent à une meilleure prise en compte du patrimoine :

- L'identification de bâtis d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination notamment afin de préserver le patrimoine communal
- L'identisation de quelques éléments supplémentaire au L151-19 (four et lavoir à Drumettaz, Four au Bourget du Lac,…).
- La mise en place de règle favorisant la rénovation : en allégeant les exigences de stationnement par exemple, en ciblant la rénovation dans l'OAP énergie.
- Les précisons relatives aux déblais/remblais déjà présentés précédemment
- Les précisions apportées sur l'application des hauteurs à Bourdeau (6,5 m et R+2 maximum) qui doit éviter la réalisation de projet impactant fortement le paysage communal.
- La définition de règles d'encadrement des densités sur la commune de Grésy sur Aix : ces règles doivent permettre de mieux gérer certains projets et d'éviter des densités peu adaptées sur des secteurs moins pertinents. À l'inverse elle doit permettre de densifier les sites proches de la gare.

Evolution visée	Incidence théorique sur le paysage et patrimoine	Mesures ERC	Commentaires
Zones économiques	Incidences potentielles fortes des évolutions liées aux emprises, hauteurs, reculs, mouvements de terrain	Les évolutions ont été apportées sur des zones ciblées et constituant des espaces économiques excentrés des zones résidentielles.	Au même titre que pour l'évolution des emprises il apparaît que la maitrise des impacts en zones économique nécessitera des approfondissements : - Menée d'une manière globale, sous la forme d'études prospectives, de plan guide comme c'est le cas sur Hexapole ou Technolac et interrogeant la réorganisation globale des parcs - D'une manière plus préciser par des études opérationnelles et intégrantes pleinement les enjeux de l'insertion paysagère et architecturale. La modification a d'ores et déjà permis de créer une structure de dialogue entre Grand Lac et CGLE qui doit permettre de travailler conjointement la définition des projets.
Ae St Offenge	Incidence négative	Le STECAL A été réduit afin d'éviter une implantation trop importante de nouveaux bâtis	Si l'état initial du site met en évidence une faible qualité paysagère, la constructibilité autorisée n'est aujourd'hui pas régie autrement que par les règles en vigueur au PLUi. Au-delà d'une vigilance quant à leur application stricte, c'est également une réflexion via une OAP qui pourrait être conduite.
ENR	Potentiellement négative	Le règlement propose quelques règles en faveur de leur intégration, leur moindre	Si le PLUi engage une vraie démarche en faveur de la performance énergétique et du déploiement des ENR, notamment par la mise

	perception, mais l'équilibre entre promotion de leur développement et intégration paysagère réussie peut être délicate.	en compatibilité avec le SCoT il n'en reste pas moins que ces derniers pourront impacter les paysages de l'agglomération. Il apparait qu'à ce stade, le PLUi marque sa limite et qu'il reviendra ici aussi d'apprécier chaque projet au regard de son positionnement. Si certains secteurs couverts par des périmètres des monuments historiques bénéficient de l'appui de l'ABF, d'autres seront moins contraints et il reviendra à Grand lac d'être vigilant sur les choix techniques réalisés par les opérateurs.

10.5.1.4 Ressources, risques et nuisances

La question des risques naturels a été intégrée dans la démarche d'élaboration du PLUi et de sa modification. Aucune incidence n'a été identifiée.

Deux points de vigilance ont cependant été soulignés :

- Un emplacement réservé, afin de valoriser une zone humide à Voglans, est localisé en zone inondable. Les aménagements envisagés ne devront pas aggraver le risque d'inondation.

Au ban des impacts positifs, on notera l'évolution du règlement pour autoriser les travaux pour la lutte contre les inondations aux abords des cours d'eau. L'enjeu de préservation de la biodiversité sur ce point a été évoqué plus haut.

En termes de ressources en eau potable, la notice complémentaire réalisée lors de l'élaboration du PLUi faisait état du bilan ressources/besoins (intégrant l'étiage automnal et le pic de consommation estival, situation la plus défavorable). Cette modification du PLUi n'est pas destinée à augmenter le nombre de logement sur le territoire de Grand Lac, mais à les encadrer. Ainsi, le bilan réalisé en 2019 et approuvé en 2019 avec le PLUi, reste valable : il permet d'assurer la consommation supplémentaire tout en garantissant les débits réservés. Ce même bilan faisait état en 2019 d'une ressource excédentaire à l'échelle du PLUi.

De la même manière, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

Il existe plusieurs projets d'investissement, prévus ou en cours, pour la distribution de la ressource en eau potable :

- Les travaux du « Barreau Est » permettant notamment de réduire la pression sur les sources du pied du Revard et de limiter les achats d'eau ont démarré en 2019, pour s'achever en 2027. L'avancée des travaux a notamment été freinée par une question d'urbanisme traitée dans récente la révision allégée n° 1 pour la construction du réservoir bas de Corsuet.
- Les travaux de traitement des problèmes de cyanobactéries et de la moule quagga sont en attente de la construction de ces réservoirs de tête, nécessaires pour assurer une réserve pendant les travaux.
- Sur le territoire de la commune du Bourget du Lac, les travaux permettant la substitution de la source de la Roche St Alban sont achevés depuis l'automne 2022 par remontée depuis Technolac de l'eau achetée à Grand Chambéry. Une restitution de 28 l/s est d'ores et déjà assurée. Les travaux destinés à être autonomes en supprimant cet achat via la liaison des 4 chemins sont prévus pour 2024.

Enfin sur le volet de la ressource on peut noter le travail effectué sur la commune de Grésy sur Aix qui propose un phasage global de l'ensemble de ces OAP de 2022 à 2028. Ce phasage doit aussi permettre une meilleure adaptation des équipements (dont les réseaux) et de l'accueil des populations.

Enfin, en termes de nuisances, les évolutions ne sont pas de nature à induire des nuisances supplémentaires. On notera que les évolutions de zones économiques faciliteront l'installation de nouvelles activités, mais compte tenu de la localisation des parcs visés et de la nature des constructions (soumises à déclaration ou autorisation), aucune incidence n'est attendue.

À noter que l'engagement fort de Grand Lac sur des évolutions en faveur de la performance énergétique ou encore sur la diminution du stationnement devrait à terme participer à l'atteinte des objectifs de réduction des GES et l'amélioration de la qualité de l'air.

Notons également que la modification a été l'occasion de mettre à jour les données relatives aux arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport.

10.5.1.5 Milieu humain

Il s'agit sans doute du volet pour lequel la modification entrainera le plus d'effet positif.

En effet, outre les points évoqués précédemment sur la qualité de l'air, quelques évolutions notables sont à noter :

- Le volet mixité est largement renforcé. Si l'offre en logement évolue de +780, ce sont +400 logements qui sont désormais fléchés en LLS. À noter que l'offre s'étend aussi à des démarches innovantes comme celles portées par l'OPAC sur le secteur Sarraz (Aps) au Bourget.
- Tout le travail sur les performances énergétiques doivt permettre au territoire de bénéficier de logements mieux isolés et moins consommateurs d'énergie donc moins coûteux pour les propriétaires sur le long terme.
- Plusieurs communes déploient des emplacements réservés en faveur de l'amélioration des mobilités douces, en lien avec les OAP. On notera sur ce sujet les démarches du Bourget du Lac et de Grésy sur Aix, en cohérence avec l'évolution à la baisse des normes de stationnement au regard de la proximité avec la ligne chrono cadencée.
- Le déploiement des CSE fait aussi écho à un enjeu relayé à l'époque du PLUi qui visant à mieux maitriser la gestion des déchets.
- Les densités ont fait l'objet d'un travail, à la fois par le biais des OAP, mais surtout sur la commune de Grésy sur Aix qui propose un encadrement règlementaire des densités dans le diffus. Cette évolution doit permettre de mieux maitriser les projets dans un contexte de forte pression foncière, mais aussi de proposer des densités acceptables et acceptés par tous.

Enfin, on doit relever ici l'important travail réalisé sur les enjeux de clarification du règlement notamment au regard des règles du code de l'urbanisme : que ce soit les destinations ou annexes, ces évolutions participent toutes d'une meilleure compréhension du document d'urbanisme et donc d'une application facilitée.

10.6 LES SUITES DE LA DÉMARCHE

La procédure de modification du PLUi Ex-CALB est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

À la suite du travail technique, le dossier pourra être transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux organismes de consultation obligatoire et notamment l'autorité environnementale.

À la suite, le projet sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement (R123-1 à R123-24).

L'enquête publique est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

– La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,

– Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),

– Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

Procédure de Modification n°1

Annexe à l'évaluation environnementale : mémoire de réponse à l'avis de la MRAe

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée N°1

Modifié le 23 mai 2023

Modification n°1

1.1 Préambule **5**

1.2 Articulation du PLUi avec les documents supérieurs et les dispositions des Lois Littoral et Montagne **6**

1.2.1 Compatibilité de la modification avec le SDAGE Rhône — Méditerranée 6

1.2.2 Compatibilité de la modification avec le SRADDET Auvergne — Rhône-Alpes 16

1.2.3 Compatibilité de la modification avec le SCOT Métropole Savoie 22

1.2.4 Compatibilité de la modification avec le PCAET 23

1.2.5 Compatibilité de la modification avec les lois Montagne et Littoral 29

1.2.6 Synthese de l'analyse de l'articulation avec les documents supérieurs 30

1.3 Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution **32**

1.3.1 Observations générales 32

1.3.2 Stecal à vocation touristique à Le Montcel et Mouxy 60

1.3.3 Autres évolutions 63

1.4 Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement **68**

1.5 Dispositifs de suivi dont ressource en eau potable **69**

1.6 Résumé non technique **70**

1.1 PREAMBULE

Ce mémoire a pour objet de présenter les réponses de Grand Lac Agglomération aux différents points soulevés par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis du 18/11/2022 (avis n° 2022 — ARA-AUPP-1197).

Les recommandations de la MRAe sont reprises en gris suivies des éléments de réponses apportés par le maître d'ouvrage en complément de ceux figurant au sein de l'évaluation environnementale.

1.2 ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS ET LES DISPOSITIONS DES LOIS LITTORAL ET MONTAGNE

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du projet de modification du PLUi avec les documents supérieurs (SRADDET Auvergne – Rhône-Alpes, Scot Métropole Savoie, SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027), le PCAET et les dispositions des lois Montagne et Littoral.

Les documents supra-communaux directeurs de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Ces documents ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLUi et les modifications n° 1 ne sont pas de nature à remettre en cause le rapport de comptabilité et de prise en compte avec ces documents.

Ajoutons qu'en tant que procédure de modification, les évolutions s'inscrivent dans un cadre précis et notamment dans le respect des orientations du PADD du PLUi.

Les objets de la modification n° 1 respectent les liens de compatibilité avec les documents supra-communaux. Ils renforcent leur prise en compte en matière d'énergie, de commerce et de mixité.

Le projet de modification n° 1 veille également à la non-remise en cause des orientations du PADD du PLUi.

1.2.1 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SDAGE RHONE – MEDITERRANEE

Le SDAGE 2022-2027 s'articule autour de 9 Orientations fondamentales (OF). Chacune étant explicitée par des dispositions. Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les OF, le SDAGE a listé les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

Le tableau aux pages suivantes permet de synthétiser les éléments de prise en compte du SDAGE dans la modification n°1 du PLUi.

OF 0 — S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique **0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique** **0-03 Éclairer les décisions sur le recours aux aménagements nouveauxet infrastructures pour s'adapter au changement climatique** **0-04 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces**	• Déployer en priorité les actions d'économies d'eau pour diminuer les besoins de prélèvements • Identifier les différents secteurs, ouvrages, ressources en eau ou milieux naturels qui seraient particulièrement sensibles aux phénomènes induits par le changement climatique Les actions visant à restaurer la biodiversité et à accroître les capacités de résilience des écosystèmes sont à ce titre à encourager. • Limiter les pratiques et aménagements qui accélèrent l'assèchement des sols - Désimperméabiliser les sols - Restaurer les zones humides - Décloisonner les rivières	La procédure de modification traite de l'artificialisation des sols en règlementant les taux de perméabilisation des espaces de stationnement extérieurs ou leur recouvrement par des centrales de productions photovoltaïques. La modification œuvre également à des ajustements du coefficient de biotope en ce qui concerne les piscines. Ces démarches doivent permettre de valoriser les espaces végétalisés et perméables. Aussi, en introduisant une dérogation règlementaire inter préfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve. A noter qu'en parallèle de cette démarche Grand Lac a engagé d'importants travaux sur l'approvisionnement en eau potable du territoire, travaux ayant fait l'objet d'une précédente révision allégée.

OF 1 — PRIVILÉGIER LA PRÉVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITÉ

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention **1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification** **1-03 Orientation fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention** **1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale** **1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention** **1-06 Systématiser la prise en compte de la prévention dans les études d'évaluation des politiques publiques** **1-07 Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de rechercher**	• Dans l'optique d'améliorer l'intégration et l'anticipation des enjeux liés à l'état de l'eau et des milieux aquatiques et à leur bon fonctionnement, les documents de planification développent des analyses prospectives concernant l'eau	En introduisant une dérogation règlementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve. La modification vise à mieux encadrer le développement démographique du territoire notamment au regard de sa capacité en équipement (dont réseaux). Les créations d'OAP sur les communes du Bourget du lac mas également de Grésy et la mise en place d'échéancier de réalisation veillent à tenir compte de ces enjeux de maitrise du développement. En parallèle, l'agglomération conduit une démarche d'évaluation continue de sa ressource traduite en particulier dans le bilan des indicateurs du PLUi.

OF 2 — CONCRÉTISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON-DÉGRADATION DES MIELLEUSES AQUATIQUES

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
2-01 Mettre en œuvre la séquence ERC **2-02 Évaluer et suivre les impacts des projets 2-03 Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et les contrats de milieu et de bassin versant** **2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte**	• Développer des stratégies permettant d'assurer la non-dégradation des milieux aquatiques sur le long terme Ils mettent l'accent sur la prévention des risques de dégradation des milieux aquatiques et des ressources à fort enjeu de santé publique sur la base notamment d'une évaluation de leur vulnérabilité par rapport : ■ aux pollutions accidentelles, saisonnières ou chroniques, y compris les pollutions historiques ; ■ aux prélèvements dans la ressource en eau ; aux cumuls d'impacts liés à l'augmentation prévisible ou constatée des pressions s'exerçant sur les milieux du fait de l'anthropisation des bassins versants et susceptibles de déclasser l'état de ce milieu et, si cela est pertinent, aux flux maximums admissibles à l'échelle des bassins versants.	L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants. L'actuelle procédure de modification du PLUi ajuste quelques règles relatives à la récupération des eaux de pluie : - travail sur le coefficient de biotope - encouragement aux dispositifs de récupération dans certaines OAP - clarification quant aux toitures terrasses qui doivent permettre les ENR ou la récupération des eaux pluviales

OF 3 - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES DES POLITIQUES DE L'EAU

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
3-01 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques **3-02 Prendre en compte les enjeux socio — économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE** **3-03 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets** **3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets** **3-05 Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts** **3-06 Développer l'évaluation des politiques de l'eau et des outils économiques incitatifs** **3-07 Privilégier les financements efficaces susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses**	La procédure de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac ne concerne pas ces dispositions.

OF 4 — RENFORCER LA GOUVERNANCE LOCALE DE L'EAU POUR ASSURER UNE GESTION INTEGREE DES ENJEUX

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
4-01 Développer la concertation multiacteurs sur les bassins versants **4-02 Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et les contrats de milieux et de bassins versants** **4-03 Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI** **4-04 Promouvoir des périmètres de SAGE et de contrats de milieux ou de bassins versants au plus proche du terrain** **4-05 Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire l'at — teinte des objectifs du SDAGE** **4-06 Intégrer un volet mer dans les SAGE et les contrats de milieux côtiers** **4-07 Assurer la coordination au niveau supra bassin versant** **4-08 Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau et la préservation des inondations par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants** **4-09 Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB** **4-10 Structurer la maitrise d'ouvrage des services publics d'eau et d'assainissement à une échelle pertinente** **4-11 Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement** **4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique** **4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire** **4-14 Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques** **Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles**	La procédure de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac ne concerne pas ces dispositions.

OF 5 – LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITÉ SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTÉ

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux **5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »** **5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine** **5A-04 Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées** **5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique** **5A-06 Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE** **5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin**	Réduire les déversements d'eaux usées non traitées au niveau des déversoirs d'orage des systèmes d'assainissement Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols *La limitation de l'imperméabilisation des sols peut prendre essentiellement deux formes : soit une réduction de l'artificialisation, c'est-à-dire du rythme auquel les espaces naturels, agricoles et forestiers sont reconvertis en zones urbanisées, soit l'utilisation des terrains déjà bâtis, par exemple des friches industrielles, pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation.* Réduire l'impact des nouveaux aménagements *Tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source* Compenser l'imperméabilisation nouvelle par la désimperméabilisation de l'existant *Le SDAGE incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU [i]) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées*	L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants. Aussi, les modifications amenées par la procédure dans le règlement écrit du PLUi ne changent pas les règles d'imperméabilisation des sols ou de récupérations des eaux de pluie. La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet aussi de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac.

5 B —Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation **5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant** **5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation** **5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie**	Ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état trophique des eaux	En permettant l'implantation d'exploitations maraichères biologiques, notamment sur le territoire de la commune du Bourget-du-Lac, la procédure de modification promouvoir une agriculture moins pollueuse, rejetant moins d'intrants. L'ensemble des points de la modification concernent des secteurs déjà urbanisés ou desservis par les réseaux. Le projet a abandonné les deux secteurs de développement touristique pour lesquels d'éventuels enjeux de gestion des eaux usées étaient présents.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1

5 C —Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.

5c-01 Réduire les émissions et éviter les dégradations chroniques **5c-02 Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux** **5c-03 Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations** **5c-04 Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés** **5c-05 Maitriser et réduire l'impact des pollutions historiques** **5c-06 Intégrer la problématique « substances dangereuses » dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels** **5c-07 Valoriser les connaissances acquises et assurer une vielle scientifique sur les pollutions émergentes**	La procédure de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac ne concerne pas ces dispositions.

5 D —Lutter contre les pollutions par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
5d-01 Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production peu ou pas polluantes **5d-02 Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers** **5d-03 Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux** **5d-04 Engager des actions en zone non agricole** **5d-05 Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la Mer Méditerranée et aux milieux lagunaires**		En permettant l'implantation d'exploitations maraichères biologiques, notamment sur le territoire de la commune du Bourget-du-Lac, la procédure de modification promouvoir une agriculture moins pollueuse, rejetant moins d'intrants.

5E- Évaluer, prévenir et maitriser les risques pour la santé humaine.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
5e-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable **5e-02 Délimiter des aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité** **5e-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable** **5e-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable polluée par les nitrates par des zones d'action renforcées** **5e-05 réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité** **5e-06 Prévenir les risques sanitaires de pollutions accidentelles dans les territoires vulnérables** **5e-07 porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé 5e-08 réduire l'exposition des populations aux pollutions**	La préservation des capacités d'accès à une eau potable de qualité, actuelle et future, est au cœur de l'aménagement et du développement du territoire. Sur les captages prioritaires qui les concernent, les collectivités compétentes en matière d'eau potable mettent en œuvre, avec le soutien des services de l'État et de ses établissements publics, une démarche de préservation et de reconquête de la qualité de l'eau	L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

OF 6 – PRÉSERVER ET RESTAURER LE FONCTIONNEMENT DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES

6A- Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée **6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines** **6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques** **6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants** **6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plan d'eau, les forêts alluviales et ripisylves** **6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques** **6A-06 Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs amphihalins et consolider le réseau de suivi des**	Préserver et restaurer le fonctionnement hydromorphologique des milieux aquatiques, nécessaire au bon état, à la protection de la ressource en eau et au soutien de la biodiversité Définir une stratégie de préservation et de restauration des ripisylves et des forêts alluviales	La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac. Les modifications amenées par la procédure dans le règlement écrit du PLUi ne changent pas les règles d'imperméabilisation des sols ou de récupérations des eaux de pluie : elles intègrent les notions d'autorisation et d'encouragement. L'évolution des règles en faveur des ripisylves en lien avec le CISALB s'inscrit dans un cadre strict de déclaration d'intérêt générale (DIG).

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
populations **6A-07 Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments** **6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques** **6A-09 Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques** **6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces** **6A-11 Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants** **6A-12 maitriser les impacts des nouveaux ouvrages** **6A-13 Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur** **6A-14 Maitriser les impacts cumulés des plans d'eau** **6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau** **6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin**		

6 B —Préserver, restaurer et gérer les zones humides.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides **6B-02 Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides** **6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets** **6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs**	Objectif de non-dégradation des zones humides et de leurs fonctions et de les protéger sur le long terme. Les PLU veillent à édicter des prescriptions spécifiques aux ZH visant à les protéger de l'urbanisation en les traduisant de façon adaptée dans leur règlement écrit et graphique Compensation de 200 % de la surface perdue. Suivi des mesures compensatoires sur une période minimale de 10 ans. Inventaires dans le cas de révision de PLU pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence de zones humides).	La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac. Aussi, en introduisant une dérogation règlementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.

6 C —Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestions de l'eau.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
6C-01 Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce **6C-02 Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux** **6C-03 Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides** **6C-04 Préserver le milieu marin méditerranéen**	Les milieux aquatiques et humides sont, avec les boisements et les prairies, les principaux milieux permettant la vie et les déplacements des espèces, particulièrement dans les secteurs très aménagés par l'urbanisation ou la présence d'infrastructures. La destruction et la dégradation des habitats sont les principales causes de déclin de la biodiversité.	La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac. Aussi, en introduisant une dérogation règlementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.

OF 7 – ATTEINDRE ET PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE QUANTITATIF EN AMÉLIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRISES EN COMPTE DANS LA M1
7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau **7-02 Démultiplier les économies d'eau** **7-03 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire** **7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique** **7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource** **7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique** **7-07 S'assurer du retour à l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines** **7-08 Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion** **Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau**	Les acteurs gestionnaires de l'eau (collectivités, structures locales de gestion, agence de l'eau, services de l'État…) promeuvent, encouragent et soutiennent les démarches d'économie d'eau dans tous les secteurs d'activité. La recherche de sobriété est un volet obligatoire des projets de territoires pour la gestion de l'eau Une ressource de substitution se caractérise par la diminution d'un prélèvement sur une ressource en tension et son remplacement par un prélèvement sur une ressource qui n'est pas en tension Si les signes climatiques le justifient au regard des tendances évolutives observées sur le territoire ou de projections alarmantes, une démarche de projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) peut être engagée afin d'anticiper les tensions futures sur la gestion quantitative de l'eau Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Les projets de SCoT ou bien de PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés, en tenant compte des équipements existants et de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau, des études d'évaluation des volumes prélevables globaux et des plans de gestion de la ressource en eau	L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

OF 8 – AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES POPULATIONS EXPOSÉES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE	PRIS EN COMPTE DANS LA M1
8-01 Préserver les champs d'expansion des crues **Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues** **8-03 Éviter les remblais en zones inondables** **8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants** **8-05 Limiter le ruissellement à la source** **8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements** **8-07 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines** **8-08 Préserver et améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire** **8-09 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux** **8-10 Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels** **8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion**	Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin. En milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises, notamment par les collectivités par le biais des documents et décisions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques, mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval : ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ✓ Favoriser les actions de désimperméabilisation ✓ Favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux ✓ Favoriser le recyclage des eaux de toiture ✓ Favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking nid d'abeille, toitures végétalisées) ✓ Maitriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ✓ Préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements Préserver ou restaurer les fonctions hydrauliques des zones humides	La suppression de la création de l'ER14 à Voglans ou de l'OAP C10 au Bourget-du-Lac permet de protéger les zones humides du territoire de Grand Lac. Aussi, en introduisant une dérogation règlementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve. Les modifications amenées par la procédure dans le règlement écrit du PLUi ne changent pas les règles d'imperméabilisation des sols ou de récupérations des eaux de pluie : elles intègrent les notions d'autorisation et d'encouragement. La modification par son caractère n'entraine pas d'évolution remettent en cause une protection du risque.

1.2.2 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SRADDET AUVERGNE — RHONE-ALPES

L'article 10 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) introduit l'élaboration d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) parmi les attributions de la région en matière d'aménagement du territoire.

Ce document fixe les objectifs de moyens et longs termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET de la région Auvergne — Rhône-Alpes a été adopté le 20 décembre 2019 par le Conseil Régional. Il définit en tout 61 objectifs opérationnels, répartis en 4 objectifs généraux qui sont les suivants :

- Construire une région qui n'oublie personne.
- Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires
- Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes.
- Innover pour réussir les transitions et mutations.

Le tableau aux pages suivantes permet de synthétiser les éléments de prise en compte du SRADDET dans la révision allégée.

Objectif général 1 — CONSTRUIRE UNE RÉGION QUI N'OUBLIE PERSONNE

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
1 — Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous	• Redynamiser les centres-bourgs, les centres-ville et les quartiers en difficulté. • Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat. • Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements • Concilier le développement des offres et des réseaux de transport avec la qualité environnementale. • Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre aux horizons 2030 et 2050. • Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. • Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région. • Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés. • Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.	Dans l'actuelle procédure de modification du PLUi, plusieurs changements ont pour objectif de redynamiser les centres-bourgs. C'est notamment le cas des OAP B8 sur le territoire de la commune de Bourdeau ou de l'OAP F1. De même, de nouveaux changements intègrent des notions paysagères dans leurs rédactions, c'est le cas par exemple de l'OAP F1 ou de l'OAP C11. Enfin l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés est traité dans l'ensemble des modifications induites par l'actuelle procédure.
2 — Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires	• Couvrir 100 % du territoire en Très Haut Débit (THD) et diviser par deux les zones blanches de téléphonie mobile. • Agir pour le maintien et le développement des services de proximité sur tous les territoires de la région. • Répondre aux besoins de mobilité en diversifiant les offres et services en fonction des spécificités des personnes et des territoires. • Simplifier et faciliter le parcours des voyageurs et la circulation des marchandises. • Renforcer l'attractivité, la performance et la fiabilité des services de transports publics. • Renforcer la sécurité des déplacements pour tous les modes. • Renforcer la sûreté pour les voyageurs dans les transports collectifs et dans les lieux d'attente. • Développer une offre de santé de premier recours adaptée aux besoins des territoires (infrastructures, attraction des professionnels de santé). • Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale.	Au sein du règlement des OAP créées par la procédure de modification sont introduites des règles qui concernent les mobilités douces. Ensuite l'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur l'augmentation du trafic au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. En revanche, la démarche a veillé a retravaillé les enjeux de stationnement pour mieux tenir compte des développements en cours ou à venir en matière de TC : limitation autour des axes à fort niveau de cadence, mutualisation dans les zones économiques. Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.

Objectif général 2 — DÉVELOPPER LA RÉGION PAR L'ATTRACTIVITÉ ET LES SPÉCIFICITÉS DE SES TERRITOIRES

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
3 — Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources	• Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces • Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental • Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique • Faire de l'image de chaque territoire un facteur d'attractivité • Soutenir spécifiquement le développement des territoires et projets à enjeux d'échelle régionale • Limiter le développement de surface commerciale en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville • Augmenter de 54 % la production d'énergie renouvelable en accompagnant les projets de production d'énergie renouvelable et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire à l'horizon 2030 • Réduire la consommation énergétique de la région de 23 % par habitant à l'horizon 2030 • Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau de la région	L'enjeu d'optimisation du foncier est au cœur de la démarche de modification. La réalisation de nombreuses OAP vise à assurer une densification maitrisée des secteurs déjà urbanisés et les notions de phasage s'inscrivent dans des logiques de proximité avec les centralités ou les axes de transport (Grésy sur Aix). C'est également le sens de la démarche dans les zones économiques pour lesquels l'évolution des règles traduits une volonté d'optimiser des espaces déjà construit : davantage de hauteur et d'emprise, réflexion sur la mutualisation des espaces de stationnement et des espaces verts. Ensuite, l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés est traité dans l'ensemble des modifications induites par l'actuelle procédure. Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment. Elle s'accompagne de la réalisation d'une OAP thématique et d'un renforcement global des prescriptions en matière d'énergie : ombrière, toitures terrasses etc. Enfin, en introduisant une dérogation règlementaire interpréfectorale au Comité intercommunautaire pour l'assainissement du Lac du Bourget (Le CISALB, la modification permet au syndicat de poursuivre sa mission de protection, de restauration et de mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve.
4 — Faire une priorité des territoires en fragilités	• Désenclaver les territoires ruraux et de montagne par des infrastructures et des services de mobilités adaptés • Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager une offre de production	Les modifications induites par la procédure de modification comprennent des règles relatives à la réduction de l'exposition aux risques. L'OAP C3 par exemple impose une faible imperméabilisation afin de réduire les risques.

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	supplémentaire • Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels • Préserver les pollinisateurs tant en termes de biodiversité qu'en termes de filière apicole • Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région	Enfin, l'actuelle procédure de modification du PLUi intègre les règlements fixés par le PPRI.
5 — Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité	• Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et qui favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale • Identifier les itinéraires d'intérêt régional pour un maillage cohérent et complémentaire des infrastructures de transport toute mode • Veiller à la cohérence des aménagements pour la connexion des offres et services de mobilités au sein des pôles d'échanges • Veiller à une performance adaptée des infrastructures de transports en réponse au besoin d'échange entre les territoires • Inciter à la complémentarité des grands équipements portuaires et d'intermodalité de fret • Inciter à la complémentarité des grands équipements aéroportuaires	La modification ne remet pas en cause les enjeux d'armature territoriaux définis dans le SRADDET.

Objectif général 3 — INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL DANS LES DYNAMIQUES INTERRÉGIONALES, TRANSFRONTALIÈRES ET EUROPENNES

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
6 — Développer les échanges nationaux sources de plus-values pour la région	• Développer des programmes de coopérations interrégionales dans les domaines de la mobilité, de l'environnement et de l'aménagement • Soutenir les grands projets de liaisons supra régionales renforçant les échanges est-ouest et nord-sud	/

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	• Exploiter le potentiel des fleuves dans une logique interrégionale	
7 — Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maitriser leurs impacts sur le territoire régional	• Renforcer les échanges transfrontaliers • Renforcer la mobilité durable à l'échelle du Grand Genève • Développer et renforcer une vision commune de l'aménagement du territoire du Genevois français afin de permettre des échanges équilibrés au sein du Grand Genève et du territoire lémanique • Valider le corridor Rhône – Saône et renforcer la performance des ports pour les échanges intercontinentaux et l'ouverture maritime de la région • Faire une priorité du maintien de la biodiversité alpine, en préservant et restaurant les continuités écologiques à l'échelle des Alpes Occidentales, en lien avec la Région Sud PACA et les régions italiennes	/

Objectif général 4 — INNOVER POUR RÉUSSIR LES TRANSITIONS (TRANSORMATIONS) ET MUTATIONS

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
8 — Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires	• Animer, encourager ou accompagner les processus innovants des territoires • Accompagner les collectivités dans leur PCAET et dans le développement des solutions alternatives, la sensibilisation du public et la mobilisation des professionnels pour amplifier les changements • Faire d'Auvergne – Rhône-Alpes une région leader sur la prévention et la gestion des déchets • Assurer une transition équilibrée entre les territoires et la juste répartition des déchets	Cette procédure de modification ne change pas les règles qui concernent la gestion des déchets du règlement écrit du PLUi approuvé en 2019. Elle œuvre en revanche au déploiement de containers semi-enterrés afin de mieux répondre aux enjeux de collecte et traitement sur le territoire.

Objectif stratégique du SRADDET	Action du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	• Faire d'Auvergne – Rhône-Alpes la région de l'économie circulaire • Affirmer le rôle de chef de file climat, énergie, qualité de l'air, déchets et biodiversités de la région	
9 — Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales	• Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie • Mobiliser les citoyens et acteurs sur le changement climatique et l'érosion de la biodiversité en soutenant et diffusant les bonnes pratiques • Développer le vecteur énergétique et la filière hydrogène tant en termes de stockage d'énergie que de mobilité • Expérimenter déployer et promouvoir les innovations technologiques, organisationnelles et les initiatives privées et publiques pour la mobilité	Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment.
10 — Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux	• Permettre les coopérations interrégionales, voire internationales, pour développer un réseau de bornes d'avitaillement en énergies alternatives pour les transports • Encourager des initiatives de coopération entre les acteurs de l'aménagement, de la mobilité et de l'environnement à l'échelle des bassins de vie	/

1.2.3 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCOT METROPOLE SAVOIE

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été institué par la loi « Solidarité et renouvellement urbains », dite Loi SRU, du 13 décembre 2000. Le décret du 27 mars 2001 a fixé au 1er avril 2001 la date d'entrée en vigueur de ces dispositions. Ce document est un outil de conception et de planification stratégique intercommunale devant servir de cadre de référence sur les questions d'aménagement territorial local : organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement… Le SCoT contient :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD
- Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le SCoT de Savoie Métropole a été approuvé par le Comité syndical le 8 février 2020 et a connu une modification simplifiée, approuvée le 23 octobre 2021. Dans son DOO, il définit quatre grands axes comme des réponses aux enjeux de la transition énergétique et écologique qui sont les suivants :

- Pour un territoire d'accueil, structuré, fonctionnel et solidaire.
- Pour un territoire respectueux et mobilisateur de ses ressources dans une logique d'emplois, de bien-être territorial et de service rendu aux populations.
- Pour un territoire intégré et connecté au sein des dynamiques économiques du sillon alpin et de l'axe Lyon-Turin.
- Pour un territoire résilient face aux défis climatiques et environnementaux.

De la même manière, le PADD définit le projet d'un territoire résilient face aux défis climatiques et environnementaux : l'on peut notamment les objectifs de construire un territoire sobre en énergie, de préserver la qualité des eaux, d'encourager la mobilité durable ou encore d'encourager le recours aux énergies renouvelables.

À noter que plusieurs évolutions s'inscrivent notamment dans la compatibilité avec le SCoT récemment révisé :

- Objectifs de performance énergétique
- Seuils commerciaux
- Secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral et repéré au SCoT.

Le SCoT Métropole a été largement associé à la démarche de modification du PLUi de la communauté d'agglomération Grand Lac. Dans le cadre de l'avis émis par le SCoT, un sujet est toutefois évoqué comme un risque d'incompatibilité avec la procédure actuelle : la densité de logement par hectare des opérations d'aménagement et de programmation.

Pour se conformer à cette règle, la densité de logement appliquée aux OAP a été modifiée, notamment les OAP G3, F15, L6, B1 et B2 objet de la présente modification. Si certaines de ces OAP n'atteignent pas la densité prescrite par le SCoT, cela s'explique par des contraintes spécifiques au site telle que la pente, la présence d'espace naturel ou de cours d'eau ou encore la présence d'une ligne électrique (pour l'OAP B2 par

exemple). Concernant les autres OAP non visées initialement par la procédure, Grand Lac s'est engagée à les retravailler lors d'une prochaine modification.

1.2.4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PCAET

C'est la loi TECV (Transition énergétique et Croissance Verte) d'aout 2015 qui impose la création d'un Plan Climat Air Energie Territorial pour tous les EPCI de plus de 20 000 habitants. Le plan climat permet de fixer des priorités au regard de la situation du territoire qui sont inscrites dans la stratégie territoriale. Il permet de donner une cohérence aux actions qu'une collectivité mène dans différents domaines : mobilité, habitat, économie, production énergétique… ainsi que de les renforcer en coconstruisant un plan d'action avec les acteurs du territoire.

Le contenu du PCAET est fixé par la loi, il se compose :

- D'un diagnostic
- D'une stratégie territoriale
- D'un plan d'action
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées

Le PCAET de la communauté d'agglomération de Grand Lac a été approuvé le 4 décembre 2018. Il définit six grands thèmes pour 131 actions ou l'on retrouve notamment la protection de l'espace agricole, le soutien au tourisme et aux activités durables, la promotion des énergies renouvelables ou encore la rénovation du bâti existant.

Ces grands thèmes sont les suivants :

- Grand Lac Montre l'exemple
- Vers des bâtiments économes
- Faire évoluer les déplacements
- Soutenir nos ressources locales
- Développer de nouvelles énergies
- La qualité de l'air

Thème 1 — GRAND LAC MONTRE L'EXEMPLE

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
Axe 1 — Améliorer le bilan énergétique du secteur public **Axe 2 — Faire des acteurs publics des acteurs exemplaires** **Axe 3 — Faire des acteurs publics des consommateurs exemplaires** **Axe 4 — Limiter l'impact des déplacements professionnels**	• Rénover les bâtiments et équipements publics existants pour améliorer leur isolation et leur consommation électrique. • Proposer également des actions conjointes avec les communes du territoire : par exemple un plan Énergies des écoles pour diminuer leur consommation de chauffage, d'eau et l'électricité. • Sensibiliser et mobiliser les élus et agents (écogeste, charte d'engagement). • Opter pour des nouveaux bâtiments passifs, installer des équipements d'énergie solaire sur les bâtiments existants, et étudier progressivement les solutions durables les plus adaptées lors de nos investissements. • Inscrire des critères durables dans les achats publics, choisir des énergies renouvelables pour notre fourniture d'électricité. • Diminuer l'impact environnemental de nos chantiers (chantiers propres, réutilisation des ressources, diminution du transport). • Améliorer nos modes de déplacements et opter pour des véhicules économes. Favoriser le travail à distance et le télétravail pour limiter nos déplacements.	Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment. De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation. La procédure de modification introduit aussi des normes de couvertures de certains toits-terrasses ou de certains espaces de stationnement par des panneaux photovoltaïques.

Thème 2 — VERS DES BÂTIMENTS ÉCONOMES

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
Axe 1 — Rénover le bâti existant **Axe 2 — Promouvoir les usages économiques du bâti** **Axe 3 — Limiter l'empreinte carbone de l'urbanisme et des bâtiments sur le territoire**	• Soutenir la rénovation des logements individuels et collectifs, publics et privés. • Suivre les rénovations des bâtiments publics gérés par d'autres acteurs que Grand Lac ou les communes. Proposer des opérations de rénovation groupées pour les particuliers. • Sensibiliser les particuliers à la sobriété et à l'efficacité énergétique des bâtiments, mais également les artisans, commerçants et entreprises. • Développer les usages favorisant la sobriété comme l'habitat partagé.	Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment. De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation.

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	• Étudier des alternatives à l'aménagement actuel en ilots. • Sensibiliser les particuliers, les professionnels du tourisme et les autres acteurs à l'impact carbone des bâtiments et à leurs alternatives. • Promouvoir l'usage des écomatériaux et des équipements performants dans le bâtiment.	La procédure de modification introduit aussi des normes de couvertures de certains toits-terrasses ou de certains espaces de stationnement par des panneaux photovoltaïques.

Thème 3 — FAIRE ÉVOLUER LES DÉPLACEMENTS

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
Axe 1 — Privilégier les déplacements doux **Axe 2 — Réduire les déplacements** **Axe 3 — Développer les ressources pour le covoiturage** **Axe 4 — Réduire les impacts de l'autosolisme** **Axe 5 — Réduire les impacts du transport de marchandises et des livraisons** **Axe 6 — Rendre les transports en commun plus attractifs** **Axe 7 — Penser les déplacements à une échelle très large**	• Laisser plus de place aux piétons et aux modes de circulation douces. • Promouvoir auprès de différents publics ciblés le remplacement ponctuel ou régulier de la voiture en faveur de modes de déplacements plus sobres. • Favoriser le recours au télétravail dans le secteur privé et public pour réduire les besoins de déplacements professionnels. • Développer la mise en place de lignes de covoiturage et faciliter leur utilisation avec des outils numériques efficaces et des parkings bien placés. • Permettre à leurs utilisateurs de bénéficier d'avantages pour développer leur attractivité. • Réduire l'impact de la voiture en soutenant les PDE au sein des zones d'activité et en accompagnant l'utilisation de motorisations alternatives sur le territoire • Étudier l'installation d'un centre de distribution urbain pour le transport de marchandises et structurer le déplacement des poids lourds. • Participer au développement des transports ferroviaires et à l'émergence des transports collectifs propres et des modes alternatifs sur le territoire (bus hybrides, transport à la demande, navettes lacustres, véhicules autonomes).	La question des cheminements piétons et des différentes mobilités douces est aussi présente dans chacune des modifications touchant à des périmètres où la construction de logement est prévue.

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	• Structurer les déplacements autour de pôle intermodaux • Développer des démarches de coopération interterritoriales en matière de transport.	

Thème 4 — SOUTENIR NOS RESSOURCES LOCALES

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
Axe 1 — Favoriser la production agricole et la distribution en circuits courts **Axe 2 — Développer les échanges locaux et l'économie circulaire** **Axe 3 — Optimiser le tri des déchets** **Axe 4 — Protéger et améliorer l'espace agricole** **Axe 5 — Soutenir activement l'évolution des pratiques agricoles** **Axe 6 — Soutenir activement les bonnes pratiques des entreprises** **Axe 7 — Soutenir le tourisme et les activités responsables** **Axe 8 — Rendre le territoire résilient sur la ressource en eau**	• Maintenir le foncier agricole et développer les cultures vivrières de proximité. • Développer le maillage de distribution locale et promouvoir l'achat en circuit court pour les particuliers comme pour les cantines scolaires. • Renforcer les actions de promotion de l'écocitoyenneté et de tri des déchets. • Soutenir les filières de réparation et de réemploi. • Développer la cartographie des flux de produits et favoriser les circuits d'économie circulaire. • Maintenir l'effort de sensibilisation pour améliorer le tri des déchets et renforcer l'accompagnement pour limiter la production de déchets plus spécifiques (couches, déchets verts, appareils fonctionnels). • Participer au développement des filières de valorisation pour les entreprises et les restaurateurs. • En lien avec le Projet Alimentaire Territorial, protéger les terres agricoles et les cultures maraichères notamment en développant les Zones Agricoles Protégées. • Faciliter l'installation de nouvelles exploitations vivrières responsables. • Promouvoir et accompagner les pratiques agricoles responsables et propices au stockage du carbone dans les sols.	L'actuelle procédure de modification permet l'implantation d'une exploitation maraîchère biologique sur le territoire de la commune du Bourget-du-Lac, répondant ainsi à des enjeux d'économie circulaire, de consommation locale et de répondre aux objectifs du PAT. Elle œuvre en revanche au déploiement de containers semi-enterrés afin de mieux répondre aux enjeux de collecte et traitement sur le territoire. Cette procédure de modification ne change pas les règles qui concernent la gestion des déchets du règlement écrit du PLUi approuvé en 2019. L'actuelle procédure de modification n'a pas d'impact sur les niveaux de prélèvement en eau au sein de la communauté d'agglomération Grand Lac, ainsi le bilan rédigé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 reste d'actualité. Aussi, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable. Il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	• Participer à l'émergence de nouvelles méthodes d'exploitation durables et compatibles avec le climat de demain. • Favoriser le déploiement de conseillers en énergie et en ressources mutualisables dans les zones d'activités. • Participer au déploiement de réseaux d'échanges et à l'émergence de pôles d'entreprises engagées en faveur du climat. • Promouvoir les activités touristiques à faible impact carbone en développant les infrastructures de plein air, les offres de tourisme diversifiées et compatibles avec les aléas climatiques hivernaux. • Valoriser l'écoresponsabilité des acteurs du tourisme et s'appuyant sur le réseau du label territorial « Riviera des Alpes ». • Sécuriser l'approvisionnement et la distribution en eau potable. • Limiter les fuites des réseaux et s'assurer de l'adéquation des ressources en eau avec l'activité agricole à long terme.	

Thème 5 — DÉVELOPPER LES NOUVELLES ÉNERGIES

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
Axe 1 — Identifier et promouvoir les énergies renouvelables **Axe 2 — Développer la production d'énergie solaire** **Axe 3 — Développer la production d'hydroélectricité** **Axe 4 — Développer les énergies issues de la biomasse** **Axe 5 — Développer la géothermie, l'hydrothermie et la récupération de chaleur**	• Cartographier le potentiel de production d'énergie renouvelable et innovante sur le territoire. • Développer son exploitation en communiquant son existence et en saisissant les opportunités les plus intéressantes, notamment lors de construction de bâtiments. • Étudier le potentiel éolien et participer à la mise en place d'une structure d'accompagnement des projets renouvelables. • Accélérer le déploiement de réseaux de chaleur. • Développer les projets solaires en accompagnant les démarches citoyennes. • Promouvoir les installations sur les grandes toitures et les exploitations agricoles.	Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment. De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation. La procédure de modification introduit aussi des normes de couvertures de certains toits-terrasses ou de certains espaces de stationnement par des panneaux photovoltaïques. Elle œuvre en revanche au déploiement de containers semi-enterrés afin de mieux répondre aux enjeux de collecte et traitement sur le territoire.

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
	• Étudier le potentiel des différentes filières de l'énergie de l'eau et participer à l'émergence des projets les plus pertinents. • Structurer la filière de production de bois. Développer la production de biométhane. • Participer à la valorisation des déchets agricoles exclus de cette filière. • Développer la filière de géothermie et les réseaux d'énergies renouvelables sur le territoire. • Favoriser l'émergence de projets récupérant la chaleur des eaux thermales	Cette procédure de modification ne change pas les règles qui concernent la gestion des déchets du règlement écrit du PLUi approuvé en 2019.

Thème 6 — LA QUALITÉ DE L'AIR

Axe du PCAET	Action du PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LA M1
Axe 1 — La réduction des émissions **Axe 2 — Promouvoir les bonnes pratiques auprès des particuliers** **Axe 3 — S'adapter aux émissions de particules**	• Participer à la réduction de l'émission de polluants en favorisant le renouvellement des appareils de chauffage par des équipements peu émissifs, en limitant le brûlage des déchets verts, en accompagnant certaines pratiques agricoles. • Réaliser des affichages dynamiques sur la qualité de l'air et inciter les particuliers à limiter l'utilisation de leur véhicule ou à adopter des bonnes pratiques lors des pics de pollution. • Accompagner la mise en place de la circulation différenciée et favoriser l'usage de véhicules non polluants. • Identifier les publics sensibles les plus exposés à la pollution de l'air et communiquer sur les mesures à mettre en œuvre pour limiter son impact sur la santé.	Le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT. L'évolution du règlement écrit permet aussi de faciliter la rénovation, énergétique ou non, d'un bâtiment. De la même manière, la modification règlement de l'OAP 08-b à Trévignin introduit la notion d'autonomie énergétique et de mesure de réduction de la consommation.

1.2.5 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES LOIS MONTAGNE ET LITTORAL

Loi Montagne

Le projet de modification s'est pleinement inscrit dans les démarches règlementaires liées à la Loi Montagne :

- La majorité des évolutions concernant la trame bâtie pour laquelle aucune exigence ou contrainte n'est imposée par la Loi
- Le projet prévoit la réalisation de STECAL dont certains sont positionnés en dehors des zones urbaines : en réalité ils viennent caractériser un état des lieux existant (Ontex et Voglans) sans engendrer une constructibilité supplémentaire.
- Le projet initial prévoyait deux projets d'UTN finalement abandonné dans la version soumise à l'approbation.

L'ensemble des évolutions portées sont donc compatibles avec la Loi Montagne. A ce titre, aucun avis émis par les PPA n'a relevé un point d'incompatibilité.

Loi Littoral

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, également connue sous le nom de loi Littoral, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, est une loi française qui a pour objectif de protéger les zones littorales et de promouvoir leur développement harmonieux. Elle concerne toutes les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha. Ainsi sur le territoire de Grand Lac, les communes suivantes sont concernées :

Chindrieux	Entrelac	Conjux	Saint-Pierre-de-Curtille	Brisons-Saint-Innocent
La-Chapelle-du-Mont-Chat	Aix-les-Bains	Bourdeau	Tresserve	Viviers-du-Lac
Le-Bourget-du-Lac				

En termes d'urbanisme, la loi comporte plusieurs dispositions importantes, par exemple, les constructions doivent être situées en retrait par rapport au rivage et respecter une bande littorale non constructible de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette bande doit être préservée et entretenue pour permettre la circulation des piétons et la protection de l'environnement.

Le projet de modification s'est attaché dans chacun de ces points au respect des règles de la Loi Littoral :

- Il a retranscrit les évolutions de la Loi ELAN concernant les secteurs déjà urbanisés
- Il a mis à jour les conditions relatives aux zones de loi littorale (commune, bande des 100 m, EPR) notamment sur les enjeux de proximité avec la présence de l'eau ou de continuité de l'urbanisation. Ce point d'évolution qui concerne majoritairement la zone N a fait l'objet d'un travail collaboratif avec les services de l'état dans le cadre de l'avis émis.
- Les EBC mis en place sur la commune du Bourget du Lac ont fait l'objet d'un avis de la CDNPS.

L'ensemble des évolutions portées sont donc compatibles avec la Loi Littoral. Les points d'incompatibilité soulevés lors de la consultation ont été pris en compte.

1.2.6 SYNTHESE DE L'ANALYSE DE L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

Par sa portée juridique, la modification peut difficilement induire des incompatibilités avec les documents supra-communaux ou le cadre règlementaire tel que la Loi Montagne et la Loi Littoral.

Dans le cadre de cette modification, la majeure partie des évolutions concernent des secteurs urbains et concernent la réalisation d'OAP afin d'encadrer la mutation des fichiers, ou des évolutions limitées de zonage.

En parallèle, quelques évolutions d'ordre règlementaires ont concerné soit l'ajustement du règlement, soit l'amélioration des potentiels de constructibilité en particulier des zones économiques.

La synthèse suivante peut être rédigée :

- Concernant le SDAGE : peu d'évolution concerne directement les enjeux des milieux aquatiques.

  D'un point de vue de la ressource, la modification vient encadre le développement déjà prévu au PLUi. Grand Lac a engagé en parallèle des démarches de sécurisation de sa ressource en eau (réservoir de Corsuet et interconnexion). De même, le MO continuera d'assurer le suivi quantitatif et qualitatif de sa ressource notamment au regard des projets de développement. A noter que plusieurs OAP proposent notamment des phasages afin de répondre à l'enjeu de capacité des équipements.

  D'un point de vue des milieux aquatiques, un point a finalement été abandonné : il s'agit de l'OAP C10 au Bourget du Lac. Cette OAP a fait l'objet de nombreuses remarques au regard de son interaction avec une zone humide. Inscrite en 2019 malgré une connaissance avérée de ces enjeux, il a finalement été décidé de l'abandonner à l'occasion de cette procédure renforçant le lien de compatibilité.

  Un second point fait l'objet d'un abandon, il s'agit de l'ER14 à Voglans : situé en zone humide, il n'a pas été retenu.

- Concernant le SRADDET : on peut retenir plusieurs enjeux relatifs à la fois au volet biodiversité du SRADDET mais également à ceux relatifs au volet énergie et consommation des terres.

  D'un point de vue biodiversité, deux projets envisagés initialement comme des STECAL et UTN ont finalement été abandonnés : il s'agit du projet d'habitat insolite au Montcel et la réhabilitation de la gare téléphérique à Mouxy.

  A noter que la modification visant à faciliter les interventions du CISALB sur les ripisylves s'inscrit dans une déclaration d'intérêt général ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale. Le PLUi ne fait que reprendre à son compte ses enjeux de travaux sur les rivières et cours d'eau dans le cadre de la lutte contre les inondations.

  Le projet du Port des 4 Chemins est également concerné par des enjeux forts de protection du Lac (N2000). L'évolution règlementaire ne fait en réalité que constater un état des lieux du terrain, sans octroyer de droit supplémentaire au regard des éventuels droits à construire déjà opposables sur ce tènement. Cet état de fait n'exonère pas la MO de satisfaire à ces exigences en matière de prise ne

compte de l'environnement dans le cadre du projet relatif au Port. Les études devront respecter les exigences du code de l'environnement.

Quelques actions complémentaires viennent renforcer la compatibilité du PLUi : la réduction du STECAL à Saint-Offenge, le classement en EBC de secteurs boisés en bordure du Littoral au Bourget du Lac.

D'un point de vue énergie, ce volet sera détaillé ci-dessous (PCAET).

D'un point de vue consommation, le projet ne déclasse pas de terres agricoles ou naturelles (en lien avec le statut de modification). En revanche, il inscrit plusieurs STECAL, visant soit à caractériser des occupations déjà en place (Voglans, Ontex) soit à proposer des projets d'intérêt général travaillé en concertation avec les partenaires associés. C'est notamment le cas du secteur Aps au Bourget du Lac qui vient proposer une offre de logements sociaux innovantes en lien avec un projet global de dynamisation d'un hameau comprenant entre autre un développement maraîcher.

- Concernant le PCAET : la modification accroît fortement le lien de compatibilité en inscrivant de multiples engagements ne faveur des ENR : règle sur leur développement en toiture, obligation en stationnement, OAP Thématique, référentiel thermique. Grand Lac se dote d'outils afin de développer plus fortement les ENR.

- Concernant le SCoT : le projet de modification vient confirmer les hypothèses prises en 2019 et d'ores et déjà inscrites dans le lien compatibilité avec le SCoT. Toutefois, on notera qu'un point de compatibilité rester à renforcer : quelques OAP affichent des densités en deçà des 15 lgt/ha prescrits par le SCoT. La modification a tâché de réévaluer ces densités à la hausse notamment afin de s'inscrire dans une échelle de comptabilité (12/13 lgt/ha). Ces variations s'expliquent le plus souvent par des enjeux topographiques, de réseaux voire de servitudes. La prise en compte de formes urbaines très rurales et très peu denses avaient également incité les élus en 2019 a proposé des densités plus faibles tout en étant déjà parfois 50% plus importantes que celle observées dans leur trame urbaine. Le MO a toutefois noté ce point d'amélioration et s'est engagé à le traiter dans le cadre de ces prochaines modifications.

- Concernant la Loi Montagne : aucun projet n'est incompatible. Les deux projets d'UTN ont été abandonnés bien qu'ayant fait l'objet des démarches règlementaires légales.

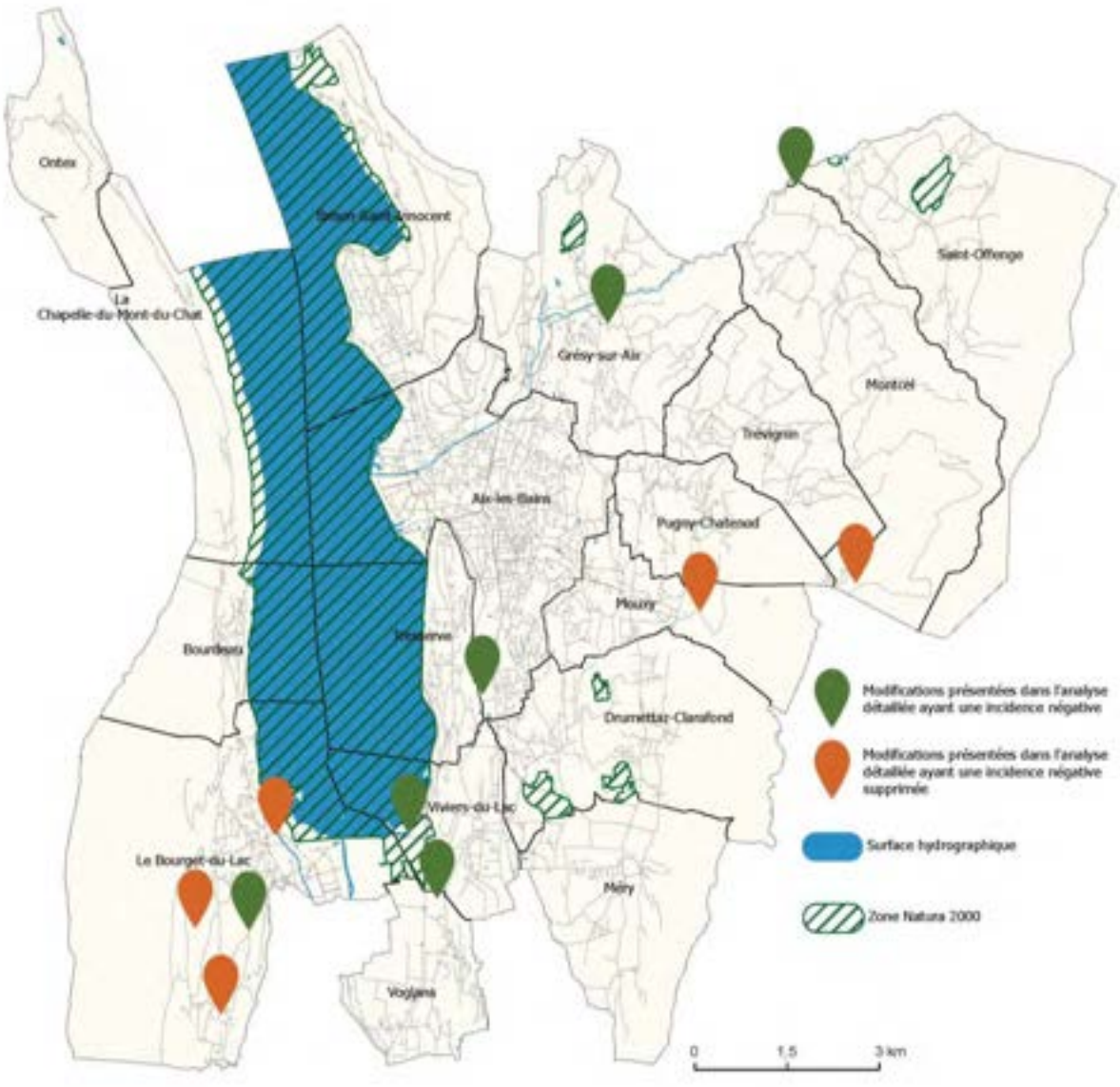
- Concernant la Loi Littoral, au-delà des démarches règlementaires (CDNEPAF, CDNPS) un travail fin avec les services de l'état a permis d'améliorer fortement la prise en compte de la Loi dans le règlement écrit et en particulier des enjeux d'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles : bandes des 100m, EPR,…

1.3 ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SON EVOLUTION

1.3.1 OBSERVATIONS GENERALES

L'Autorité environnementale recommande de territorialiser à l'échelle intercommunale les évolutions sectorielles induites par la modification du PLUi.

-



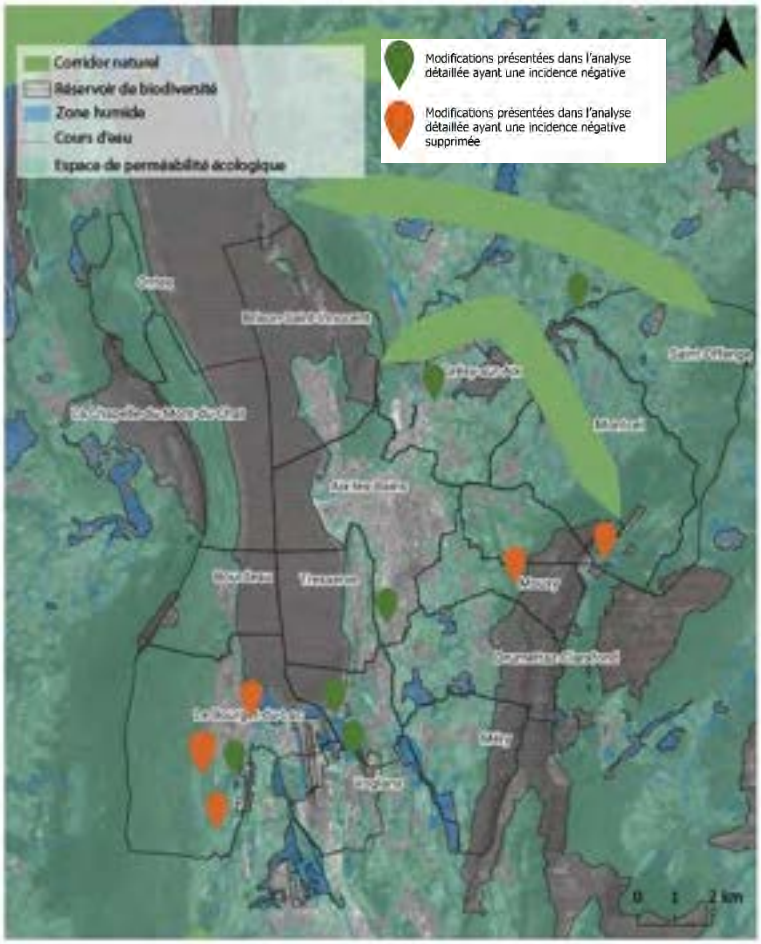
La carte ci-dessus permet de localiser les modifications présentées dans l'analyse détaillée de l'évaluation environnementale ayant une incidence théorique jugée négative sur l'environnement. Les potentielles incidences de ces évolutions sont détaillées au sein de l'évaluation environnementale selon plusieurs critères :

- L'incidence sur le milieu physique

- L'incidence sur la biodiversité
- L'incidence sur le paysage et le patrimoine
- L'incidence sur les ressources, les risques et les nuisances
- L'incidence sur le milieu humain

Les changements induits par la procédure de modification ayant une incidence nulle ou quasi nulle ne sont pas détaillés dans le document.

A noter que la plupart des évolutions engagées sont de l'ordre de l'ajustement règlementaire et concerne massivement les zonages urbains approuvés en 2019.



Carte de localisation des modifications ayant potentiellement une faible incidence négative sur l'environnement.

Le détail des incidences pour chacune de ces modifications est repris ci-après.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en conduisant une analyse des incidences de la modification sur les sites du réseau Natura 2000, en particulier dans les cas où ceux-ci sont situés au sein de Zone Natura 2000 comme à Viviers-du-Lac, ou en dehors dès lors qu'ils sont susceptibles d'accueillir ou d'influer sur des habitats ou espèces ayant justifié une désignation du site Natura 2000.

Le changement de zonage NL vers Nl2 sur le territoire de la commune de Viviers-du-Lac est la seule modification induite par la procédure ayant potentiellement un impact négatif et située au sein d'une zone Natura 2000. Ce changement concerne la base de loisirs des Mottets, située aux abords du lac.

Le port des 4 chemins et le site Natura 2000 du Lac

Le projet de modification de zonage vise à adapter la limite de la zone Nl2 qui recouvre actuellement le port, les locaux techniques et les stationnements à la réelle limite de l'emprise publique (les deux zones autorisant la même constructibilité en ce qui concerne les équipements publics.

Il faut noter que suite à contentieux tranché en 2016 par la CA de Lyon, le statut de port public a été reconnu. Aujourd'hui, l'emprise publique utilisée dans le cadre du fonctionnement du port s'étend 13 m au-delà de la limite du zonage en vigueur.

Cette bande d'environ 2500 m² constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement. La modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.

Bande de 2500m² à ajouter au zonage Nl2

Cette bande d'environ 2500 m² constitue en réalité la voie de desserte Nord du port ainsi qu'un espace de stationnement. La modification vient corriger le tracé en recalant la limite à celle réellement liée au fonctionnement du port.

Zoom sur le secteur basculé en Nl2

Le site Natura 2000 concerné par cette modification est le site du Lac du Bourget et Marais de Chautagne, classé au titre des directives habitat et oiseaux.

L'impact de la modification ici présentée est faible, une partie de la bande de terre étant déjà artificialisé. Une attention devra tout de même être portée sur la conservation des arbres présents, ces derniers étant importants pour la fonction reproductive et migratoire de l'avifaune.

Le lac du Bourget et les marais attenants jouissent de nombreux statuts liés à l'intérêt national et européen du site : site inscrit, ZNIEFF, loi " littoral ", arrêté préfectoral de protection de biotope... Dans le contexte des directives "habitats" et "oiseaux", le site présente une responsabilité particulière dans la sauvegarde de

certains peuplements et habitats d'espèces, soit que ces habitats trouvent ici une expression optimale, soit qu'ils constituent une priorité en termes de rareté.

La fiche standard de données met en évidence la vulnérabilité des milieux de types herbiers et roselières aquatiques, en particulier celles associées au Lac du Bourget. C'est spécifiquement ce type de milieux qui est concerné par le port dans la mesure où celui-ci fait face à l'une d'elle qui délimiter à l'Ouest la sortie du chenal.

Les éventuels travaux relatifs à l'aménagement du Port sont susceptibles d'avoir une incidence sur le milieu dans lequel il s'inscrit : aussi bien les habitats que la faune et flore.

Néanmoins, d'un point de vue de la seule modification, l'incidence de celle-ci ne peut être évaluée comme négative dans la mesure où :

- Elle vient caractériser un état des lieux déjà avérée : la voie d'accès aux pontons au Nord du port
- Elle n'induit pas de droits à construire supplémentaire : en l'état, le règlement de la zone NL – indépendamment de toute autorisation environnementale – permet l'évolution des équipements liés à la proximité de l'eau (Loi littoral).

Dès lors, la modification en tant que telle sur le site du port n'est pas susceptible d'avoir une incidence.

Du point de vue des autres points de la modification, il semble là aussi que la modification n'apporte pas d'incidence nouvelle à l'environnement et spécifiquement aux sites Natura 2000.

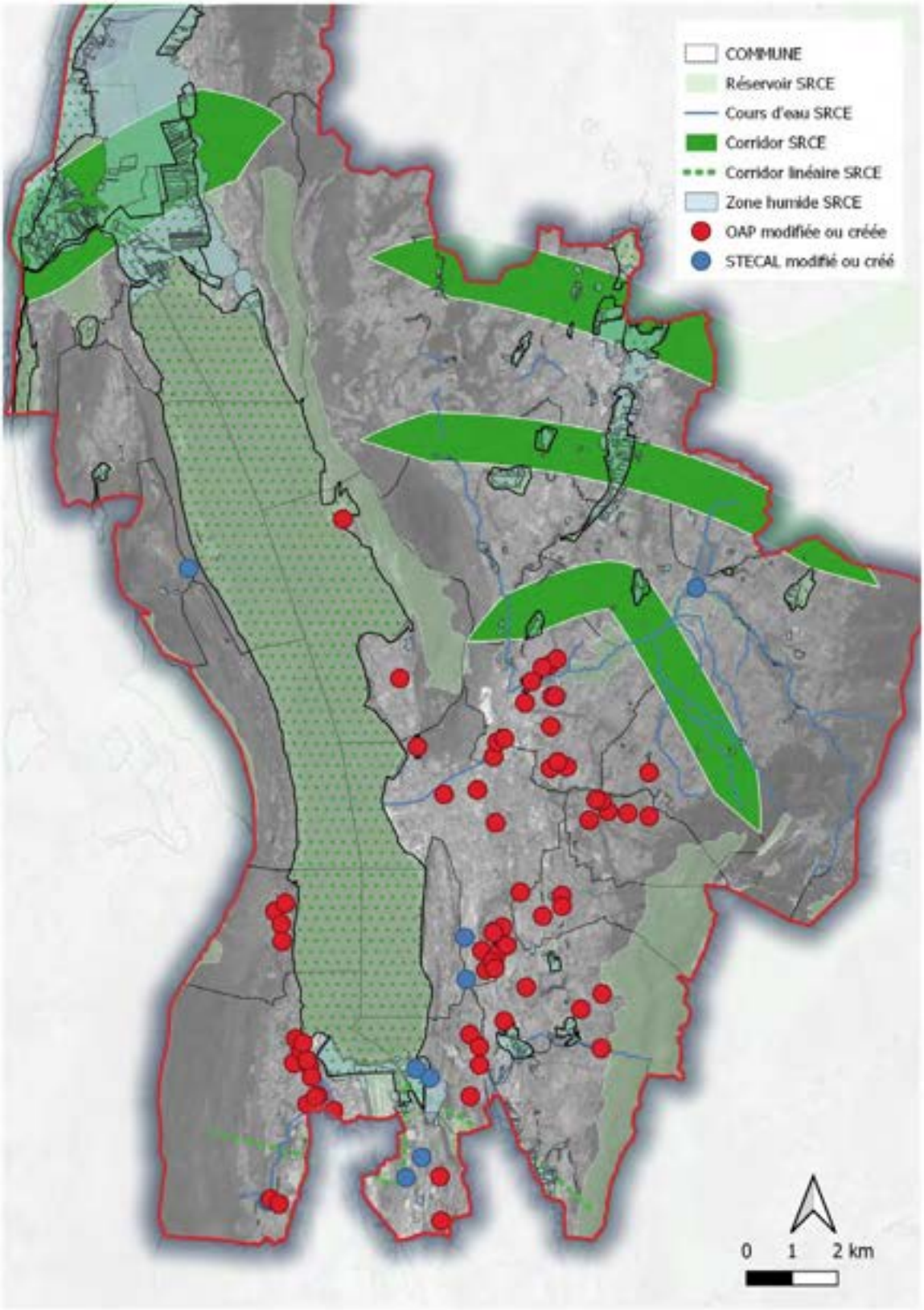
Dans la mesure où aucun autre projet n'est directement concerné par un périmètre (habitat ou oiseau) ce sont des mesures indirectes qui sont à évaluer. Au regard des points d'évolutions, on peut considérer que l'enjeu d'incidence indirecte repose quasi-exclusivement sur la question de la ressource en eau, en particulier dès lors qu'elle concerne le Lac qui vient approvisionner le territoire. Les compléments apportés dans cette notice, l'engagement du MO a poursuivre le suivi de sa ressource doivent permettre d'agir sur le développement futur du territoire. Le recours aux OAP et notamment leur phasage donc la modification propose une première approche, constitue un outil essentiel pour garantir une capacité d'adaptation aux enjeux du territoire.

L'Autorité environnementale recommande de rappeler ou de compléter les enjeux environnementaux relatifs aux secteurs d'OAP modifiée et à ceux faisant l'objet de changements de zonage, en vue d'appréhender les incidences des évolutions présentées.

L'évaluation environnementale rédigée dans le cadre de la procédure identifiait d'ores et déjà par modification les incidences jugées les plus fortes au regard d'éléments de connaissances du territoire et de l'état initial.

Il est proposé ici de reprendre les éléments et de les compléter par l'approche sur les enjeux environnementaux qui ont permis de flécher les points de modifications retenus.

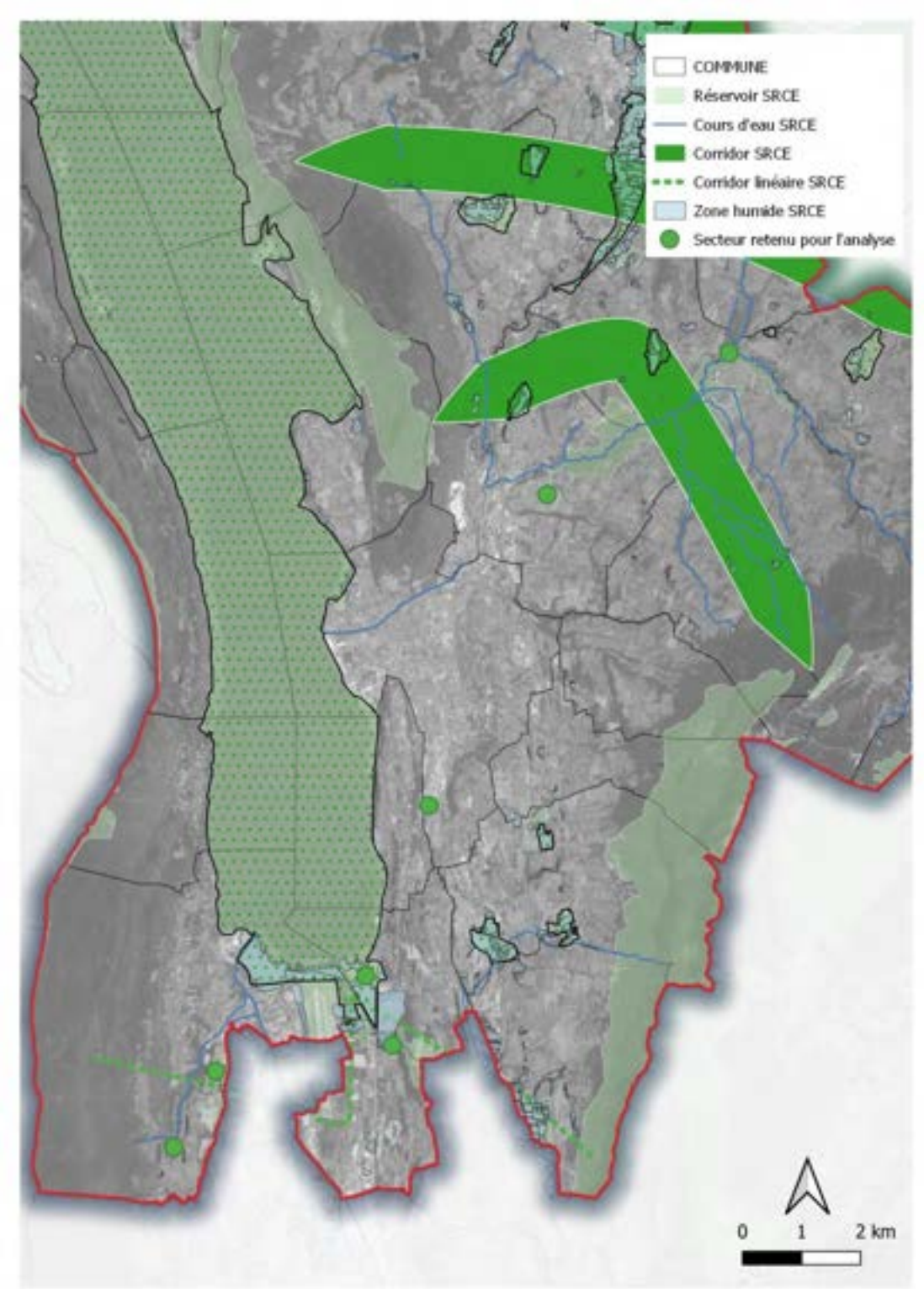
La carte ci-après permet de localiser les principaux points d'évolutions or évolution mineure du règlement ou d'ajustement de zonage : sont représentés



Carte de localisation à l'échelle intercommunale des évolutions sectorielles de la procédure de modification : OAP et STECAL

La majeure partie des sites sont inscrits dans la trame urbaine et ont peu de connexion directe ou indirecte avec les principaux enjeux environnementaux du territoire (hors ressource en eau traité par ailleurs).

En revanche, sept sites sont retenus pour cette analyse.



Secteur d'incidence potentielle

A noter que dans le cadre de la procédure 4 points ont été abandonnés au regard de leurs enjeux environnementaux (2 projet d'UTN, OAP C10 au Bourget du Lac, ER14 à Voglans).

Ferme Blanchard : Passage de N à Nl2

Rappel de la modification :

Changement de zonage pour permettre l'évolution de la ferme Blanchard et d'un secteur de 1,49 ha, et leur mobilisation par la commune dans le cadre d'activité de loisirs en plein air.

L'évolution concerne les parcelles déjà bâties afin de leur permettre d'évoluer en accord avec la vocation loisir et tourisme du secteur (hippodrome, stade d'athlétisme, club house,..).

Enjeux environnementaux

Le site présente un enjeu lié à la présence du cours d'eau du Tillet. La protection de la ressource, la limitation de l'artificialisation sont jugés prioritaires. L'ampleur du STECAL est également à interroger. Au titre du SRCE, le site est un espace de perméabilité.

Mesures prises

Le règlement en vigueur du Nl2 n'est pas modifié car les règles sont jugées suffisantes. Qui plus est plusieurs contraintes fortes limitent déjà ce secteur et permettront d'éviter des incidences :

- Les conditions du règlement sont liées à des bâtis existants (extension), voir à des usages dans les volumes existants

- Le site reste contraint par le PPRi (tramé bleu) qui s'impose et limite tout projet d'urbanisation, y compris celui d'extension des locaux techniques

- le PLUi impose une bande inconstructible de 10 m depuis les berges des cours d'eau. De fait, la zone mobilisable dans le cadre d'un projet est particulièrement réduite et seuls les alentours directs du bâti de la ferme offrent une possibilité d'extension, dans l'esprit de ce que souhaite la collectivité. A noter enfin que les espaces d'extension au Nord et au Sud du bâti sont d'ores et déjà des espaces artificialisés occupés par du stationnement ou du stockage de matériel destiné à être hébergé dans l'extension du hangar existant.

Mesures d'accompagnement

Au regard des avis émis, le STECAL et sa superficie seront à réinterroger dans une prochaine modification.

La Serraz A vers Ap

Rappel de la modification :

Le projet prévoit l'installation d'habitation démontable (Tiny houses et yourtes) allant de 20 m² à 65 m². Le maximum de hauteur des constructions serait de 4,50m. Le projet est couplé à un projet de maraichage

Le hameau est relié à l'eau potable, aux eaux usées (juste à côté de la parcelle) et au réseau électrique. L'OPAC, propriétaire du terrain, est favorable au projet, de même que l'ABF.

Enjeux environnementaux et mesures

Un diagnostic complet a été réalisé dans l'évaluation. Au titre du SRCE, des enjeux de continuité sont relevés.

Les mesures et évaluation des incidences y sont également relevés.

Mesures d'accompagnement

Au regard des avis émis, le STECAL doit veiller au maintien des accès agricoles au Sud.

STECAL quartier du Serraz – Cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELS BIODIVERSITE
Prairie favorable pour les insectes, papillons et criquets. Mixte de prairies, haies et boisements intéressants pour la faune. La zone présente un enjeu faible à modéré.

Secteur du Tir à l'Arc - Nl

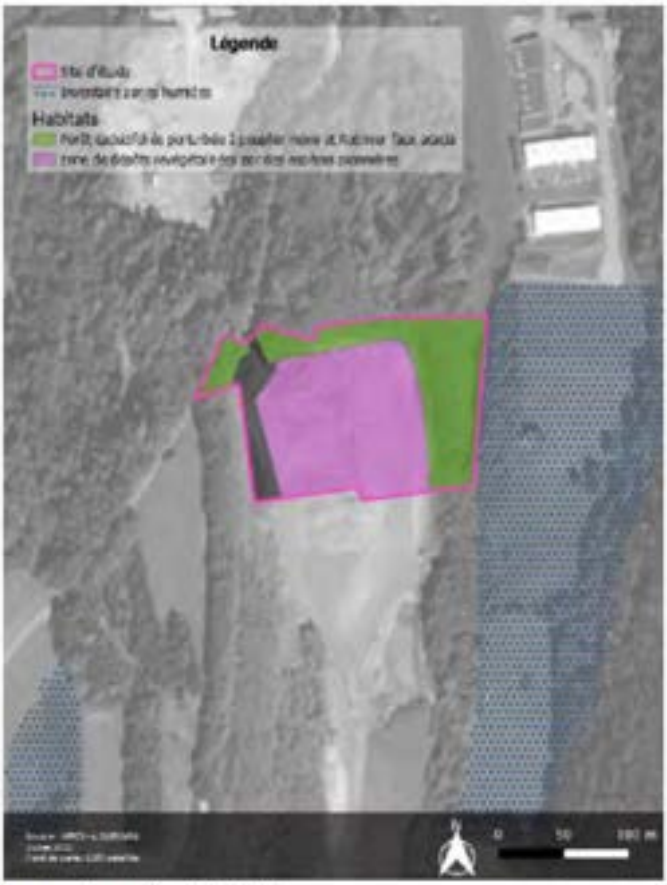
Rappel de la modification :

Le pas de tir actuel d'entrainement du tir à l'arc doit être déplacé. Il a été choisi d'implanter le nouvel équipement sur le site d'une ancienne carrière. Ce projet nécessite de modifier le zonage de « Nc », destiné à l'exploitation des carrières, à « Nl », secteur de loisir de plein air.

Enjeux environnementaux et mesures

Un diagnostic complet a été réalisé dans l'évaluation. Au titre du SRCE, des enjeux de continuité sont relevés.

Les mesures et évaluation des incidences y sont également relevés.

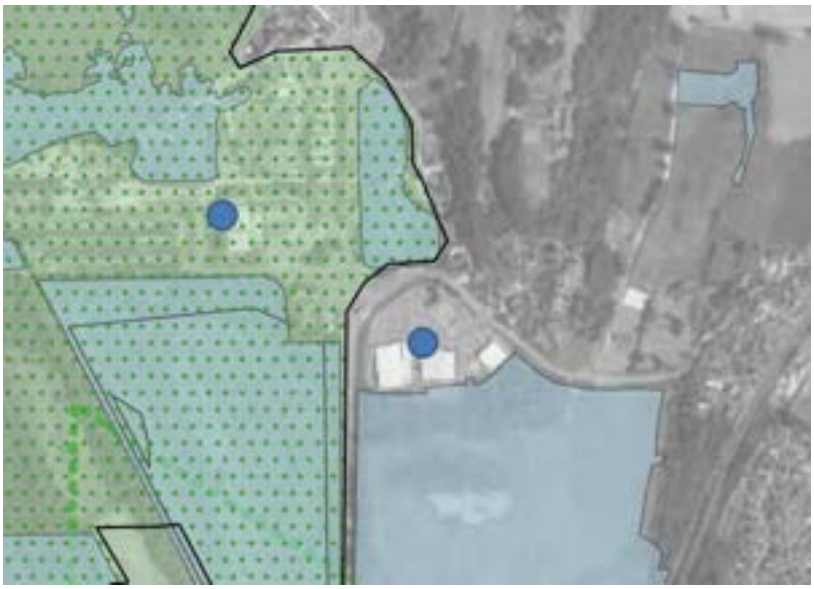


Site de tir à l'arc – cartographie des habitats

ENJEUX IDENTIFIES/POTENTIELS BIODIVERSITE
Enjeux forts pour l'herpétofaune Enjeux moyens pour les orthoptères. Présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes : solidage à l'entrée Nord du site, de l'Arbre à papillon sur l'ensemble du site et du Robinier-faux-acacia en forêt. La zone présente un enjeu moyen à fort.

Mesures d'accompagnement

Le MO sera vigilant quant aux installations susceptibles d'être implantées et leur respect du règlement du PLUi.



Port des 4 Chemins à Viviers

Ce point a été abordé précédemment dans le cadre de l'analyse Natura 2000.

ER15 à Voglans

Rappel de la modification :

Mise en place d'un ER sur un secteur de zone humide afin de protéger la zone et la valoriser à des fins pédagogiques.

Enjeux environnementaux

Le secteur est pleinement concerné par la zone humide identifiée au SRCE. Celle-ci présente une faible fonctionnalité du fait de la forte coupure occasionnée par la voirie au Nord. La zone est également concernée par des enjeux de salubrité.

Mesures

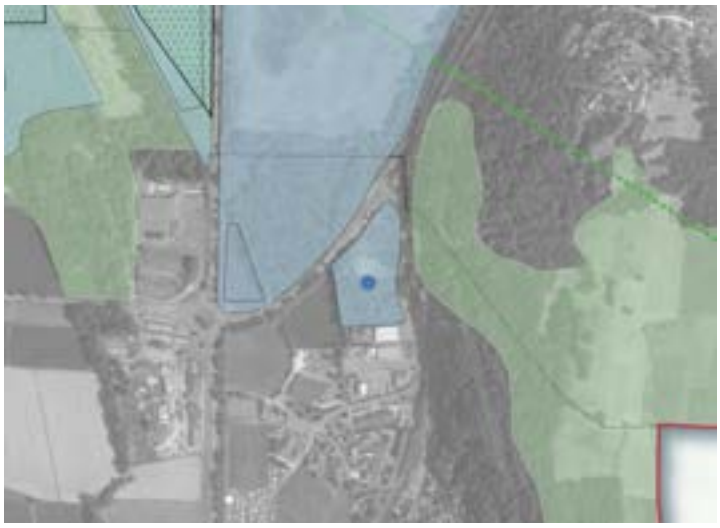
La mise en place de l'ER n'induit en tant que tel que la possibilité pour la commune de se rendre acquéreur du foncier si le propriétaire le vend. L'ER permet en attendant d'éviter tout dommage lié à une constructibilité non souhaitée.

Dans un second temps, la concrétisation d'un projet de valorisation de la zone humide devra impérativement être menée avec les personnes compétences : conservatoire des sites, département, CISALB, grand lac…et dans le respect des prescriptions du code de l'environnement.

Ne – site commerciale à Viviers du Lac

Rappel de la modification :

Evolution du règlement du STECAl Ne pour encadrer le développement commercial sur le site de Viviers du Lac.



Enjeux environnementaux

Le secteur est urbanisé mais largement concerné par les enjeux de zones humides et la proximité avec le Lac.

Mesures

L'évolution est en réalité une clarification du développement autorisé et une mise en compatibilité avec le SCoT. Aucune incidence n'est attendue, à la fois au regard de l'état existant du site mais également compte tenu des autres prescriptions relatives au risque qui s'appliquent sur la zone.

Nd1 – STECAL à Grésy sur Aix

Rappel de la modification :

Ce STECAL Nd1 vient autoriser une rénovation d'un bâti patrimonial en face de la mairie en complément d'une constructibilité supplémentaire dans le parc.

Enjeux environnementaux

Le secteur est urbanisé mais vise à la fois un espace de frange et un parc boisé. Il est concerné par des enjeux de perméabilité au SRCE.

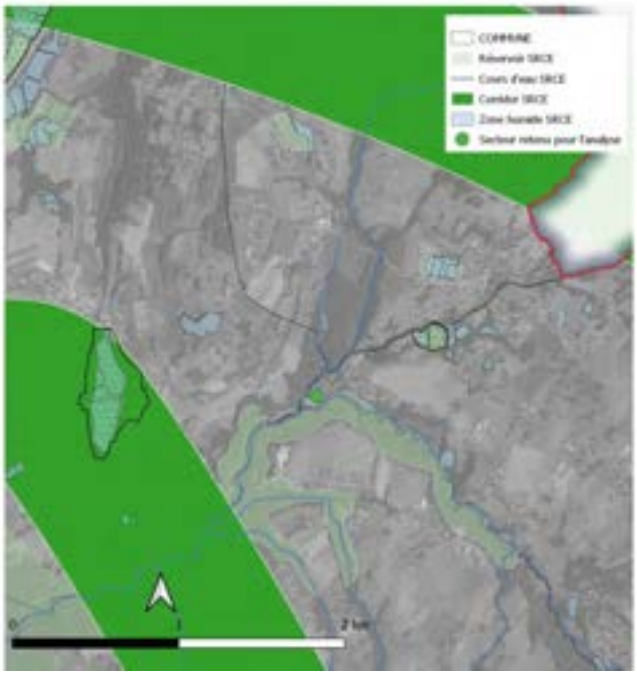
L'évaluation menée met davantage en avant le caractère patrimonial du site que l'enjeu de biodiversité de la végétation en place.

Mesures

Au regard des enjeux et des avis, il a été proposé de réduire les emprises au sol supplémentaires à 500m² contre 1000 initialement projeté.

De même, une OAP a été formalisé afin de préciser les enjeux de préservation des arbres présents et du patrimoine bâti.

Ae – STECAL à Saint Offenge



Rappel de la modification :

Le STECAL est existant, la modification vise à la fois la réduction de son périmètre et l'augmentation des droits à construire.

Enjeux environnementaux

L'évaluation menée avait déjà mis en évidence les enjeux du site :

- La perméabilité
- L'intégration paysagère
- La présence de continuité du SRCE au Nord et au Sud

Mesures

Si la constructibilité supplémentaire attendue au coeur du STECAL ne semble pas de nature à remettre en cause la pérennité des continuités du SRCE (le site étant largement artificialisé et générateur d'activités), on peut souligner que la réduction sur la partie Est permet de préserver un espace naturel supplémentaire

créant de fait un espace tampon complémentaire entre la zone et d'éventuels espaces de continuités situés plus à l'Est.

L'évolution à la hausse des droits à construire a été accompagnée de mesures sur l'intégration paysagère afin de limiter, voire d'améliorer l'intégration de ce site.

Mesures d'accompagnement

Il reviendra au MO de s'assurer du respect des mesures d'intégration paysagère mais également de la gestion de la ressource eau sur ce secteur (dont assainissement) afin d'éviter toute incidence sur les milieux aquatiques de proximité.

L'Autorité environnementale recommande de mettre en perspective la modification du PLUi avec les objectifs du PLUi approuvé et de présenter à l'échelle intercommunale un bilan des incidences positives et négatives de l'évolution envisagée (et des mesures ERC prévues).

L'Autorité environnementale recommande de mieux articuler les évolutions induites par la modification du PLUi avec les objectifs fixés initialement par le PLUi et le bilan déjà amorcé par la collectivité après trois années de sa mise en œuvre ;

Lors de l'élaboration du PLUi en vigueur aujourd'hui, la communauté d'agglomération Grand Lac a défini quatre grands axes qui permettraient d'établir une évaluation du plan local urbanisme intercommunal. Au sein de ces grands axes sont définis un certain nombre d'indicateurs de suivi qui permettent la création d'un bilan annuel et triennal. Cette modification du PLUi n'est pas destinée à modifier ces grands axes ni à remettre en question la validité des indicateurs de suivi. Ainsi, le bilan réalisé en 2019 et approuvé en 2019 avec le PLUi, reste valable : il permet, grâce à plusieurs observatoires créés par la communauté d'agglomération Grand Lac d'assurer en continu le suivi du PLUi. Ainsi, les impacts causés par les modifications sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants. L'actuelle procédure de modification du PLUi, qui intervient 3 ans après sa première approbation, offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du document.

Ces grands axes, et les indicateurs qui permettent leur suivi sont les suivants :

AXE 1 : Le paysage, composante à part entière du projet d'aménagement et acteur de la qualité de vie du territoire

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 1.1 GRAND LAC : UN PAYSAGE EMBLÉMATIQUE PLÉBISCITÉ RICHE DE PATRIMOINES ET D'IDENTITÉS LOCALES QUI MÊLE ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS			
Evolution du patrimoine bâti	*Grand Lac*	*Demande de modification des éléments repérés au règlement graphique*	*Bilan triennal*
Respect des règles en terme de CBS, et CPT	*Grand Lac et communes*	*Nombre de rapport de conformité validé sur ce point*	*Bilan annuel*
Nombre de chemins réhabilités ou créés	*Commune*	*Mètre linéaire*	*Bilan triennal*
Evolution des boisements	*Commune / PNr / DTA*	*ha*	*Bilan triennal*
OBJ. 1.2 INSCRIRE LE GRAND CYCLE DE L'EAU AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE			
Evolution de la qualité des eaux de surface	*Grand Lac / ARS / agence de l'eau*	*Unité de qualité des eaux*	*Bilan annuel*
Evolution de la qualité des eaux de baignade	*Grand Lac / ARS*	*Unité de qualité des eaux*	*Bilan annuel*
Evolution des cours d'eau, zone humide et mares	*Grand Lac*	• *ha* • *Qualité du milieu* • *demande de modification des éléments repérés au règlement graphique*	*Bilan annuel*
Suivi des consommation d'eau sur le territoire	*Grand Lac*	• *m³* • *m³/habitant*	*Bilan annuel*

Premier axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le premier axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce premier axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 1.1 : Un paysage emblématique plébiscité riche de patrimoines et d'identités locales qui mêle espaces agricoles, naturels et urbains				
Des éléments patrimoniaux ont-ils été ajoutés ou supprimés depuis l'approbation de PLUi ?	*Modifications des éléments au règlement graphique*	La politique de Grand Lac a été de renforcer la prise en compte des éléments issus du patrimoine bâti et/ou paysager de son territoire par le biais de diverses protections.	Modification n° 1 du PLUi	La modification permet d'intégrer **14** nouveaux éléments du patrimoine et du petit patrimoine au sein du PLUi ex-Calb. L'essentiel des demandes est centré sur la commune d'Aix-les-Bains (11 demandes d'identification d'éléments du petit patrimoine ou de bâtis intéressants). Les autres demandes sont localisées sur les communes de Drumettaz-Clarafond, du Bourget-du-Lac et du Mouxy.

Les règles fixées sur le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope par surface sont-elles respectées ?	*Nombre de rapport de conformité validé*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Des chemins pédestres ont-ils été créés ou réhabilités depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètre linéaire*	Grand Lac compte un total de 600 000 mètres de sentiers sur son territoire. Cette longueur représente un **gain d'environ 25 000 mètres** de sentiers depuis l'approbation du PLUi. *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	Données service Tourisme	/
La superficie des boisements a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Hectares (ha)*	Le territoire de Grand Lac compte, sur le PLUi ex-Calb, des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1, des espaces verts à créer et des espaces verts à protéger au titre de l'article L151-9, en plus des espaces naturels et forestiers en zone N.	Révision allégée et modification n° 1 du PLUi	Aucune modification n'a été validée à ce jour. La démarche de modification vise en revanche un classement de 74 ha en EBC principalement sur la commune du Bourget du Lac aux abords du lac.
Objectif 1.2 : Inscrire le grand cycle de l'eau au cœur des projets de territoire				
La qualité des eaux de surface a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Unité de qualité des eaux*	Les données de qualité des rivières font état d'une stabilité des états écologiques sur les 5 stations du territoire (2019 à 2021)	Agence de l'eau[1]	/
La qualité des eaux de baignade a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Unité de qualité des eaux*	Depuis 2019, l'ensemble des sites de baignade sont classés comme excellents en termes de qualité (amélioration par rapport à 2019 pour la page municipale d'Aix-les-Bains).	Agence de l'eau	/
Les mares, zones humides et les cours d'eau ont-ils subis des transformations ?	*Hectares (ha), qualité du milieu et modification des éléments au règlement graphique*	Les mares, zones humides et cours d'eau font l'objet d'une protection spécifique par le PLUi. Au total 778 hectares d'espaces hydrologiques sont identifiés sur le	Données service Eau	Ces espaces n'ont subi **aucun changement** depuis l'approbation du PLUi.

[1] https://qualite-riviere.lesagencesdeleau.fr/app/tabs/viz-map

		territoire, dont 19,12 hectares sous maitrise foncière de Grand Lac.		
La consommation d'eau sur le territoire a-t-elle évolué ?	*Mètres cubes et mètres cubes/habitant*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/

AXE 2 : Organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et coordonnée à une mobilité sereine pour tous

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 2.1 GRAND LAC, UN PÔLE URBAIN DU SILLON ALPIN AU DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ ET AU DÉVELOPPEMENT URBAIN GRADUÉ ET PLUS ÉCONOME EN ESPACE			
Surface nouvellement consommée à l'intérieure de l'enveloppe urbaine	*Grand Lac / SIG / Autorisation d'urbanisme*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Espaces ouverts à l'urbanisation (avancement des aménagements des secteurs de projet : zones AU, ...)	*Grand Lac / SIG / aspect qualitatif par terrain / Autorisation d'urbanisme*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Densité des nouvelles opérations	*Grand Lac, Autorisation d'urbanisme*	*log/ha*	*Bilan annuel*
Nombre de logements créés par an et leur nature	*INSEE , Grand Lac, Autorisation d'urbanisme*	*Nb logts/an*	*Bilan annuel*
Part de résidence secondaire dans les nouveaux logements	*INSEE*	*Nb de RS/an*	*Bilan annuel*
Part de logements réalisés en LLS dans les secteurs de projet	*Grand Lac / DDT73*	*Nb de LLS / an*	*Bilan annuel*
Part de logements réalisés en accession aidée dans les secteurs de projet	*Grand Lac / DDT73*	*Nb de AS / an*	*Bilan annuel*
Habitants supplémentaires au regard du nombre de logements réalisés	*Grand Lac / INSEE / Autorisation d'urbanisme*	*Nb d'habitants / an*	*Bilan annuel*
Evolution de la vacance	*Grand Lac / INSEE / FILOCOM*	*Nb de logts vacant supplémentaires / an*	*Bilan annuel*
Surface urbanisée	*Grand Lac / Métropole Savoie*	- *ha²/ an* - *ha/an/typologie de commune*	*Bilan annuel*
Evolution du prix du logements et du m² constructible	*Grand Lac / Métropole Savoie/ notaires*	- *€/ m² de SP* - *€/ m² de Surface de terrain*	*Bilan annuel*
OBJ. 2.2 RECHERCHER LA MISE EN PLACE D'UN DEPLACEMENT SEREIN POUR TOUS, À TRAVERS UNE RÉPARTITION ADÉQUATE DE L'HABITAT ET DE L'ACTIVITÉ			
Réalisation des travaux dédiés à la mobilité	*Grand Lac*	- *m²* - *Nombre d'ER dédié à la voirie et circulation douce réalisé*	*Bilan annuel*
Evolution des itinéraires cyclables	*Grand Lac*	*Mètre linéaire*	*Bilan annuel*
Evolution des liaisons piétonnes / Sentes	*Grand Lac / Commune / SIG*	*Mètre linéaire*	*Bilan annuel*
Evolution du nombre de place de stationnement	*Commune*	*Nb de place créée*	*Bilan annuel*
Evolution de l'offre de transport à la demande	*Grand Lac*	*Nb de demande au service*	*Bilan annuel*
Evolution de la fréquentation des transports en commun	*Ondea*	*Nb de voyage / ligne / an*	*Bilan annuel*

Second axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le second axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce second axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 2.1 : Grand Lac, un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué et plus économe d'espace				
Des surfaces nouvelles ont-elles été consommées au sein de l'enveloppe urbaine ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	Une analyse précise des fonciers consommés est en cours par grand lac. Le territoire est également concerné par l'étude des potentiels de renaturation portée à l'échelle du SCoT Métropole Savoie qui caractérisera l'artificialisation des sols.	Données service Autorisation d'urbanisme	/
Des espaces ont-ils été ouverts à l'urbanisation depuis l'approbation du PLUi ? Les zones AU du territoire ont-elles évolué ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	D'après l'observatoire de la consommation foncière, 135 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2018 et 2021 sur l'ensemble de l'agglomération. Sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité de Grand Lac, 3 241 logements ont été autorisés sur cette même période. Sur ce total, 1 236 logements ont été réalisés en secteur AU soit 38 % des logements totaux. Sur les 2 005 logements restants, aucune distinction quant à la localisation de ceux-ci n'a été réalisée. Nous savons seulement que ces logements ont été construits hors secteur d'OAP. Concernant le territoire du PLUi ex-Calb, **2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020**. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du **territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.**	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quelle est la densité moyenne des nouvelles constructions ?	*Logements/hectare*	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de **50 logements/ha**. Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cette densité peut être considérée comme convenable dans la mesure où le SCoT Savoie Métropole fixe des	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation	/

		objectifs de densité variant entre 14 et 40 logements/ha. Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU). *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*		
Quel est le nombre et la typologie des nouveaux logements créés depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de logements/an*	Entre 2018 et 2020, 2 033 logements ont été construits, dont 63 % se situent sur la commune d'Aix-les-Bains. Sur ces logements, d'après la base de données Sitadel2, 78 % sont des logements collectifs, 14 % sont des logements individuels purs et 8 % sont des logements individuels groupés**.** 51 % des logements étaient des collectifs en 2015. Le rythme de construction est d'environ **677 logements/an.** Les objectifs du PADD sont fixés à 764 logements/an. Le rythme de construction du territoire ex-Calb est inférieur aux objectifs du PADD. Le rythme de construction a été impacté, en 2020, par la crise du covid19 qui a engendré une baisse des constructions (baisse de -51 % par rapport à 2018). D'après le rapport du PLUi, la densité des constructions est en stable (53 lgt/ha en 2015).	Données Sitadel2, Observatoire de la consommation foncière, rapport de présentation, PADD	/
Quelle est la part des logements secondaires dans ces nouveaux logements ?	*Nombre de résidences secondaires/an*	Grand Lac voit sur l'ensemble de son territoire une évolution annuelle moyenne de 2,5 % de résidences secondaires en plus. 277 unités ont été recensées en plus entre 2018 et 2020. À l'échelle du PLUi, il y a 4 433 résidences secondaires, soit 12 % du parc total. Le nombre de résidences secondaires évolue d'environ **60 résidences secondaires en plus/an**.	Données services internes, donnés Insee	/
Quelle est la part des logements locatifs sociaux dans ces nouveaux logements ?	*Nombre de logements sociaux locatifs/an*	Entre 2018 et 2020, **241 logements locatifs sociaux** ont été construits sur le territoire dont 81 % à Aix-les-Bains. Les autres communes de l'ex-CALB à avoir accueilli des logements locatifs sociaux sont Brison-Saint-Innocent,	Données services internes	/

		Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix et Méry. Le taux de logements sociaux représente 11,8 % du parc des nouveaux logements construits.		
Quelle est la part des logements en accession sociale dans ces nouveaux logements ?	*Nombre de logements en accession sociale/an*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Le rythme de construction de logement est-il cohérent avec le développement démographique du territoire ?	*Nombre d'habitants/an*	Le taux de variation annuelle de l'intercommunalité est passé, d'après l'Insee, de 1,8 % (période 2008-2013) à 0,9 % (2013-2019). Soit un gain d'environ 700 habitants par an. L'intercommunalité a gagné près de 3 500 habitants entre 2013 et 2019. Le territoire de l'ex-Calb a gagné près de **490 habitants/an** d'après l'Insee, contre 2200/an envisagé au PLUi (+22 000 habitants fléchés). L'évolution de la taille des ménages est en constante diminution sur l'intercommunalité passant de 2,13 en 2013 à 2,03 en 2019. **Le nombre de logements construits (environ 677/an) est trop élevé par rapport aux attentes démographiques.** Si le nombre de logements se rapproche de l'objectif fixé au PADD (900 lgt/an), l'évolution de population est largement inférieure aux prévisions. Le taux de croissance n'est d'ailleurs que de 0,8 contre 1,85 % au PADD.	Données Insee	/
Quel est la part de logements vacants au sein du parc total de logement depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de logements vacants supplémentaires/an*	Entre 2018 et 2020, l'intercommunalité a gagné 119 logements vacants en plus, soit environ 60 nouveaux logements vacants par an. Les taux de vacances les plus forts sont situés à Bourdeau (12,6 %), Ruffieux (12,2 %), Conjux (12,1 %) et Aix-les-Bains (11,2 %). Au sein du territoire du PLUi, il existe 3 089 logements vacants, soit 8,2 % du parc total. Ce taux de vacances représente un gain d'environ **120 nouveaux logements vacants/an** soit 7,9 % du parc total.	Données Insee	/
Quel est le taux de surface urbanisée par an ?	*Hectares aux mètres carrés par an ou hectare/an/typologie des communes*	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ **22,3**	Observatoire de la consommation foncière	/

		ha/an, pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %. À l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité, cette consommation s'élève à 135 ha d'espaces NAF. À titre de comparaison, la consommation foncière des espaces NAF sur la même période de deux intercommunalités voisines, CA Grand Chambéry et la CC Bugey Sud, étaient respectivement de 106 ha et 89 ha.		
Comment le prix des logements et du mètre carré ont-ils évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Euros/mètres carrés de surface de plancher ou euros/mètres carrés de surface de terrain*	*Des données précises sont en cours d'analyse. Néanmoins, le territoire est confronté aux mêmes hausses que l'ensemble du département, soit des évolutions de 10 à 20 % sur les trois dernières années.*	DVF	/
Objectif 2.2 : Rechercher la mise en place d'un déplacement serein pour tous, à travers une répartition adéquate de l'habitat et de l'activité				
Des travaux / emplacements réservés ont-ils été mis en place au profit de la mobilité ?	*Mètres carrés ou nombre d'emplacements dédié à la voirie et à la circulation douce*	Suite à l'évolution du document d'urbanisme, **21 ER ont donc été ajoutés** pour des raisons liées aux mobilités. Parmi ces 21 nouveaux ER, 11 ont une vocation d'aménagement de la voirie et 10 ont une vocation de cheminements doux. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	Ajout de 21 ER liées aux mobilités.
Le nombre d'itinéraires cyclables a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètre linéaire*	Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur. Parmi eux, **3 sont à destination de cheminements cyclables**. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au cheminement cyclable.
Le nombre de sentiers et de liaisons piétonnes a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètre linéaire*	Les ER à destination des déplacements doux seront au nombre de 88 dans le PLUi modifié contre 75 dans le PLUi en vigueur. Parmi eux, **3 sont à destination de cheminements piétons**. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	Création de 3 ER liées au cheminement piéton.

Le nombre de places de stationnement a-t-il évolué ?	*Nombre de places créées*	Parmi les ER existants sur le PLUi ex-Calb, 25 ER ont été réalisés à destination de stationnement. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Modification n° 1 du PLUi	/
L'offre de transport à la demande a-t-elle connu une évolution depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de demandes réalisées*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
La fréquentation des transports en commun a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de voyage/ligne/an*	Entre 2018 et 2019, la fréquentation des lignes de transports a augmenté de **plus de 22 000 voyageurs en 1 an**. Le ratio nombre de voyages/km est de 1,45. Il semble faible et inadapté au contexte territorial où les flux domicile-travail polarisent la majorité des déplacements en véhicules individuels. Une étude plus poussée quant à l'optimisation des lignes peut être envisagée. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Données service Déplacements	/

AXE 3 : Poursuivre et accompagner le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 3.1 ARTICULER ET EQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE AUX ATOUTS DÉMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX DE GRAND LAC			
Surfaces des parcs d'activités créés	*Grand Lac / SIG*	*m²*	*Bilan annuel*
Nombre d'entreprises industrielles venues s'implanter sur le territoire	*Grand Lac*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Nombre d'entreprises artisanales venues s'implanter sur le territoire	*Grand Lac*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	*Grand Lac*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Nombre de création de RDC commerciaux	*Grand Lac / Commune*	▪ *m²* ▪ *Nb de commerce en RDC*	*Bilan annuel*
OBJ. 3.2 FAIRE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DIVERSIFIÉE DE GRAND LAC UN SECTEUR PERENNE ET GARANT DE L'IDENTITE LOCALE EN SOUTENANT SON RÔLE D'AMÉNAGEUR DU TERRITOIRE			
Nombre de bâtiments agricoles créés	*Grand Lac (lorsque prise de compétence)*	*Nb de bâtiments*	*Bilan triennal*
Evolution de la surface agricole	*Grand Lac (lorsque prise de compétence) / recensement agricole, SIG*	▪ *ha* ▪ *ha/an* ▪ *autorisation d'urbanisme*	*Bilan triennal*
Surface nouvellement consommée à l'extérieure de l'enveloppe urbaine	*Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Parts de logements construits dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine	*Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme*	*Nb de logts en U habitat*	*Bilan annuel*
Rapport entre consommation d'espace et nombre de logements	*Grand Lac / INSEE / SITADEL / autorisation d'urbanisme*	*Lgts/ha*	*Bilan annuel*
Rapport entre consommation d'espace et population accueillie	*Grand Lac / INSEE / SITADEL / autorisation d'urbanisme*	*Nb d'habitts / ha*	*Bilan annuel*
Nombre de sièges agricoles créés	*Grand Lac (lorsque prise de compétence)*	*Nb de déclaration de création de siège d'exploitation*	*Bilan triennal*
OBJ. 3.3 GRAND LAC, UN TERRITOIRE TOURISTIQUE DE LOISIRS ET DE DECOUVERTE DANS UN CADRE UNIQUE LIÉ À LA PRÉSENCE DU LAC DU BOURGET ET DU MASSIF ALPIN			
Evolution du nombre de projets à vocation touristique	*Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme*	*Nb d'autorisation d'urbanisme*	*Bilan annuel*
Evolution de l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique	*Grand Lac / SIG / autorisation d'urbanisme*	*m²/an*	*Bilan annuel*
Evolution de la frequentation touristique de Grand Lac	*Grand Lac / Office de Tourisme*	*Nb de nuitée / saison*	*Bilan triennal*

Troisième axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le troisième axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce troisième axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN DETAILLE	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 3.1 : Articuler et équilibrer le développement économique dynamique aux atouts démographiques et environnementaux de Grand Lac				
Quelle est la surface créée en faveur des parcs d'activités depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés*	Les évolutions du document d'urbanisme du PLUi ex-CALB montrent une évolution des surfaces d'activités (zone UE) d'environ **25 000 m²** en moins depuis l'approbation du PLUi par le biais de changement de zonage. Aucune nouvelle zone en extension n'a été créée au profit de zones d'activités.	Modification n° 1 du PLUi	/
Combien d'entreprises industrielles se sont implantées sur le territoire ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	D'après l'Insee, **523 nouvelles entreprises** ont été créées entre 2018 et 2021. L'évolution moyenne annuelle de l'emploi entre 2008 et 2018 est de 1,09 %. Cependant, le ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est de 75 % (contre, par exemple, 105 % pour la CA Grand Chambéry), ce qui témoigne du caractère résidentiel de l'intercommunalité. En 2019, d'après l'Insee, près de 73 % des actifs du territoire travaillent hors de l'intercommunalité. *Données en cours de traitement par Grand Lac pour un chiffrage plus détaillé*	Données Insee, données services internes	/
Combien d'entreprises artisanales se sont implantées sur le territoire ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Combien de changement de destination à vocation d'activité économique non agricole ont-ils été réalisé depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Combien de rez-de-chaussée commerciaux ont été créés depuis	*Mètres carrés ou nombre de commerces en rez-de-chaussée*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/

l'approbation du PLUi ?				
Objectif 3.2 : Faire de l'activité agricole diversifiée de Grand Lac une activité pérenne et garante de l'identité locale en soutenant son rôle d'aménageur du territoire				
Combien de bâtiments agricoles ont été construits depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de bâtiments*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Comment la surface agricole a-t-elle évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Hectares, hectares/an ou nombre d'autorisations d'urbanisme*	Les surfaces agricoles n'ont pas diminué. Elles semblent avoir augmenté de près de 40 ha si on fait une analyse du Registre Parcellaire Graphique. En termes d'urbanisme, la modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.	Modification n° 1 du PLUi Registre parcellaire graphique	La modification induit une diminution des zones A au profit des zones N.
Des surfaces ont-elles été consommées en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	La consommation foncière du territoire, d'après l'observatoire des territoires, s'élève à un rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ **22,3 ha/an**, pour un total de 67 ha consommés entre 2018 et 2021. Sur ces 67 ha, 40 ha étaient à destination d'habitat, soit 60 %.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données Insee	/
Comment s'est répartie la part de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine ?	*Nombre de logements en zone U habitat*	**2 033 logements ont été construits entre 2018 et 2020**. Cependant, aucune information quant à leur localisation n'est donnée. En observant la consommation d'espaces NAF du territoire du PLUi, 67 ha ont été consommés dont 40 ha à vocation d'habitat.	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2, données services internes	Aucune zone d'urbanisation n'a été ouverte (2AU).
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et le nombre de logements construits ?	*Nombre de logements/hectare*	D'après les données issues de la base Sitadel2 et les données de l'observatoire de la consommation foncière, la densité moyenne des constructions est de **50 logements/ha**. Ce ratio peut être trouvé en effectuant un rapport des logements construits entre la période 2018-2020 et le nombre d'hectares consommés. Cependant, ce chiffre est à prendre avec du recul dans la mesure où aucune donnée de localisation sur les 2 033 logements construits n'est	Observatoire de la consommation foncière, données Sitadel2	/

		produite. Le rapport de présentation présentait un objectif à l'horizon 2030 à 32 % de logements produits maximum au sein des secteurs d'extension (zones AU). *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*		
Quel est le rapport entre la consommation d'espace et la population accueillie ?	*Nombre d'habitants/ha*	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 135 ha pour la période 2018-2021. En parallèle, l'intercommunalité a accueilli environ 490 habitants/an. La densité de population est d'environ **3,43 habitants par ha**. Sur le territoire du PLUi. La densité de population est assez forte par rapport au territoire. Les espaces naturels, agricoles et hydrologiques sur le territoire de Grand Lac représentent environ 30 695 hectares, soit 85 % de la surface totale du territoire. La population se concentre donc sur les espaces urbanisés, à savoir 2 776 ha.	Observatoire de la consommation foncière	/
Combien de sièges agricoles ont été créés depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de déclarations de création de siège d'exploitation*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Objectif 3.3 : Grand Lac, un territoire touristique de loisirs et de découverte dans un cadre unique lié à la présence du Lac du Bourget et du massif alpin				
Combien de projets à vocation touristiques ont été créés ou supprimés depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre d'autorisations d'urbanisme*	*Données en cours de traitement par Grand Lac* La modification ne prévoit aucun projet touristique.	Modification n° 1 du PLUi	La modification ne prévoit aucun projet touristique.
Comment l'emprise bâtie dédiée aux activités à vocation touristique a-t-elle évoluée depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés/an*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Comment la fréquentation touristique du territoire a-t-elle évoluée depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de nuitées/saison*	Entre 2019 et 202, le nombre de nuitées au sein du domaine d'Aix-les-Bains Riviera des Alpes est en augmentation. Il a augmenté de près de 205 000 nuitées. En 2021, le nombre de nuitées atteignait les **2 126 780**	Données service Tourisme	/

		nuitées/saison. En 2020, suite à la crise du covid19, le nombre de nuitées a chuté à 1 782 520, soit près de 200 000 de moins.		

AXE 4 : Mettre le projet de territoire en phase avec la capacité des équipements publics et l'ancrer dans une stratégie énergie/climat en cours

INDICATEURS	SOURCE	UNITÉ	PÉRIODICITÉ
OBJ. 4.1 DÉVELOPPER ET PRÉSERVER UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE DE L'ARMATURE EN ÉQUIPEMENTS DE L'INTERCOMMUNALITÉ			
Quantité de déchets produits par an et par habitant	*Grand Lac / rapport annuel de gestion des déchets*	*Kg/an/habitant*	*Bilan annuel*
Consommation moyenne d'eau potable	*Grand Lac*	*m³/an*	*Bilan annuel*
Consommation moyenne d'eau potable par habitant	*Grand Lac*	*m³/an/habitant*	*Bilan annuel*
Évolution du nombre de structure d'équipement public	*Grand Lac / SIG*	*m²*	*Bilan annuel*
Évolution de la qualité au numérique	*Grand Lac / Prestataire*	*bit/unité de temps*	*Bilan triennal*
Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif		*Mètre linéaire*	
OBJ. 4.2 POURSUIVRE UN ANCRAGE DURABLE DU PROJET DE TERRITOIRE			
Surface de panneaux solaires installés sous forme de photovoltaïque et puissance produite	*Grand Lac /autorisation d'urbanisme*	▪ *m²* ▪ *KWc*	*Bilan triennal*
Nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable	*Grand Lac / autorisation d'urbanisme*	*Nb de demande*	*Bilan annuel*
Part de la production de déchets trié et recyclé	*Grand Lac / rapport annuel de gestion des déchets*	*Kg/an/habitant*	*Bilan annuel*

Quatrième axe d'évaluation du PLUi de Grand Lac

Le tableau ci-dessus permet de visualiser le quatrième axe d'évaluation du PLUi, établi en 2019. L'actuelle procédure de modification du document offre l'opportunité de réaliser un point d'étape dans le suivi de l'application du PLUi. Ainsi le tableau ci-dessous comporte un bilan provisoire de ce quatrième et dernier axe.

INDICATEURS	UNITE	BILAN QUANTITATIFS	SOURCE	Actuelle procédure
Objectif 4.1 : Développer et préserver une répartition équilibrée de l'armature en équipements de l'intercommunalité				
Quelle est la quantité de déchets produits par an et par habitant ?	*Kilogramme/an/habitant*	Entre 2019 et 2021, l'évolution du nombre de déchets produit par an et par habitant a **augmenté de 6 %**. Ce nombre est passé de 569,47 kg/an/habitant à 578,24 kg/an/habitant. Cette évolution peut engendrer une réflexion plus poussée sur les	Données service Valorisation déchets	/

		capacités de recyclage et des points de collecte du territoire.		
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable sur le territoire ?	*Mètres cubes/an*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Quelle est la consommation moyenne d'eau potable par habitant sur le territoire ?	*Mètres cubes/an/habitant*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Comment le nombre de structures d'équipements publics a-t-il évolué depuis l'approbation du PLUi ?	*Mètres carrés*	*Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	/	/
Comment la qualité numérique a-t-elle évolué sur le territoire depuis l'approbation du PLUi ?	*Bit/unité de temps*	Le déploiement de la fibre est en cours de finalisation sur le territoire.	Données services internes	/
Quel est le taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le territoire ?	*Mètre linéaire*	*Le taux de raccordement est de 92 % au 31/12/2021.*	Données internes	/
Objectif 4.2 : Poursuivre un ancrage durable du projet de territoire				
Quelle est la surface totale des panneaux solaires installés ? Quelle puissance est produite par ces panneaux solaires ?	*Mètres carrés et kilowatt-crête*	En 2019, la production liée aux panneaux photovoltaïques varie entre 1 214 BT >36 kVa (en MWh) et 2 711 BT <36 kVA (en MHw). Le territoire intercommunal comptait en 2 019 784 panneaux solaires thermiques. Ils assuraient une production thermique de 2 271 MHh pour une **surface totale de 4 532 m²**. Le parc photovoltaïque est en évolution sur le territoire. *Données en cours de traitement pour un chiffrage plus détaillé*	Données service interne	/
Quel a été le nombre de demandes pour une installation de système de production d'énergie renouvelable depuis l'approbation du PLUi ?	*Nombre de demandes*	*Données en cours de traitement par Grand Lac*	/	/
Quel est le taux de déchets qui ont été triés puis recyclés sur le territoire ?	*Kilogramme/an/habitant*	En 2021, **578,24 kg/an/hab de déchets ont été apportés en point de collecte**. Sur ces résultats, près de **47 % des**	Données service Valorisation déchets	/

		déchets sont recyclés (chiffre en hausse de 2,7 % depuis 2020). Le reste des déchets sont incinérés (48 %), enfouit ou traités de manière spécifique (0,2 %) en cas de déchets ménagers dangereux.		

1.3.2 STECAL A VOCATION TOURISTIQUE A LE MONTCEL ET MOUXY

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement des sites concernés par les STECAL du Montcel et de Mouxy en vue de l'identification plus précise d'enjeux en matière de zones humides et d'espèces protégées avec leurs habitats.

L'Autorité environnementale recommande de préciser la qualification des incidences sectorielles au regard d'un état initial de l'environnement renforcé sur les secteurs à vocation touristique en particulier [Le Montcel, Mouxy].

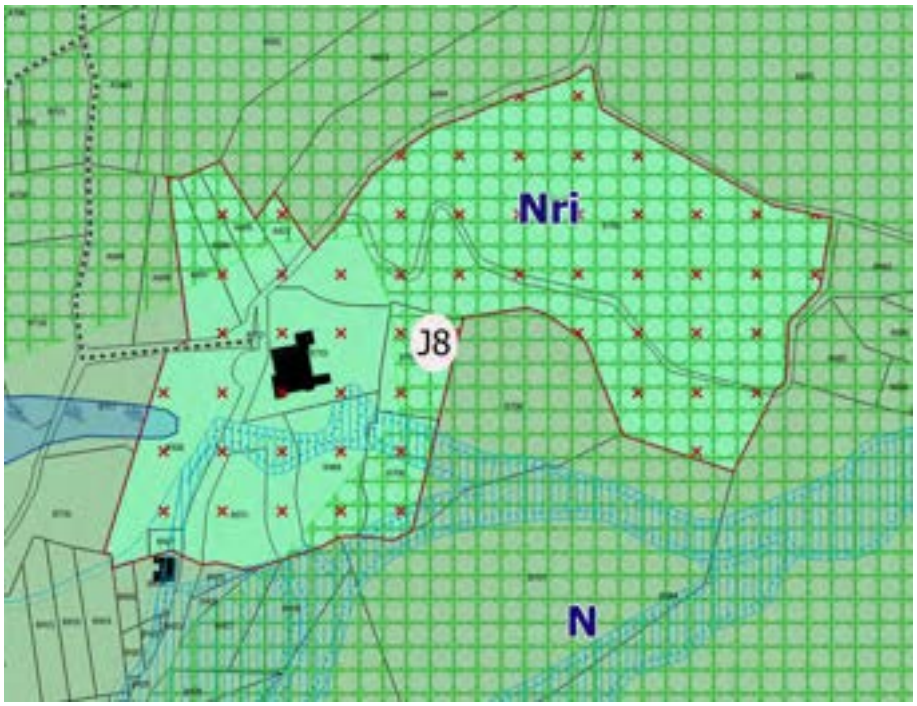
L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des incidences environnementales des STECAL à vocation touristique au regard d'un état initial complété et de reconsidérer leur emprise au plus juste en vue d'une gestion économe de l'espace naturel et d'une réduction des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Dans le cadre de l'approbation de la modification n°1 il est proposé la suppression des deux STECAL / UTN à vocation touristique :

- L'OAP J8 et le zonage Nri sont supprimés au profit de la zone N initiale
- L'OAP H2 et le zonage Nl3 sont supprimés au profit de la zone N initiale

Zonage correspondant à l'OAP J8 avant sa suppression de la procédure de

Zonage correspondant à l'OAP J8 après sa suppression de la procédure de



Zonage correspondant à l'OAP H2 avant sa suppression de la procédure de

Zonage correspondant à l'OAP H2 après sa suppression de la procédure de

1.3.3 AUTRES EVOLUTIONS

L'Autorité environnementale recommande de préciser le niveau d'aléa d'exposition au risque inondation au sein de l'OAP C10

Suite à l'enquête publique, l'OAP C10 sera supprimée et le site reclassé en zone N au vu de la sensibilité environnementale du terrain.

L'OAP La Serraz 2 était prévue sur un tènement situé en grande partie en zone humide et présentant des contraintes environnementales fortes. En effet, l'OAP est située à la source d'un affluent du Varon qui traverse le hameau et dessert des terres agricoles. Les deniers épisodes de sécheresse ont conduit à un épuisement des nappes de surfaces et mis d'autant plus en évidence la nécessaire protection des zones humides qui jouent un rôle essentiel dans la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité associée.

La constructibilité de la parcelle, avec ou sans augmentation de la densité, conduirait à un risque trop important de dégradation de la zone humide située au cœur de l'OAP dans la mesure où l'ensemble de l'OAP est dans le bassin versant de cette zone humide. Même si les techniques de stockage sur la parcelle peuvent permettre d'écrêter les crues, elles ne permettent pas de restituer lentement l'eau dans le milieu naturel. D'autant qu'il reste difficile de maîtriser une artificialisation secondaire des parcelles par la réalisation de revêtements imperméables dans les cours et les jardins.

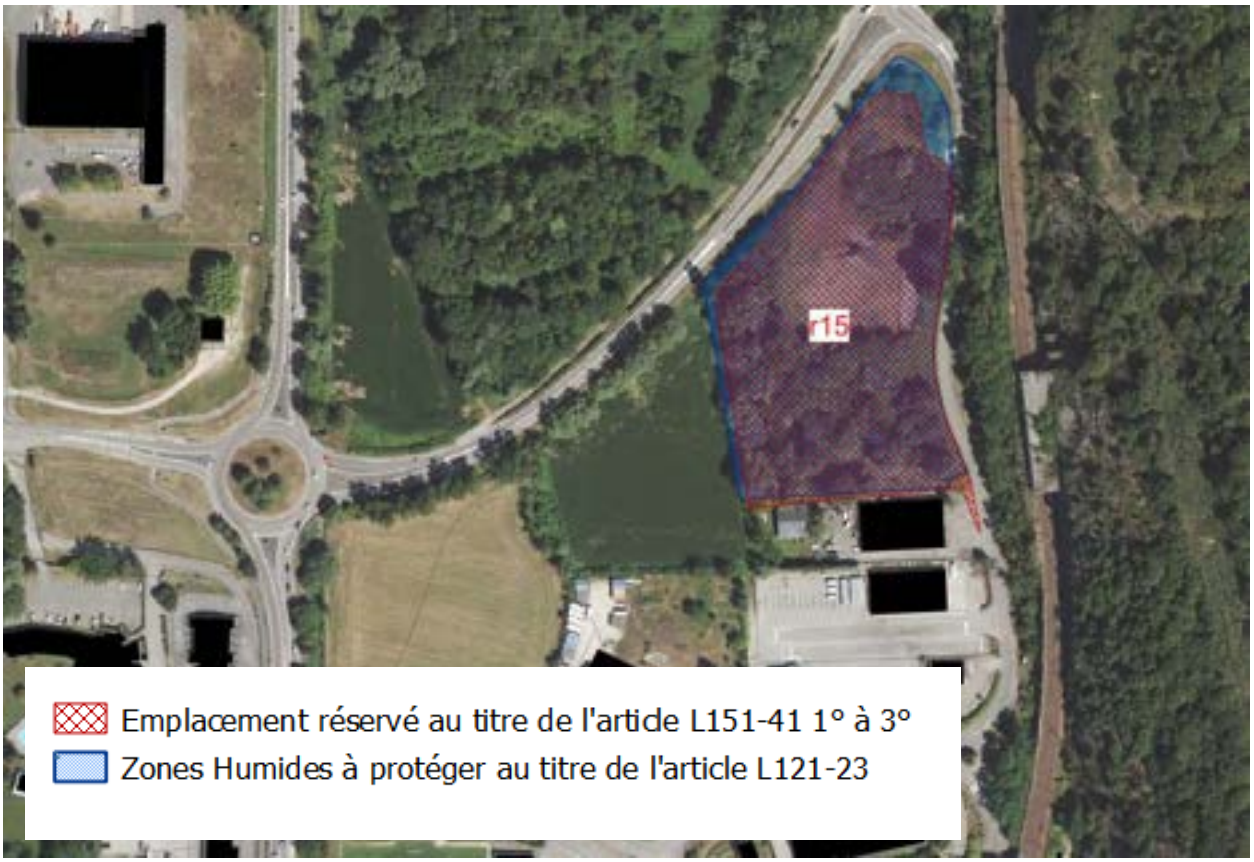
Parallèlement à cela, la loi ZAN réaffirme fortement l'enjeu de préservation des terres.

Dès lors, l'aménagement de cette zone ne parait pas pertinent et il est proposé de supprimer cette OAP et de reclasser le terrain en zone naturelle (N) afin de protéger la zone humide qui joue un rôle important sur le plan hydraulique et écologique. Une étude hydraulique complémentaire serait susceptible de conforter cette position.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les enjeux environnementaux notamment relatifs à la zone humide au droit de l'ER 15.

L'ER 15 est situé dans une zone à enjeux environnementaux : en zone naturelle « N », en zone inondable identifiée au PPR [inconstructible] et en zone humide inventoriée à l'inventaire départemental.

L'objectif initial porté par la municipalité était de développer sur ce secteur une offre d'équipement de loisirs en parallèle d'une valorisation paysagère de son entrée de ville.



Localisation de l'ER 15 en entrée de ville et la zone humide associée

La conjugaison des contraintes environnementales (zones humides) et règlementaires (PPRi, zones humides) a obligé à repenser le projet sans sa définition.

Le règlement du PPRi (zone 2) empêche une urbanisation qui conduirait à une artificialisation des sols et une altération des milieux. Ceci serait d'autant plus préjudiciable qu'une zone humide inventoriée est présente sur la partie Est. Dès lors, l'ER sera maintenu, mais réduit au périmètre de la zone humide, ainsi l'ER15 portera uniquement sur une valorisation de la zone humide : en accord avec les gestionnaires des milieux ou syndicats compétents, il pourra s'agir d'y développer un sentier pédagogique. L'ER aura comme vocation première d'assurer une maitrise foncière d'un secteur aujourd'hui privée puis de de renaturer la totalité de la superficie couverte par l'emplacement réservé par ailleurs intégralement classé en zone N.

A noter que l'ER 14 qui était créé à proximité et destiné à l'aménagement paysager de l'entrée de ville est supprimé au regard des enjeux environnementaux.

L'ensemble des aménagements restera conditionné au règlement du PPR.

La réduction d'une zone agricole protégée Ap d'une surface de 1,9 ha en zone agricole A en vue de l'implantation d'une exploitation maraîchère sur les parcelles cadastrées G808 et G94719. Aucun état initial de l'environnement n'est exposé au dossier à son sujet. Si la parcelle concernée apparaît exploitée en prairie de fauche, elle est bordée à sa périphérie ouest par un cours d'eau et sa ripisylve dont la sensibilité environnementale n'est ici pas exposée.

Ce point concerne les parcelles G 808 et G 947. Elles bénéficient actuellement d'un zonage Ap dédié aux terrains agricoles inconstructibles.

La modification proposée vise le classement de ce secteur d'environ 1,9 hectare en zone A. Ce changement doit permettre la réalisation du projet agricole d'un exploitant implanté à proximité. Le passage en zone A autorise le développement de serres nécessaires au maraîchage en agriculture biologique.

La zone est d'ores et déjà cultivée, elle est bordée à l'ouest pas un canal d'évacuation non-nommé accompagné de végétation. Aussi, au nord-est, trouve une zone humide et notamment son aire de fonctionnement écologique qui traverse le site.

La nature du projet présenté implique de faible rejet d'intrant et donc un risque faible pour les espaces naturels environnant.

Le tènement foncier ne bénéficie pas de qualités paysagères particulières. De plus, en terme écologique et environnemental, le zonage N est maintenu en lisière Ouest et Nord du tènement pour protéger le milieu aquatique. La production sera destinée aux circuits courts et à l'économie circulaire sur le territoire de Grand Lac, tel qu'ils sont déjà pratiqués sur la commune du Bourget du Lac.

Cette démarche s'inscrit dans l'axe 1 du thème 4 (« *Soutenir nos ressources locales* ») du PCAET Grand Lac, c'est-à-dire la promotion de la production locale et de la distribution en circuit court.

De la même manière, un PAT (Plan Alimentaire Local) est en cours de réalisation au sein de la communauté d'agglomération de Grand Lac. Ce PAT a déjà défini les 5 grandes thématiques du projet, la première étant « Le lien fourche/fourchette ». L'on y retrouve notamment la volonté de promouvoir la consommation locale et les nouveaux formats de distribution. La seconde thématique, plus sociale, soutient l'augmentation de la proportion de produits locaux dans les cuisines collectives. Ainsi, l'implantation de cette exploitation, permise par la procédure de modification permettra à la communauté d'agglomération Grand Lac de remplir les objectifs définis précédemment.

PLUi en vigueur

PLUi modifiée

La création d'un STECAL classé en sous-secteur « Aps » d'une surface de 0,8 ha dans le quartier de la Serraz par réduction d'une zone agricole protégée dite « Ap », en vue de la création d'un espace d'habitat permanent sous forme d'habitats légers « tiny houses » et sept yourtes pour une surface de plancher globale de 660 m²). Ce nouveau site de projet s'inscrit en prairie de fauche, en extension du tissu urbain et en bordure d'un boisement dense dont l'enjeu n'est pas précisé ; le dossier ne fait pas mention de la situation du secteur vis-à-vis du système d'assainissement. En l'occurrence, le secteur n'est en l'état pas desservi par l'assainissement collectif au regard des annexes sanitaires en vigueur au PLUi. Il conviendrait de préciser si ce secteur a vocation à l'être au regard du projet envisagé contigu à des secteurs urbanisés raccordés.

La parcelle concernée par la procédure de modification est d'ores et déjà raccordée aux réseaux d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau potable et au réseau électrique.

Ce STECAL fait par ailleurs l'objet d'avis favorable avec l'ensemble des parties prenantes. La commune s'est engagée à maintenir l'accès aux parcelles agricoles au Sud dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Règlement écrit : introduction d'une dérogation au sein du principe de protection des éléments identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour les coupes et abattages en vue de travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau. Le dossier ne propose pas une vision globale (notamment cartographique) des espaces qui sont potentiellement concernés par cette nouvelle disposition dérogatoire et en particulier de leur sensibilité en termes de biodiversité. L'Autorité environnementale recommande de cartographier les secteurs concernés par des coupes et abattages et de qualifier leur sensibilité environnementale au sein du territoire intercommunal.

Carte de localisation issue de la déclaration d'intérêt général interpréfectorale.

Cette évolution vise à l'introduction d'une dérogation au sein du principe de protection des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette dérogation vise à exclure du champ des interdictions de la loi les interventions nécessaires les interventions nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la gestion du risque inondation. Le CISALB (le Comité Intercommunautaire pour l'Assainissement du Lac du Bourget), administration locale chargée des missions d'entretiens des cours d'eau et de la gestion du risque inondation dispose d'ores et déjà d'une déclaration d'intérêt général pour l'entretien des cours d'eau, basée sur un plan de gestion. Cette DIG, datée du 20 mars 2020 est valable pour 5 ans et concerne les travaux suivants : la gestion des boisements rivulaires, le traitement des espèces végétales invasives et le curage des plages de dépôts.

Ces travaux répondent à des objectifs visant à :

- Eviter certains débordements en réduisant les risques en crues d'entravement du lit ou d'embâcles dans les zones les plus vulnérables.
- Préserver et améliorer la qualité des cordons boisés bordant les cours d'eau.
- Préserver la biodiversité en évitant l'installation et la prolifération des plantes invasives. Les espaces concernés par cette dérogation sont représentés sur la carte ci-contre.

1.4 ALTERNATIVES EXAMINEES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'Autorité environnementale recommande de présenter les critères environnementaux ayant guidé les choix d'évolution parmi les différentes demandes communales recueillies et de retracer l'arbre des décisions ayant conduit au projet retenu.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac a débuté en janvier 2020 par la prise d'une délibération de principe pour l'engagement de la modification.

L'objectif de cette procédure étant de parfaire le document mis à l'épreuve du terrain durant 3 années d'opposabilité et de prendre en compte les demandes formulées par les différentes municipalités.

Plusieurs cadres ont été posés pour la prise en compte des points d'évolution :

1) La demande est-elle en compatibilité avec le contexte règlementaire : SCoT, Loi Montagne, Loi Littoral
2) La demande s'inscrit-elle dans le respect de la procédure de modification et donc la non remise en cause du projet général du PLUi (et de son PADD)
3) La demande peut être elle traitée selon les modalités d'actions définies : temporalité de la procédure, capacité à en débattre en comité de pilotage

Sur ce point, l'enjeu décisionnel s'est reposé sur une évaluation des techniciens : complexité de la demande, capacité l'intégrer de manière adaptée dans la démarche. Ainsi, certains points jugés trop complexes (approfondissement du volet énergétique, stratégie mobilité) n'ont pas été retenues dans le cadre de cette démarche.

De même, des sujets relatifs à des ouvertures à l'urbanisation de zone ont été écartés au regard de leurs incidences foncières.

Le Comité de Pilotage composé des 17 maires des communes et des techniciens et référents urbanisme a également eu la capacité de valider ou non la prise en compte des points d'évolution, à la fois au regard de leur intégration dans une logique de cohérence du document et dans une logique d'amélioration continue de la démarche.

Certains sujets, qui ne pouvaient être évalués assez finement ont été écartés : l'optimisation des règles de zones économiques n'a été retenu que pour les principales zones (UEh, UEth etc). Leur application à l'ensemble des zones économiques (UE) devra être requestionnée car susceptible de générer des incidences sur les enjeux humains qu'il n'était pas possible d'évaluer assez finement à ce stade.

Cette démarche associant activement techniciens et élus a permis de traiter de nombreux points concernant la procédure de modifications, ce travail technique a apporté des réponses pertinentes en tachant de tenir compte des enjeux environnementaux.

1.5 DISPOSITIFS DE SUIVI DONT RESSOURCE EN EAU POTABLE

L'Autorité environnementale recommande de dresser un état des lieux actualisé des prélèvements en eau potable en 2022 permettant d'étayer l'adéquation du développement restant projeté à échéance 2030 avec les disponibilités de la ressource en eau potable.

L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le suivi relatif à la ressource en eau potable en y intégrant les effets du réchauffement climatique.

En termes de ressources en eau potable, la notice complémentaire réalisée lors de l'élaboration du PLUi faisait état du bilan ressources/besoins [intégrant l'étiage automnal et le pic de consommation estival, situation la plus défavorable]. Cette modification du PLUi n'est pas destinée à augmenter le nombre de logements sur le territoire de Grand Lac, mais à les encadrer. Ainsi, le bilan réalisé en 2019 et approuvé en 2019 avec le PLUi reste valable : il permet d'assurer la consommation supplémentaire tout en garantissant les débits réservés. Ce même bilan faisait état en 2019 d'une ressource excédentaire à l'échelle du PLUi.

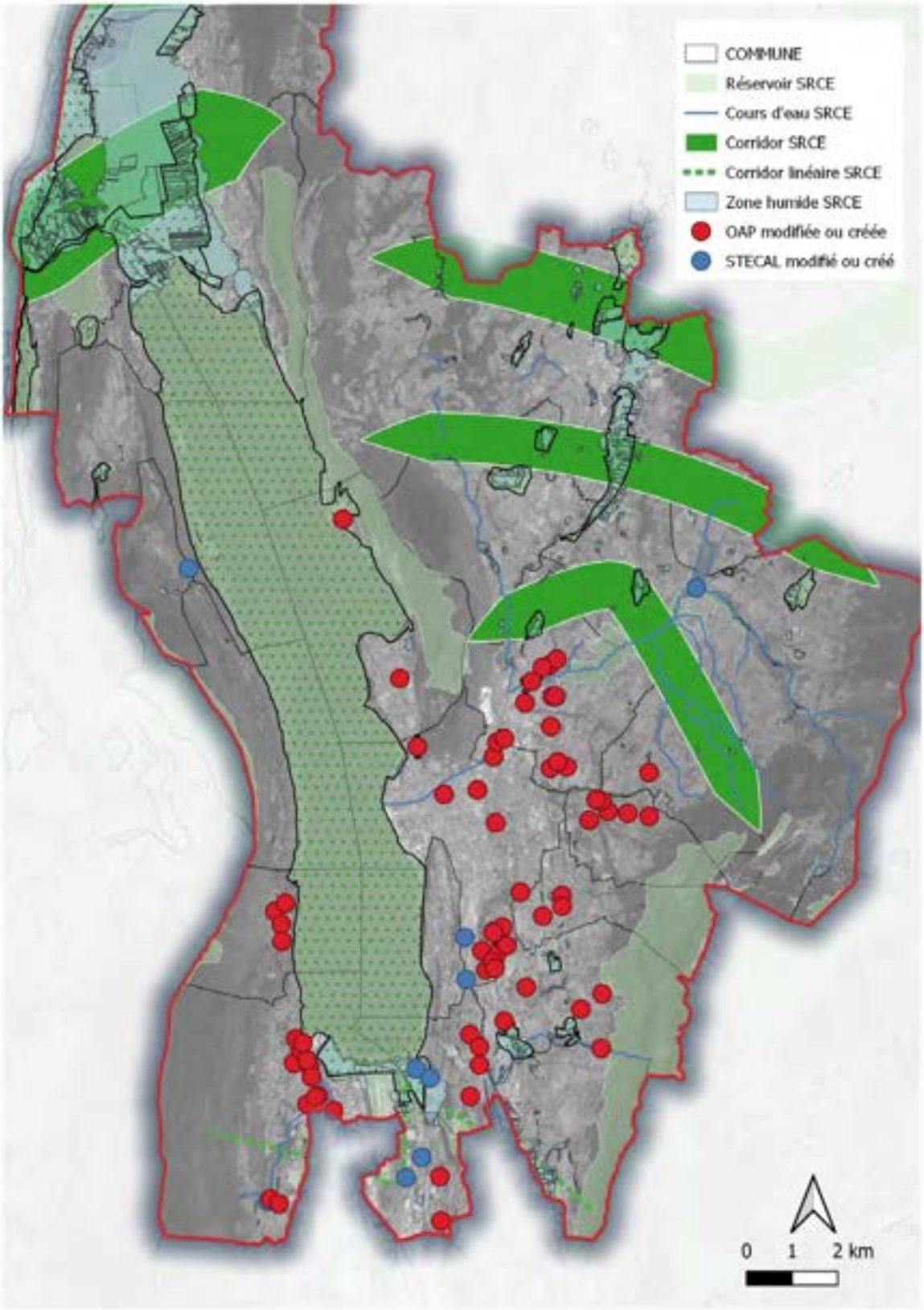
De la même manière, un observatoire a été créé pour le suivi de la ressource en eau potable il est assuré en continu par la communauté d'agglomération Grand Lac. Ainsi, les impacts causés par les changements globaux sont pris en compte de manière continue par la collectivité grâce à des outils performants.

Il existe plusieurs projets d'investissement, prévu ou en cours, pour la distribution de la ressource en eau potable :

- Les travaux du « Barreau est » permettant notamment de réduire la pression sur les sources du pied du Revard et de limiter les achats d'eau ont démarré en 2019, pour s'achever en 2027. L'avancée des travaux a notamment été freinée par une question d'urbanisme traitée dans récente la révision allégée n° 1 pour la construction du réservoir bas de Corsuet.
- Les travaux de traitement des problèmes de cyanobactéries et de la moule quagga sont en attente de la construction de ces réservoirs de tête, nécessaires pour assurer une réserve pendant les travaux.
- Sur le territoire de la commune du Bourget du Lac, les travaux permettant la substitution de la source de la Roche St Alban sont achevés depuis l'automne 2022 par remontée depuis Technolac de l'eau achetée à Grand Chambéry. Une restitution de 28 l/s est d'ores et déjà assurée. Les travaux destinés à être autonomes en supprimant cet achat via la liaison des 4 chemins sont prévus pour 2024.

1.6 RESUME NON TECHNIQUE

L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par des cartes à l'échelle intercommunale qui permettent de localiser les évolutions sectorielles et de prendre en compte les conséquences des recommandations du présent avis.



Carte de localisation à l'échelle intercommunale des évolutions sectorielles de la procédure de modification : OAP et STECAL

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

Communaute d'Agglomeration de Grand-Lac

Departement de la Savoie

Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP)

PLUi approuvé le 09 octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

3.1

Cittànova
25, Bd des Martyrs nantais de la résistance . 44200 NANTES - www.cittanova.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 7

Le contexte législatif et règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation 8

Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire 9

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11

Présentation générale des familles d'OAP 13

Contenu et lecture du dossier 14

LES REGLES ASSOCIEES AUX DIFFERENTES CATEGORIES D'OAP 19

A. OAP A VOCATION D'HABITAT / *Nouveaux quartiers* 21
B. OAP A VOCATION D'HABITAT / *Quartiers greffés* 25
C. OAP A VOCATION D'HABITAT / *«Couture»* 29
D. OAP A VOCATION D'HABITAT / *Polarité secondaire* 33
E. OAP THEMATIQUE 37

PARTIE A. AIX LES BAINS 43

A.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 45

A.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 45
A.1.2 OAP / Quartier greffé 57
A.1.3 OAP / «Couture» 69

A.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 103

PARTIE B. BOURDEAU 107

B.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 109

B.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 109
B.1.2 OAP / Quartier greffé 113
B.1.3 OAP / «Couture» 117

PARTIE C. BOURGET DU LAC 129
C.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 131
C.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 131
C.1.2 OAP / Quartier greffé 143
C.1.3 OAP / Couture 165
C.1.3 OAP / Polarité secondaire 169
PARTIE D. BRISON ST INNOCENT 175
D.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 177
D.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 177
D.1.2 OAP / Quartier greffé 181
D.1.3 OAP / «Couture» 185
PARTIE E. DRUMETTAZ 193
E.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 195
E.1.1 OAP / Quartier greffé 195
E.1.2 OAP / «Couture» 201
E.1.3 OAP / Polarité secondaire 215
E.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 227
E.3. OAP THEMATIQUE 233
PARTIE F. GRESY SUR AIX 237
F.1. OAP THEMATIQUE 238
F.2. OAP A VOCATION D'HABITAT 241
F.2.1 OAP / Nouveaux quartiers 241
F.2.2 OAP / Quartier greffé 245
F.2.3 OAP / «Couture» 263
F.2.4 OAP / «Réhabilitation» 287
F.3. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 291
PARTIE G. LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT 297
G.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 299
G.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 299

PARTIE H. LE MONTCEL 305
H.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 307
H.1.1 OAP / Polarité secondaire 307
H.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 311
PARTIE I. MERY 315
I.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 317
I.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 317
I.1.2 OAP / Quartier greffé 321
I.1.3 OAP / «Couture» 325
I.1.4 OAP / Polarité secondaire 331
PARTIE J. MOUXY 335
J.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 337
J.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 337
J.1.2 OAP / Quartier greffé 343
J.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 351
PARTIE K. ONTEX 355
K.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 357
K.1.1 OAP / Quartier greffé 357
PARTIE L. PUGNY CHATENOD 365
L.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 367
L.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 367
L.1.2 OAP / Quartier greffé 371
L.1.3 OAP / «Couture» 383
L.2. OAP THEMATIQUE 387
PARTIE M. SAINT-OFFENGE 397
M.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 399
M.1.1 OAP / Nouveaux quartiers 399
M.1.2 OAP / Quartier greffé 403
M.1.3 OAP / «Couture» 407

M.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 413
M.3. OAP THEMATIQUE 417

PARTIE N. TRESSERVE.....423

N.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 425

N.1.1 OAP / «Couture».....425

PARTIE O. TREVIGNIN.....429

O.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 431

O.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....431

O.1.2 OAP / Quartier greffé.....437

PARTIE P. VIVIERS DU LAC.....445

P.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 447

P.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....447

P.1.2 OAP / Quartier greffé.....453

P.1.3 OAP / «Couture».....459

P.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 471

PARTIE R. VOGLANS.....475

R.1. OAP A VOCATION D'HABITAT 477

R.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....477

R.1.2 OAP / Quartier greffé.....483

R.1.3 OAP / «Couture».....495

R.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT 501

ANNEXES.....507

ANNEXE 1. VOGLANS : OAP R5BIS / LES GRANDES COTES.....509

ANNEXE 2. GRESY : OAP F1 / LA SARRAZ.....514

ANNEXE 3. AIX LES BAINS : OAP A25 / QUARTIER MARIOZ.....530

ANNEXE 4. AIX LES BAINS / QUARTIER LEPIC-LIBERTE.....544

ANNEXE 5. DRUMETTAZ : OAP E4BIS / HAMEAU DE CLARAFOND.....594

Preambule

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : «*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

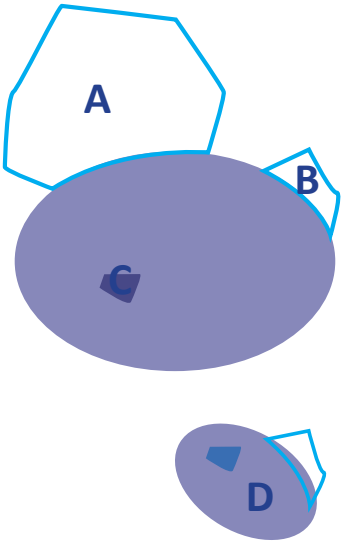
Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de «construction», des secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des «possibles». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ses secteurs de projet au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers... La seconde étape a quant à elle permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place d'une session de travail par commune que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. La présence des Personnes Publiques associées, telles que la DDT, Métropole Savoie et le PNR du Massif des Bauges a permis de co-construire le projet lors de cette phase et ainsi d'apporter une vision d'ensemble à tous les des secteurs de projet.

Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents.

Orientations d'Amenagement et de Programmation

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



- Typologie des OAP secteurs HABITAT -

PRESENTATION GENERALE DES FAMILLES D'OAP

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

2 grandes familles d'OAP ont pu voir le jour :

- *les OAP secteurs ;*
- *les OAP thématiques.*

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone, les OAP thématiques quant à elles répondent à un enjeu spécifique de projet quel qu'en soit le lieu.

Ainsi, un type d'OAP thématique est proposé afin de répondre aux enjeux de réhabilitation des corps de ferme et cinq catégories d'OAP secteur ont été définies. Chacune de ces catégories correspond à un type de projet et par extension à des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie.

1/ OAP SECTEUR :

A - OAP Nouveaux Quartiers :

- Elle concerne les secteurs de projet conséquent au regard de la structure urbaine qui l'accueille. La plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.

B - OAP Quartiers greffés :

- Elle concerne les secteurs de projet qui viennent dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui vient compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

C - OAP « Couture »

- Elle concerne les secteurs de projet au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et intégrée.

D - OAP Polarité secondaire

- Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu et concernent les villages secondaires ou les hameaux de l'intercommunalité. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.

L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou des enjeux particulier, les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les secteurs de projet dédiés aux activités économiques, équipement, aménagement paysager, environnemental font également l'objet d'une OAP secteur. Il est donc défini :

OAP Aménagement

OAP Equipement et économie

2/ OAP THEMATIQUE : RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le périmètre dédié à l'OAP peut-être différent du secteur identifié comme zone à urbaniser, afin d'intégrer des connexions et problématiques liées à l'environnement proche.

CONTENU ET LECTURE DU DOSSIER

1/ METHODE

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon a en faciliter la lecture. Ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Type d'Orientation d'aménagement et de programmation (cf définitions page introductive).

Règlement graphique concerné par l'OAP

Commune et lieu-dit de l'OAP

Numéro de l'OAP et superficie totale du site se référant au règlement graphique

Localisation du site dans la commune et photos de son état actuel

Description contextuelle

Etat des lieux du site et de ses éléments caractérisants

Les enjeux forts du site à prendre en compte dans la définition de l'OAP et quel que soit l'aménagement final proposé

ANALYSE DU SITE
ET ENJEUX

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 24 à 26

Part de locatif social : 10% soit 2 à 3 logement(s)

Typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ESTIMATIF : court terme

- Réserver 2 accès distincts entre la partie basse (Ouest) et haute (Est)
- Garantir une desserte piétonne entre les parties haute et basse
- Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- Privilégier une gestion mutualisée des stationnements
- Aménagement d'un carrefour sécurisé
- Possibilité de ré-exploiter le bâti existant
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant par les accès à l'est par la route de sous les Côtes et au sud par le chemin des Sources.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement

L'opération propose l'implantation de logements mitoyens implantés de part et d'autre des deux voiries créées. Un système de stationnement mutualisé à plusieurs emplacements du site, le long des axes de circulation permet de dégager des espaces ouverts en arrière de parcelle et de créer une « poche » de jardins au centre du terrain.

Données de programmation de l'OAP

Les intangibles du projet. Un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments détaillés ci-contre.

Définition des règles de l'OAP selon 4 critères :
1. Écologie de l'aménagement
2. Aménagement des abords
3. Armature urbaine et insertion architecturale
4. Qualités constructives et performances énergétiques

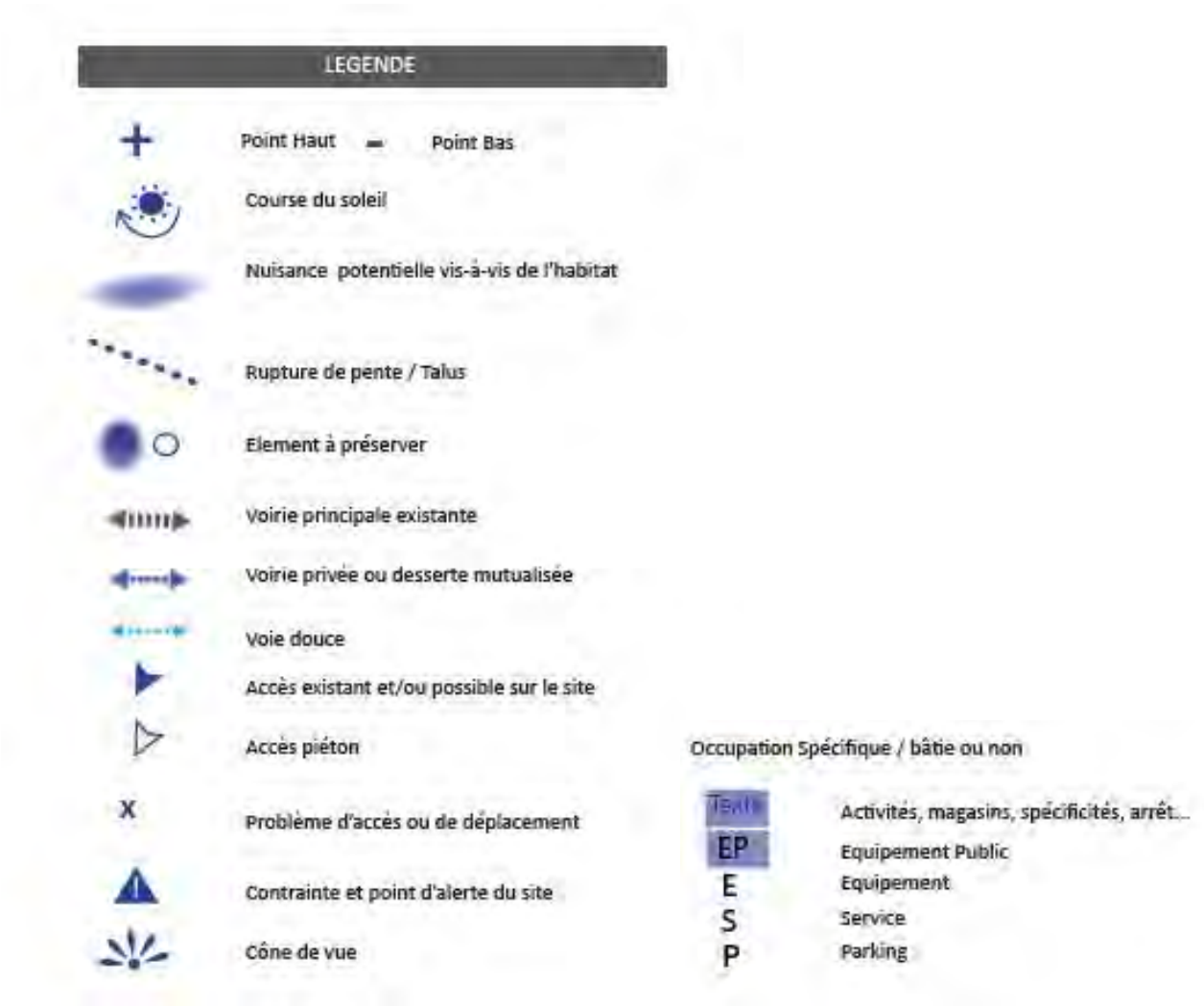
Exemple d'application des règles précédentes sous forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (valeur illustrative) pour rappel des éléments travaillés avec la commune. Il s'agit de recommandations

MISE EN FORME DU PROJET

2/ DES LEGENDES COMMUNES

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain faite conjointement avec les élus, les services de Grand Lac, le bureau d'études et ponctuellement les services de l'État, le PnR du Massif des Bauges.

Ces éléments de diagnostic possèdent une légende commune sous la forme ci-dessous :



Les éléments figurant dans le diagnostic ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre. Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur doit répondre en tous points aux enjeux définis par site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions sont apportées dans le corps de texte ou au sein même du légendage.

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune suivante (des ajustements par site concernant le ruissellement, les interdictions de création d'accès figurent dans l'OAP) :

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements ssous des formes peu denses
- Espace destiné à la création de logements majoritaire ment sous des formes denses -
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, service, commerce, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
- Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
- Parcelles / Bâtis déjà construits
- Terrains destinés à des activités particulières

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition en maintenant des ouvertures
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Créer un alignement d'arbres
- Arborer l'espace
- Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
- Cône de vue à préserver
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue
- Assurer une gestion des eaux de ruissellement ou de la trame bleue au sein du projet

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
- limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus génantes
- préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

- Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
- Exemple d'implantation des constructions à privilégier

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)
- Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
- Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagements sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère : tant environnemental, paysager, qu'architectural.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions sont apportées dans le corps de texte ou au sein même du légendage.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Les regles associees aux differentes categories d'OAP

A - OAP a vocation d'Habitat

Nouveaux quartiers

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixtes, associant un panel de logements diversifiés, des espaces publics structurants et ponctuellement dotés d'équipements publics et des activités économiques nécessaires au changement structurel du site.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet sont identifiés en tant que «nouveaux quartiers». Ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de population tout au long de leur parcours résidentiel, notamment (déclinés au sein des OAP) :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
  Au moins un certain pourcentage de logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources, dont un certain pourcentage minimum de logements sociaux (cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité), en cohérence avec le SCoT métropole Savoie et le PLH réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants.

L'implantation d'autres éléments tels que des activités économiques (services, commerces, etc.) ou des équipements publics sera recherchée afin de développer la mixité fonctionnelle de ces opérations et leur intégration au reste du bourg.

De par leur surface importante, les opérations de ce type ont vocation à faire l'objet d'un phasage à plusieurs échelles: l'échelle de la commune et parfois du secteur en lui-même.

L'aménagement de ces sites sera conditionné à une opération d'ensemble.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourra être soustraite du total pour le calcul des objectifs de densité.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP correspondante. Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée au seul usage de la voirie.

La recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements permettant de gérer des espaces d'intimité et une part réservée aux jardins sera privilégiée, tant à l'échelle individuelle que partagée.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

6 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié (lac/montagne ; Val du Bourget ; identifié), il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant. L'ensemble des aménagements privatisant la vue depuis les espaces publics (y compris les plantations) sont proscrits.

Des renvois aux annexes du règlement écrit indiquant les espèces végétales à favoriser et à proscrire sont comprises dans les OAP.

8 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.

11 - ENERGIE RENOUVELABLE

Les constructions neuves devront viser un taux de couverture de 32% d'énergies renouvelables de sa consommation d'énergie primaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, en privilégiant le solaire thermique et le bois énergie, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée sur la base d'études.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

B - OAP a vocation d'Habitat

Quartiers greffes

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais aussi des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnant immédiat.

Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet identifiés comme «quartiers greffés» devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site et se référer au tissu environnant en terme de gabarit et volumétrie,
- Permettre la réalisation d'un espace public mutualisé entre l'opération et le tissu environnant
- Un réseau viaire recherchant autant que possible de se connecter aux quartiers environnants.

Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires sauf dans le cas de renouvellement urbain conséquent.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat élaboré parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. La mise en place de cette typologie a vocation à gérer une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

Le tissu environnant conditionne la volumétrie du projet afin de gérer une transition et une composition harmonieuse.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment, seront également recherchés et largement encouragés.

6 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des limites publiques/privées, l'absence de clôture sera privilégiée.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié (lac/montagne ; Val du Bourget ; identifié), il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant. Tous les aménagements privatisant la vue depuis les espaces publics (y compris les plantations) sont proscrits.

Des renvois aux annexes du règlement écrit indiquant les espèces végétales à favoriser et à proscrire sont comprises dans les OAP.

8 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau.Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.

C - OAP A VOCATION D'HABITAT

"COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés pour des raisons de desserte ou de péri-urbanisation, au caractère parfois flou entre espace urbain et espace naturel ou agricole non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine).

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la structure urbaine le permet.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;

- Un réseau viaire interne traversant ou sous la forme d'espaces ponctuels mutualisés accueillant le stationnement et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants, dès lors qu'une connexion est à proximité.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) n'ont pas vocation à définir cette typologie d'OAP.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...). Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité soit respectée.

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces

publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions environnementales à l'échelle du bourg.

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des lisières public/privé, l'absence de plantation sera privilégiée notamment lorsque cela est précisée dans l'OAP. De même, lorsque la lisière être espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisé basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

7 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

8 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

9 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.

D - OAP A VOCATION D'HABITAT

POLARITE SECONDAIRE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de l'ensemble des sites de projet au caractère naturel ou agricole prédominant et non bâtis se situant au sein des hameaux en marge de l'entité principale. Le caractère rural y est souvent prédominant. L'enjeu principal étant de conserver cette identité au sein des projets.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou traditionnelles.

Ils ont vocation à accueillir des opérations de logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la capacité du hameau le permet.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- une recherche d'intégration paysagère permettant la préservation du caractère rural (végétation, architecture...)

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...). Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité soit respectée.

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues et à marquer le caractère bâti et agglomméré.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions environnementales à l'échelle du bourg.

Une attention toute particulière doit être démontrée à travers l'utilisation de matériaux simples éloignés des codes urbains et périurbains des autres OAP. L'espace public devra être traité avec simplicité et utiliser en priorité des espèces locales et non horticoles.

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des hameaux et en lisières public/privé, l'absence de plantation sera privilégiée à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

7 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

8 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

E - OAP THEMATIQUE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements uniquement dans les volumes bâtis existants.

Il conviendra de réduire les surfaces imperméables actuelles, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de volumes supérieurs à 20m² devra respecter les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur sauf mention spécifique au sein des OAP. Les volumes inférieurs à 20m² au sein des sites d'OAP peuvent donc s'implanter librement sauf mention spécifique dans les OAP.

HAUTEUR

La hauteur maximale des extensions et des constructions nouvelles est limitée au faîtage de la construction existante. L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue, dans une limite de + ou - 50cm pour des raisons techniques.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5 m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la construction existante.

CRÉATION D'OUVERTURES

Les façades pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis les alentours immédiats et plus éloignés.

Pour la façade sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec les maisons voisines, en limitant les ouvertures en dimensions.

Les ouvertures existantes et leurs tailles dans les parties étable/logement devront être conservées, sans modification.

IMPLANTATION DANS LA PENTE

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés.

PLEINS ET VIDES

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement maintenir des traversées pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ces logements devront être gérés en co-propriété.

Au regard de la localisation géographique du projet (absence de commerces, de transport en commun, cadre vert) les logements à privilégier sont des logements de 80 m² à destination des familles. En cas de projet à proximité de toutes commodités, la création de logements sociaux est encouragée.

Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en profitant des accès amont et aval, et en prévoyant ainsi une partie des logements accessibles.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

Mettre en valeur l'orientation Sud pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure (masquer les agglos, couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages) est autorisée.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

ASPECTS PAYSAGERS

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

Il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. Le terrain peut accueillir les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée afin de lier les espaces.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, doivent être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle sont végétalisés et intégrés au projet paysagé. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Un rapport de 35% maximum de rapport emprise au sol / surface de la parcelle doit être respecté.

4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle. En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Les murets existant sont à conserver lorsque leur état le permet. La création éventuelle de murets en prolongement de ceux existants doit être harmonieuse, en conservant les vues, en s'adaptant aux dimensions des murets limitrophes existants, et en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes.

6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m² par place.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment.

Les accès et stationnements seront au plus près de la voirie.

7 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport. Leur présence n'est pas une condition liée à l'aménagement et la réhabilitation des corps de ferme.

8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

Assurer l'accès à la parcelle pour les véhicules liés à la sécurité civile.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs du projet

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le niveau de desserte de tous les réseaux est une condition à la réalisation de l'opération. En cas d'insuffisance des réseaux d'eau, le projet se verra refusé pour défaut d'équipements suffisants.

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

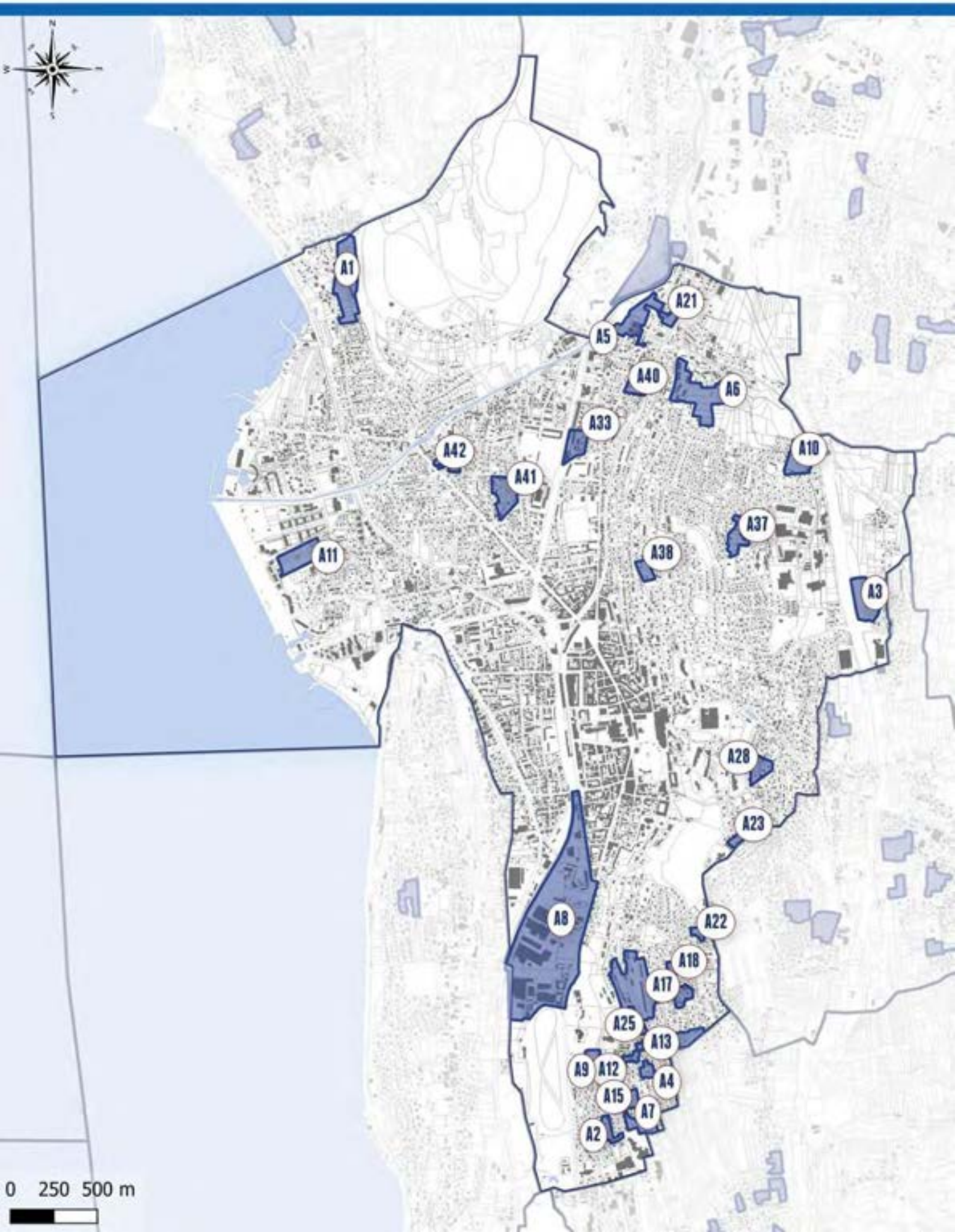
9 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses petits volumes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur. Dans un souci d'intégration paysagère, il est encouragé des volumes simples du bâti et il sera privilégié l'utilisation de matériaux écologiques et naturels.

PARTIE A
AIX LES BAINS

Localisation des OAP situées sur la commune de AIX-LES-BAINS



A.1 - OAP A VOCATION HABITAT

A.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAUX QUARTIERS

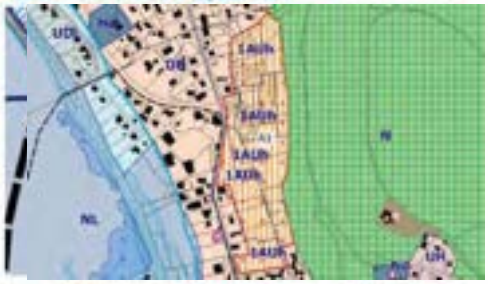
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AIX LES BAINS / Côtefort

A1

Superficie du site d'OAP : 5.28 ha
Superficie de la zone AU : 5.28 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Ce secteur se trouve à l'aval de la forêt de Corsuet en direction de Brison St Innocent. Cette zone est en contre bas de la route et peu visible en raison des constructions qui sont implantées en bordure de cette route

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Protéger les espaces naturels proches

> Préserver la végétation existante

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *250*
Indication de la part de logement social : *25% soit 62 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif*

ECHEANCE : *court terme*

H= *hauteur maximale à respecter*

Principe de liaison cyclable et piétonne traversante

Réalisation d'un aménagement de carrefour

Conserver des points de vue sur le lac

Espace à réserver non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire et/ou collectif)

Afin de tenir compte des contraintes liées aux possibilités d'excavation, de la topographie et des règles de hauteur, le nombre de logements est modulé par sous-secteur : Sous-secteur 1 : de 35 à 40 logements / Sous-secteur 2 : de 81 à 90 logements / Sous-secteur 3 : de 52 à 58 logements / Sous-secteur 4 : de 40 à 42 logements / Sous-secteur 5 : de 18 à 20 logements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre ville en direction de Brison St Innocent, et a continuité avec le tracé de la voie sarde. La desserte privée des zones 1AUh devra être étudiée à partir du point d'accès précisé dans le schéma ci-dessus, et indépendamment de la liaison douce piéton cycle.

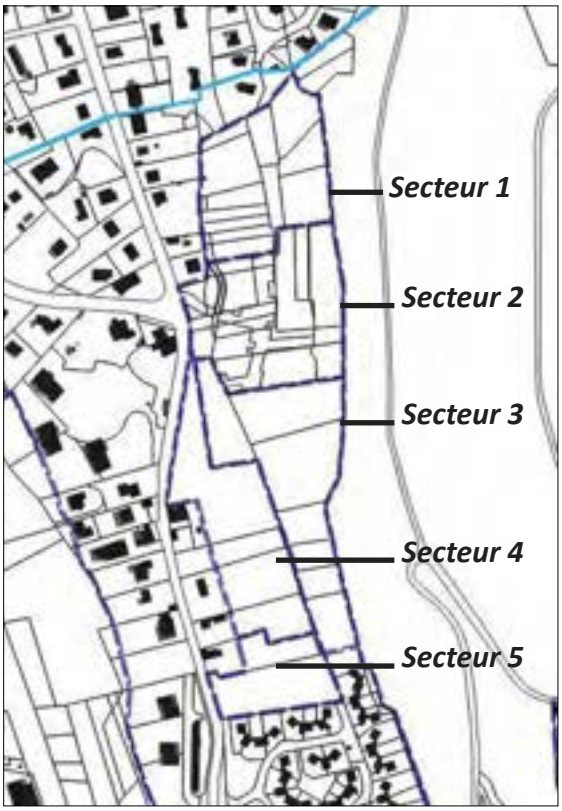
L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

3/ Les faîtages seront principalement perpendiculaires à la liaison douce.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Sous-secteur de l'opération

AIX LES BAINS / Le Cluset

A6

Superficie du site d'OAP : 5.35 ha
Superficie de la zone AU : 2.68 ha

Le site est inscrit entre le hameau du Cluset et une zone pavillonnaire au sud. Le terrain présente une pente générale depuis l'est vers l'ouest, mais on observe également des reliefs et talus plus accidentés notamment en limite nord. La bordure Est du site possède un caractère naturel appuyé par des sujets végétaux de grande taille (cèdre, saule) et une part de végétation dite humide en point bas (hors site OAP). Plusieurs voies et chemins permettent de rejoindre la zone de l'OAP notamment au nord avec le chemin du Cluset, ainsi qu'au sud par le chemin de l'épervier. Cependant, les accès y sont très contraints actuellement en voiture.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée (fruitier notamment) existante

> Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)

> Intégrer les covisibilités côté montagne comme côté ville dans l'aménagement

> Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***350***
Indication de la part de logement social ***25% soit 87 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire***

ECHEANCE : ***court et long terme***

1 Assurer une transition avec l'existant

Accès unique pour l'ensemble de l'opération

Voirie secondaire (position indicative)

Transversalité piétonne est/ ouest

Aucune sortie viaire autorisée

Trame arborée existante conservée

Espace à réserver non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est recquise.

La partie haute du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert non bâti (privatif ou non) pour assurer une transition vers l'espace agricole et préserver les arbres fruitiers.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 1.**

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectée avec l'opération en cours à l'ouest.

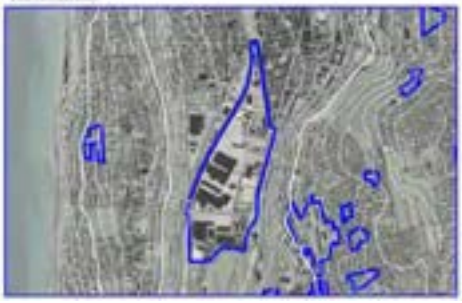
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 70% de l'opération, sans majoration.

AIX LES BAINS / Les Plonges

A8

Superficie du site d'OAP : 33.91 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



L'entrée sud-est de la ville nécessite d'être requalifiée pour confirmer ce statut d'entrée de ville, en lien direct avec le centre-ville. L'objectif est de permettre une urbanisation dense tout en gardant un concept de verdure mais aussi d'anticiper la reconversion de ce quartier en complétant la structure viaire, en mettant en place les espaces publics et en définissant une trame et des principes d'urbanisation pour les nouvelles constructions avec un objectif de haute qualité environnementale. Ce secteur mélange des activités de loisirs (hippodrome), des activités artisanales, commerciales, industrielles et des habitations.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Assurer un renouvellement de la zone

> Réaliser un aménagement permettant la mise en valeur de l'entrée de ville sud

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *T 1 = 160 + 65 / T2 = 43 + 150*
Indication de la part de logement social : *30%*
Indication de la typologie bâtie attendue : *renouvellement sous forme d'habitat collectif*

ECHEANCE : *court et long terme*

Principes de voies principales

Réaménagement des carrefours et des abords des voiries existantes

Assurer un espace de transition avec l'avenue Marlioz

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'avenue de Marlioz sera requalifiée afin de créer un «axe vert» présentant des voies piétons et cyclistes et des voies automobiles et transports en commun et doit participer à l'aménagement de l'entrée de ville. Progression d'entrée, depuis le sud vers le centre (gabarit de la voie, végétation, matériaux utilisés).

Un second «axe vert» viendra se mettre en place à l'ouest de l'avenue Marlioz et desservira ainsi le quartier de l'hippodrome à la gare.

Un réseau secondaire de voiries permettra l'accès aux zones d'habitations au sein de ce quartier,

Deux nouvelles voies est-ouest et Nord-sud seront créées : l'une reliant l'avenue Marlioz au boulevard Lepic et la seconde permettra d'offrir un accès plus direct avec entrée soignée à l'hippodrome depuis l'avenue de Marlioz ainsi qu'un réaménagement des sens de circulation.

Sur l'avenue de Marlioz, une retrait vert sera mis en place.

3/ - Rupture de la trame urbaine tous les 50m afin de créer des percées mettant en évidence les vues sur le paysage,

- Implantation du bâti favorisant les ouvertures vers le sud,

- Gabarit des constructions établi à R+3 un dernier étage réduite de 50% de surface par rapport aux autres niveaux, avec des attiques en retrait,

- Toitures terrasses possibles, végétalisées ou toitures à pente (20%max)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Ils devront être implantés de manièere à créer une vitrine qualitative pour l'entrée de ville d'Aix les Bains.

Réalisation dans le temps de l'opération

T1=160 + 65
T2=43+150

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AIX LES BAINS / Le Clos Fleury

A11

Superficie du site d'OAP 2.55 ha
Superficie de la zone AU 0 ha

Ce secteur s'intègre dans la ZAC des bords du lac, destinée à restructurer un espace peu ou non aménagé. L'entité concernée se trouve au sud du nouveau quartier résidentiel des bords du lac et à l'arrière de la cité de l'entreprise et des logements situés face à l'esplanade du lac. Elle borde la coulée verte entre le boulevard Garibaldi et l'esplanade du lac.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Favoriser des aménagements de qualité

> Conserver un caractère naturel lié à la proximité du lac

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

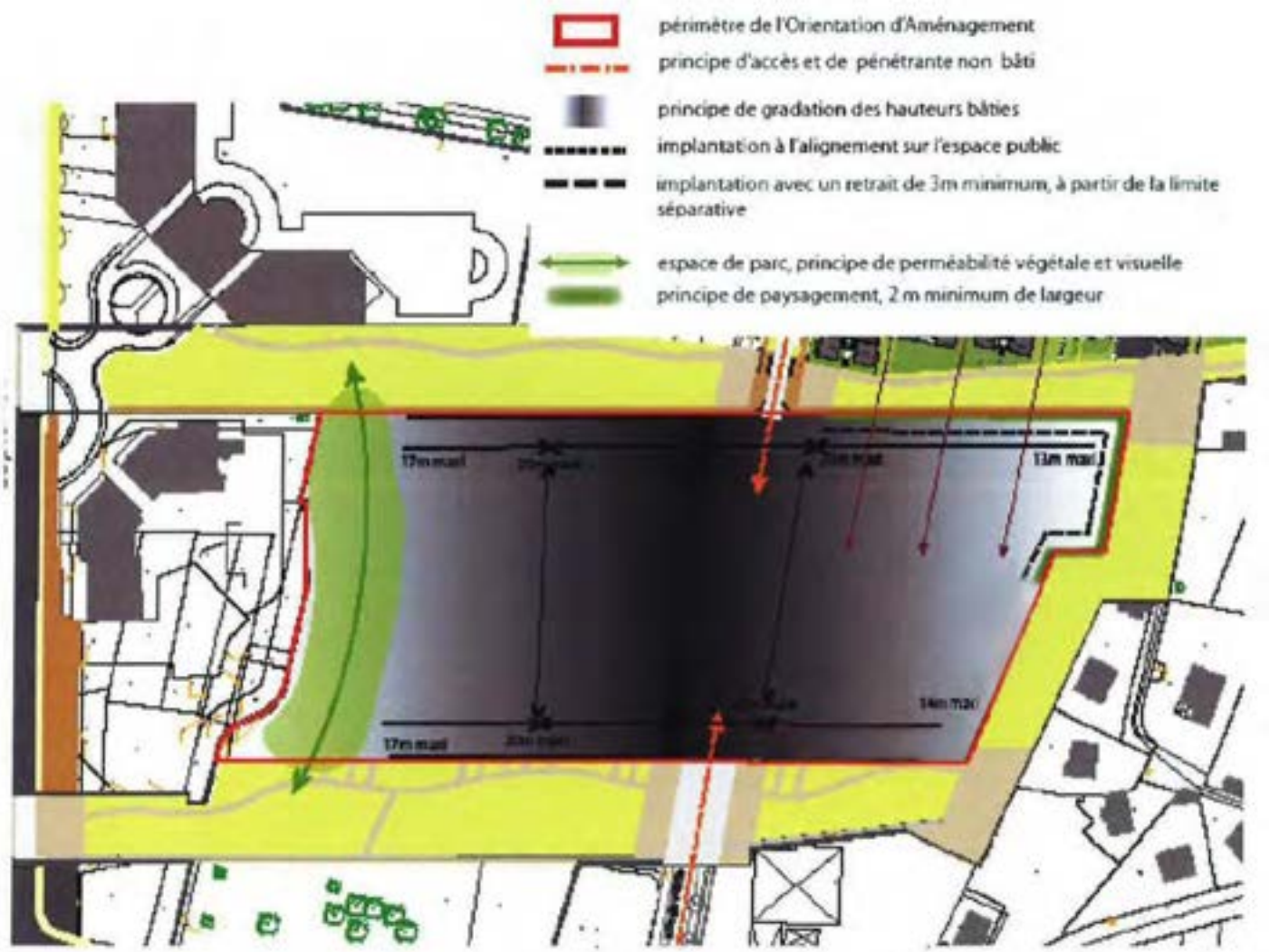
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : EPHAD, centre de formation, résidence service séniors, résidence multi-générationnelle et tertiaire
Indication de la part de logement social : Non règlementé
Indication de la typologie bâtie attendue : Bâtiment collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. La gestion des eaux pluviales doit respecter le cahier des charges de la ZAC.

2/ Un parc à dominante d'espaces vert créera l'espace tampon avec les logements situés à l'ouest. Un aménagement paysagé limitera l'impact visuel des stationnements depuis la coulée verte nord.

L'entité sera desservie au nord (entrée principale) et au sud. Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

3/ Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

AIX-LES-BAINS / Quartier Marlioz

A25

Superficie du site d'OAP : 7.64 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le quartier Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bain est un quartier principalement résidentiel. Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'État et est intégré au contrat de ville en vue de son renouvellement.

ÉTAT DES LIEUX

Étude détaillée à consulter en annexe

ENJEUX

> Retrouver une vie de quartier singulière et identitaire, vecteur d'animation et de sociabilité.

> Mettre en place une composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement

> Assurer un cadre de vie de qualité pour tous

> Mettre en place les conditions d'un quartier vivant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 200

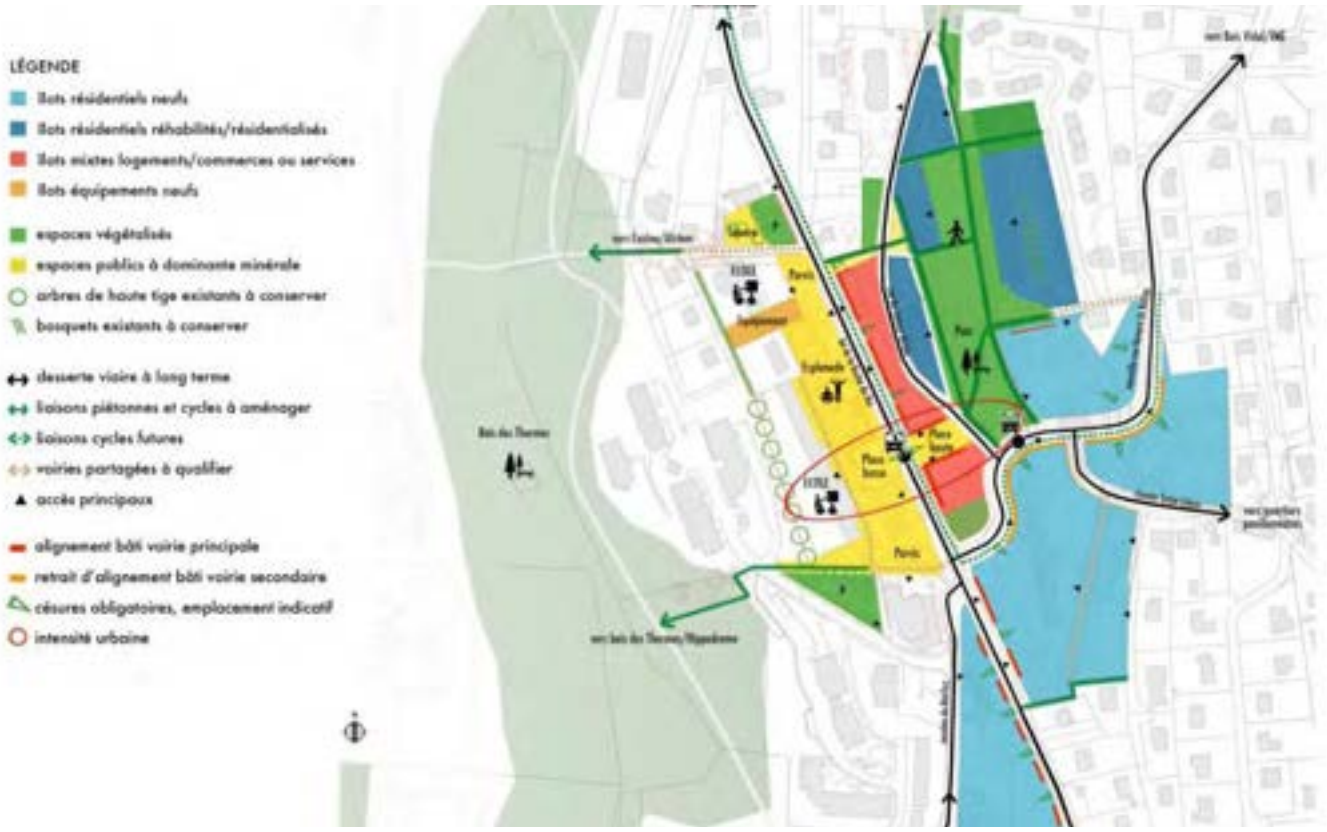
Indication de la part de logement social : dérogation soit 40 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif + commerces, services et équipements

ECHEANCE : court terme

*Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON***

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les voies existantes seront requalifiées de manière à sécuriser les déplacements et les usagers sur le secteur.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les liaisons douces seront intégrées dans le réseau de déplacement à l'échelle de l'opération et en liaison avec les cheminements à proximité.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Des fronts bâtis structurants seront entrecoupés de percées visuelles et de soleil le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Une réflexion sur les hauteurs des bâtiments doit permettre l'optimisation de ces performances.

Cf. OAP complète en annexe

A.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AIX LES BAINS / St Simond

A5

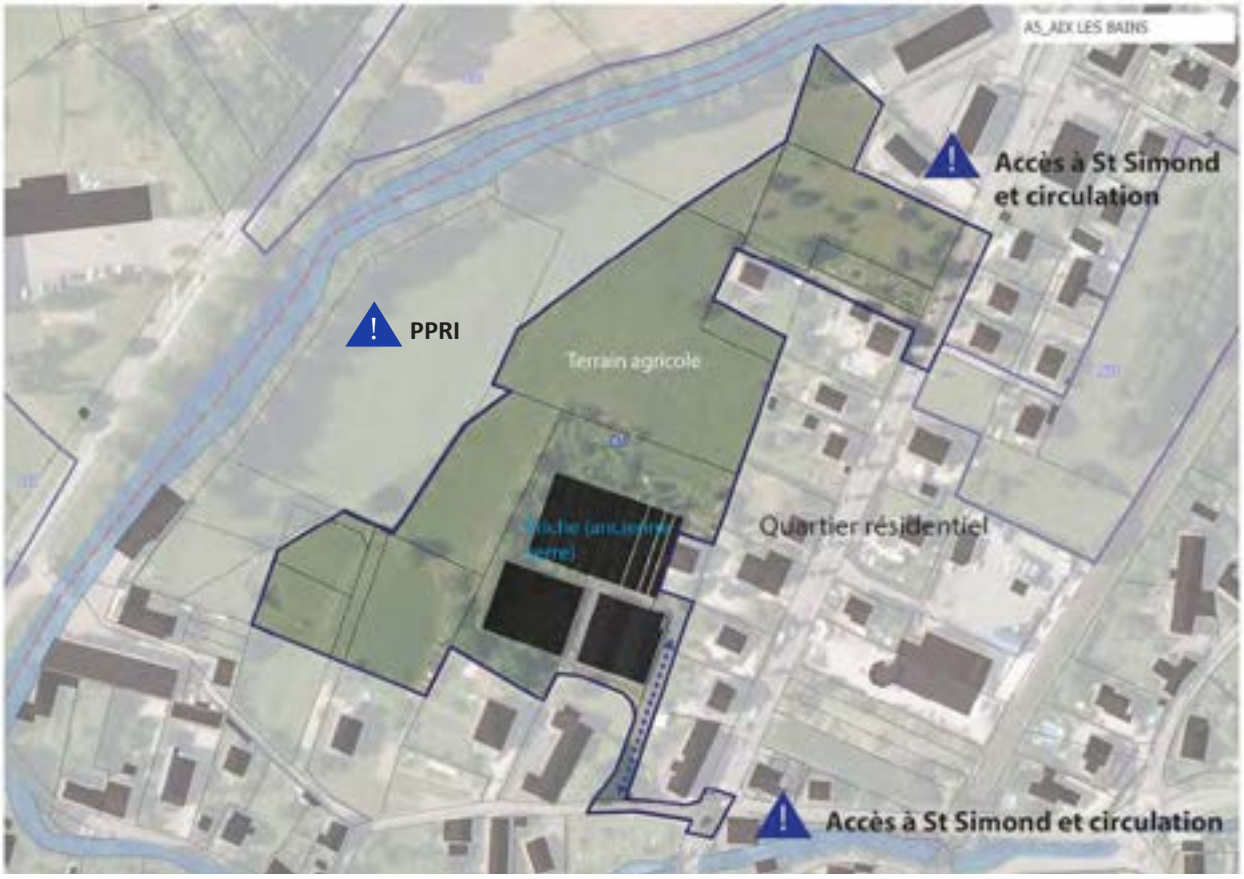
Superficie du site d'OAP : 2,92 ha
Superficie de la zone AU : 2,07 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Ce secteur se trouve en limite Nord de la commune, entre le Sierroz, l'avenue St Simond et le village de St Simond.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Protéger les espaces naturels proches

> Assurer la sécurisation des accès au site

> Limiter les vis-à-vis et s'intégrer au tissu urbain environnant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 125
Indication de la part de logement social : 25% soit 31 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme

Zones 1AUha et 1AUhb conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes

Favoriser un double accès pour l'ensemble de l'opération

Prévoir un espace central de rencontre et un espace de retournement au sud (emplacement indicatif)

Espace à réserver non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou individuel mitoyen)

Déplacement doux à réaliser

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une zone tampon de 30m sera prévue au sud de l'opération vis-à-vis du hameau existant.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Le secteur s'urbanisera en trois zones distinctes. La zone n°1 sera accessible depuis le chemin de la Baye. La zone n°2 sera desservie par l'avenue St Simond et le carrefour fera l'objet d'un aménagement. La voirie aura une largeur d'emprise de 9m.

Les jardins familiaux participants à la qualité de l'aménagement sont encouragées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

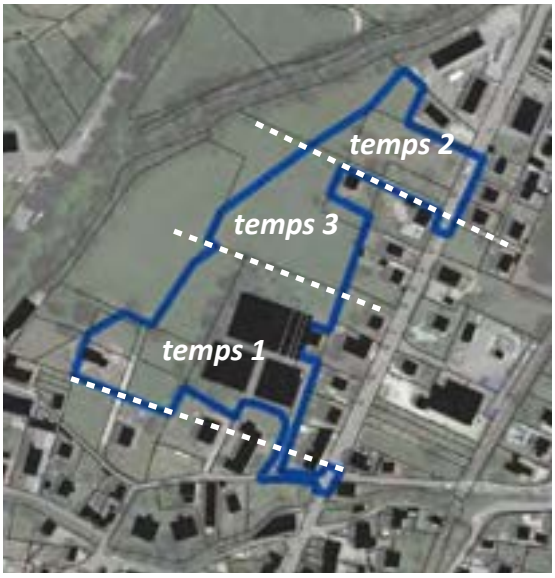
Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 2.**

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

A titre indicatif la répartition de logements attendue

temps 1 : 80 logements
temps 2 : 20 logements
temps 3 : 25 logements



Réalisation dans le temps de l'opération

AIX LES BAINS / Les Vignobles

A7

Superficie du site d'OAP : 1.44 ha
Superficie de la zone AU : 1.41 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Au sud de cette zone AU se trouve le lycée, au nord des constructions individuelles et une entité ND correspondant à une construction associée à un parc, et à l'est et à l'ouest un tissu urbain de type pavillonnaire.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Assurer une transition avec les espaces agricoles

> Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *25*
Indication de la part de logement social : *25% soit 6 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et ou mitoyen*

ECHEANCE : *court et moyen terme*

Traversée piétonne nord-sud

Plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

L'accès principal se fera par le chemin des Vignobles.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

AIX LES BAINS / Tir aux pigeons

A10

Superficie du site d'OAP 2.28 ha
Superficie de la zone AU 0 ha

Ce site se trouve sur les hauteurs Est de la ville, en contrebas de l'autoroute A41, dans un secteur où l'habitat pavillonnaire est prédominant. Il fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et désormais codifié aux articles L111-6 à L111-10) dont les dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation existante

> Limiter les vis-à-vis

> Intégrer la nuisances liées à la proximité de l'autoroute

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***50 à 60***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 12 à 15 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif***

ECHEANCE : ***court terme***

Espace à réserver non constructible

Principes d'accès

Espace préférentiel d'urbanisation

Secteur conditionné par une opération de dépollution des sols préalable à un projet d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera instauré une bande paysagère arborée créant un écran entre les habitations et l'autoroute.

2/ Concernant l'accès à la zone : Il s'effectuera à partir d'un carrefour créer au nord du secteur en bordure d'autoroute. L'extrémité sud de la zone à urbaniser pourra être desservie par le chemin du Tir aux Pigeons.

3/ Concernant l'urbanisation de la zone : la zone devra présenter une diversité dans la forme de l'habitat : constructions individuelles, individuelles mitoyennes, groupées, intermédiaires et/ou collectives.

L'implantation des constructions devra limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

AIX LES BAINS / Pacot

A21

Superficie du site d'OAP : 1.1 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Situé au nord de la commune, ce secteur se positionne est second rang du tissu pavillonnaire implanté le long de l'avenue Saint-Simond.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***25***
Indication de la part de logement social : ***30%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Espace à réserver non constructible

Plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès se fera depuis l'avenue de Saint-Simond à l'ouest du site et au nord.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être fait et un replantage adapté est nécessaire dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

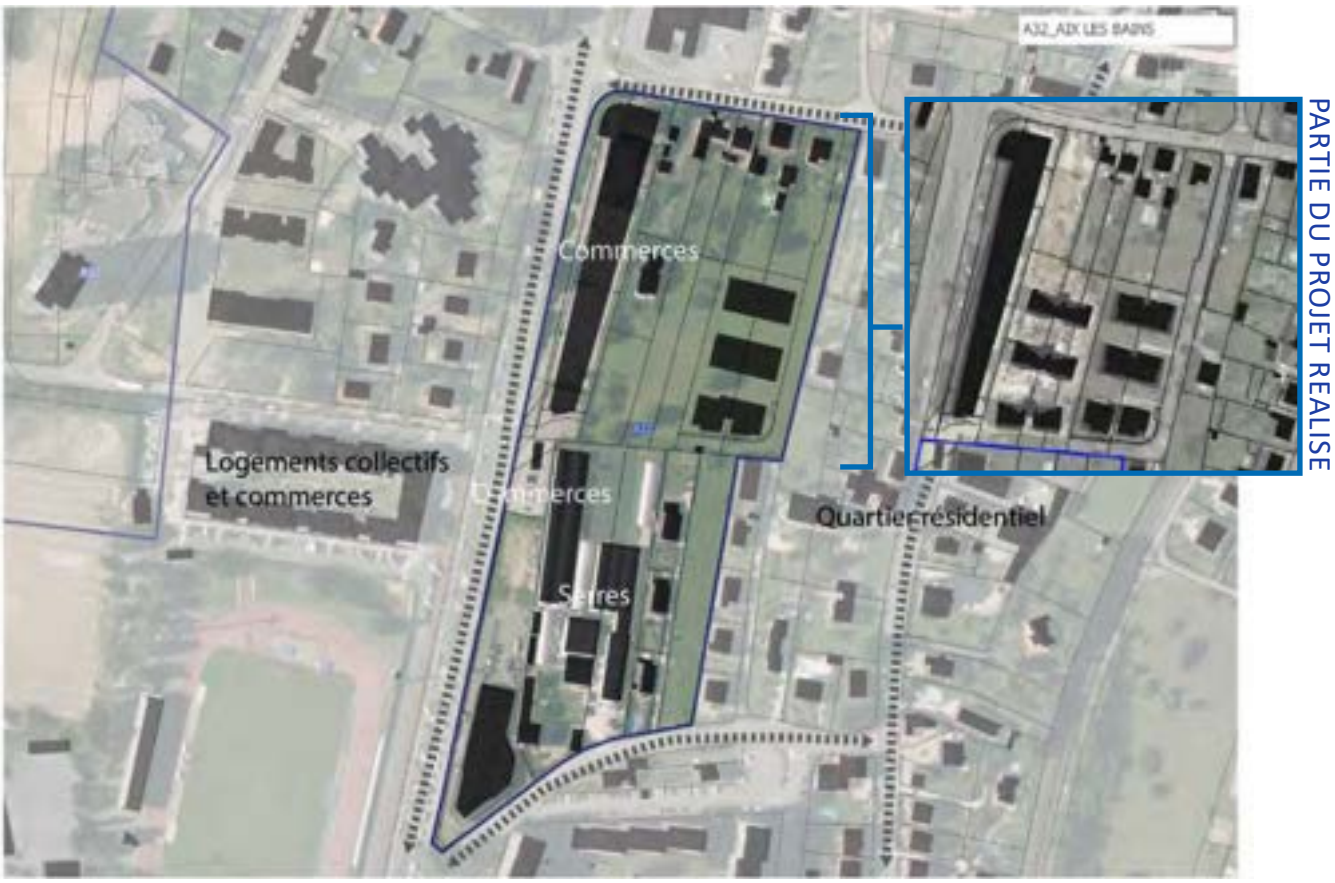
AIX LES BAINS / Dunant

A33

Superficie du site d'OAP : 1.78 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Ce secteur se trouve le long du boulevard Francklin Roosevelt, face au quartier faisant l'objet d'une restructuration ANRU. Dans ce contexte, ce secteur Dunant a fait l'objet d'une réflexion pour finaliser la restructuration de la zone en corrélation avec le projet ANRU.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***210 restant + commerce (600m²)***
Indication de la part de logement social : ***30% soit 60 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat collectif et/ou intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***

Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif

Voies de desserte

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ ou intermédiaire) associé à plus ou moins 600m² de commerces

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

2/ Un système de desserte interne permettra de développer le réseau de déplacement existant. L'adaptation des feux tricolores faisant les liens aux carrefours de la RD1201 devra être effectuée en lien avec l'augmentation potentielle du trafic.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

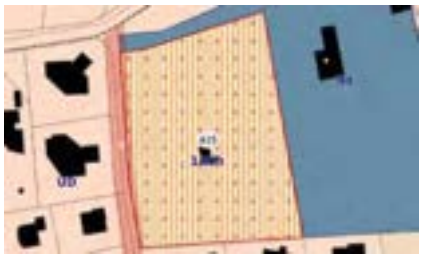
A.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AIX LES BAINS / les Vignobles Nord

A15

Superficie du site d'OAP : 0.76 ha
Superficie de la zone AU : 0.76 ha



Extrait plan de zonage

Localisation

Ce secteur est situé au nord de l'autre secteur de projet Les Vignobles. Il est entouré d'un tissu pavillonnaire et est accessible depuis le chemin de Vignobles à l'ouest.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

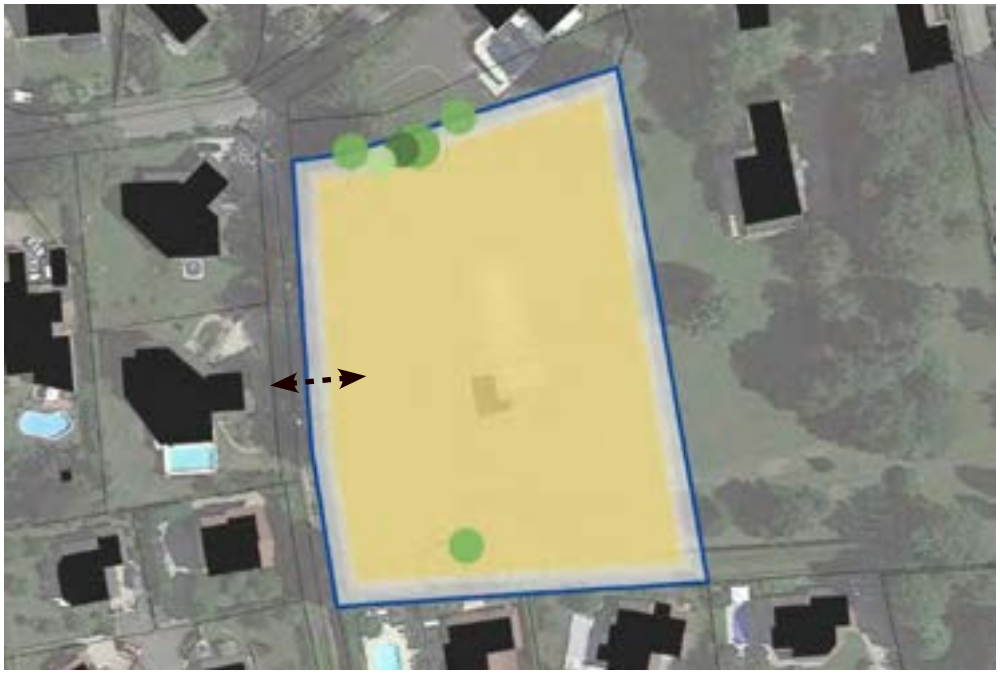
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***10 à 12***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen et/ou intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***



Accès à l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense

Trame arborée existante à préserver ou replanter

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès se fera depuis le chemin des Vignobles à l'ouest du site qui devra être élargi au droit du projet.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être fait et un replantage adapté est nécessaire dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

AIX LES BAINS / Les Vignobles 2

A2

Superficie du site d'OAP : 0.99 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Dans le centre d'Aix-les-Bains, de nombreuses parcelles enclavés présentent des potentiels de projet d'habitation. Les gabarits des opérations voisines sont soit constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen, soit à proximité d'opération de logements collectifs. Les accès aux sites peuvent être contraints lorsque les parcelles se situent en second rideau de l'urbanisation existante.

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***10 à 12***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Ch des Bottes

A4

Superficie du site d'OAP : 0.68 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

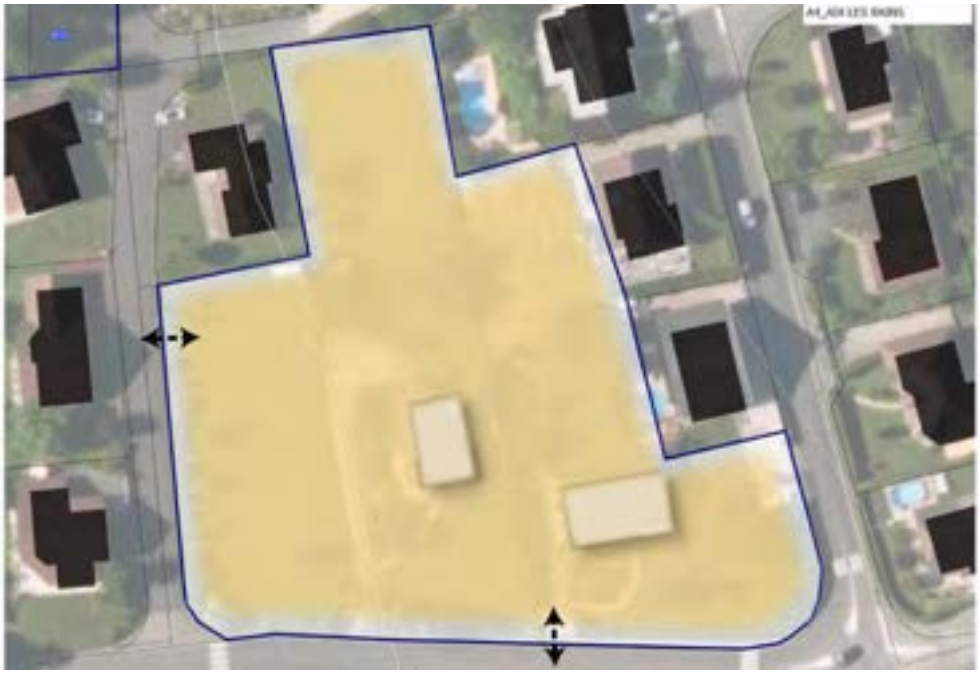
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8 à 10***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

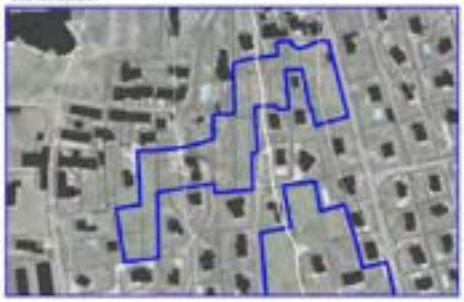
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Sosse Lievre

A12

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

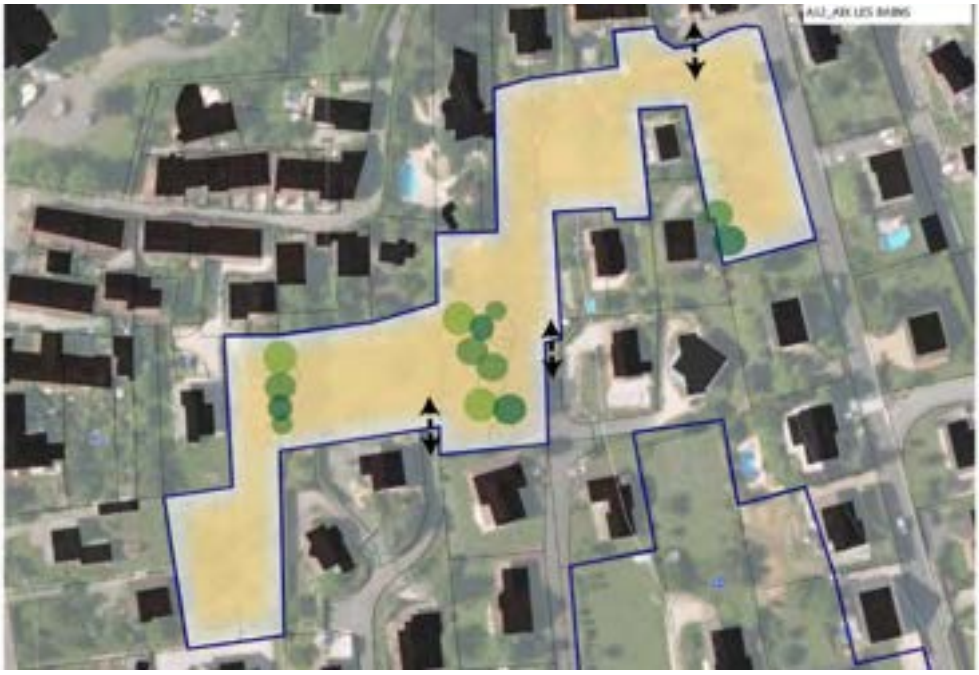
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***13 à 15***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 4 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Trame arborée existante conservée

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

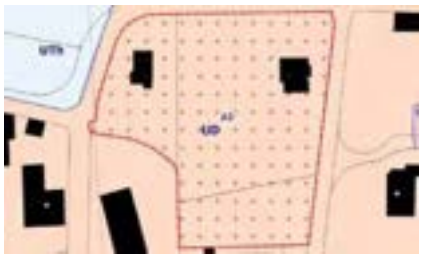
Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



Extrait plan de zonage

AIX LES BAINS / Près du Tillet

A9

Superficie du site d'OAP : 0.65 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30
Indication de la part de logement social : 30% soit environ 10 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : moyen terme

Zone UD conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être effectué et une replantation est encouragée dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Sosse Lievre 2

A13

Superficie du site d'OAP : 1.2 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"

Extrait pour le zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***15 à 20***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

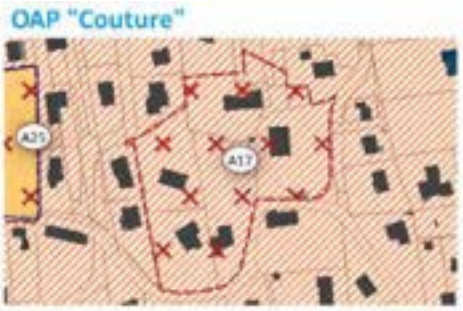
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Biolley 2

A17

Superficie du site d'OAP : 0.95 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***30 à 35***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 7 à 9 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat intermédiaire***

ECHEANCE : ***moyen terme***

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

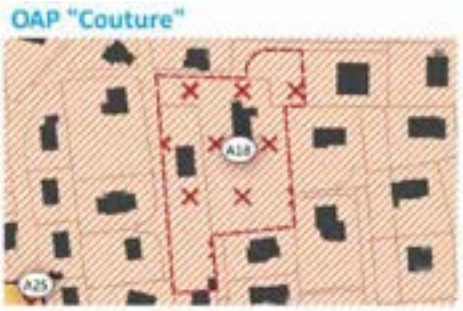
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Biolley 3

A18

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Exemple plan de zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***5-6***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***moyen terme***

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

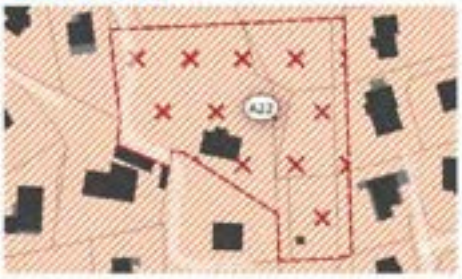
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Biolley 4

A22

Superficie du site d'OAP : 0.44 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8 à 10***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 3 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat intermédiaire***

ECHEANCE : ***moyen terme***

Prévoir un accès mutualisé au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réaliser et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Biollay sur Roche

A23

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"

Extrait plan de zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***10***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***moyen terme***

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

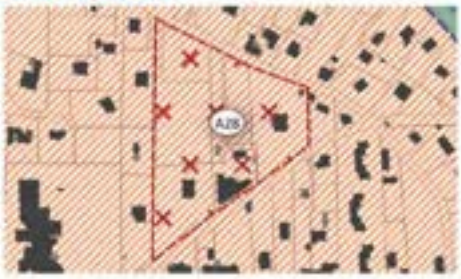
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Puits d'Enfer

A28

Superficie du site d'OAP : 1.5 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***40***
Indication de la part de logement social : ***30% soit 12 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat collectif et/ou intermédiaire***

ECHEANCE : ***Court terme***

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

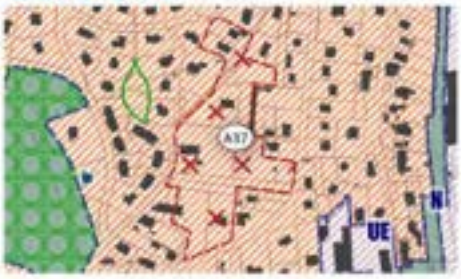
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / En Bergerie

A37

Superficie du site d'OAP : 1.5 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***25 à 30***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 8 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***Court terme***

Habitations existantes

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Ch Toudouze

A38

Superficie du site d'OAP : 0.87 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***13 à 14***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***Court terme***

Habitations existantes

Prévoir un accès mutualisé au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie du future accès se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Un élargissement de la voie existante à 6m sera privilégié afin de remplir les besoins de desserte.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La hauteur des plantations ne devra pas excéder 6 mètres afin de préserver les points de vue sur le lac depuis l'est.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

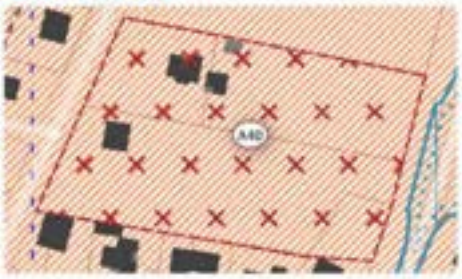
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Av Saint Simond

A40

Superficie du site d'OAP : 0.88 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

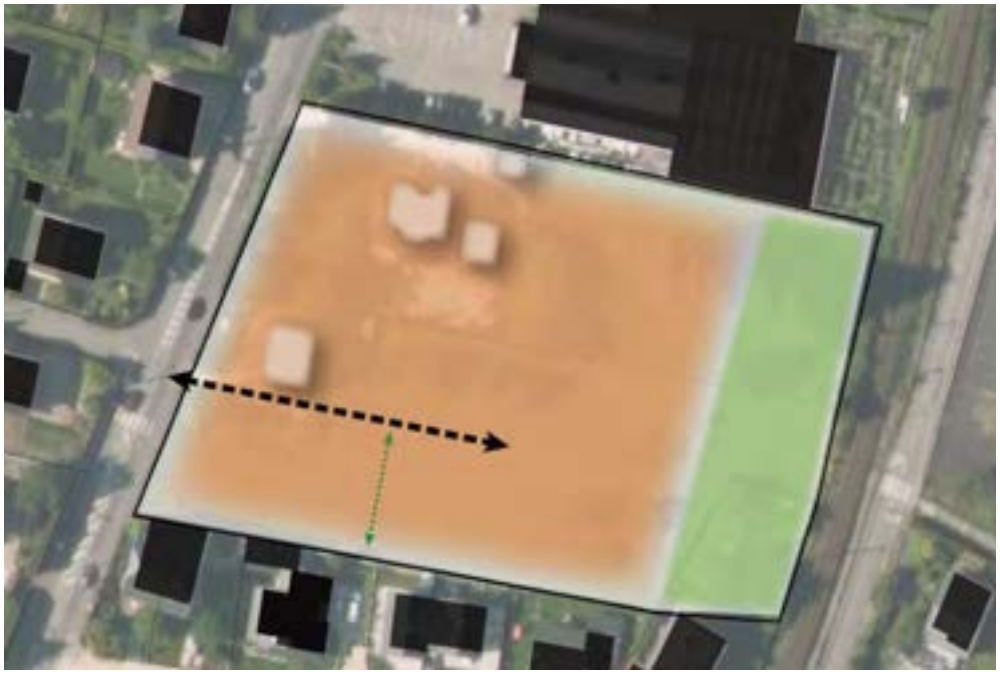
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***50***
Indication de la part de logement social : ***30% soit 15 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat intermédiaire***

ECHEANCE : ***Court terme***



Habitations existantes

Recul végétalisé par rapport à la voie ferrée

Prévoir un accès mutualisé au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire de préférence)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 1+C.**

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

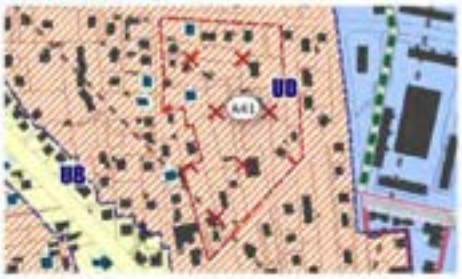
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Bd Generaux Forestiers

A41

Superficie du site d'OAP : 2.46 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***50***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 13 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat mitoyen***

ECHEANCE : ***Court terme***

Habitations existantes

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Av Grand Port

A42

Superficie du site d'OAP : 0.99 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"

Extrait plan de zonage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

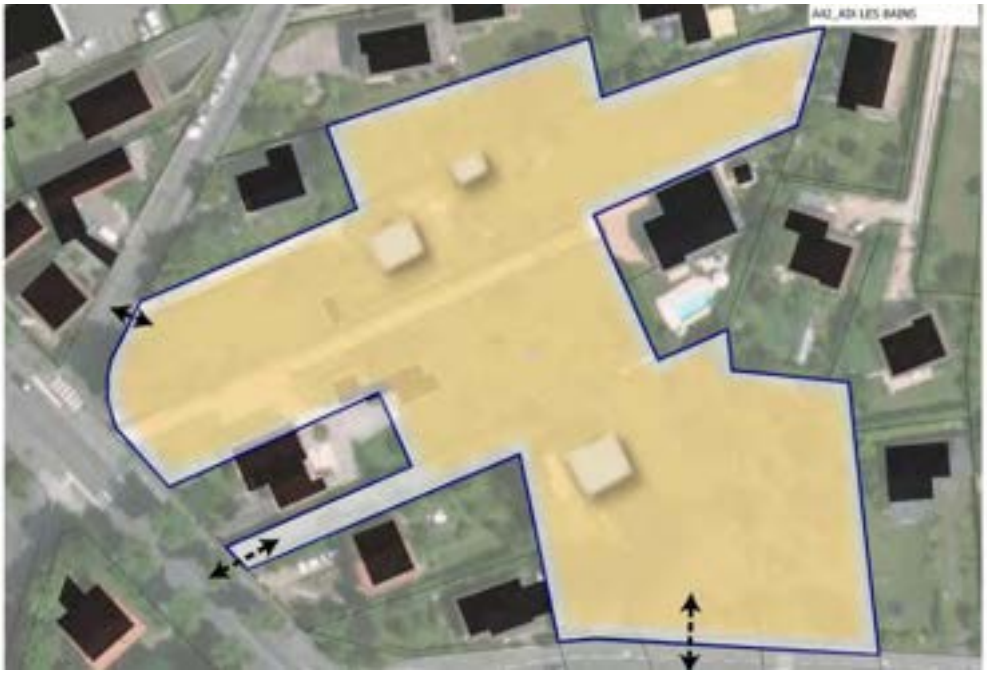
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***15***
Indication de la part de logement social : ***25%***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***Court terme***



Habitations existantes

Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

La desserte des lots arrières, se fera par le passage existant avenue du Grand Port.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La construction positionnée le long de l'Avenue du Grand Port s'urbanisera dans l'alignement des autres constructions en reprenant le même sens du faîtage.

Pour les constructions en cœur d'îlot, il convient de reprendre le sens de faîtage existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

A.2 - OAP a vocation Economique et Equipement

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AIX LES BAINS / Les Garins

A3

Superficie du site d'OAP : 2.23 ha
Superficie de la zone AU : 1.69 ha

Zone située à l'amont de l'autoroute A41, en continuité de l'entreprise Aixam.

Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Protéger les espaces naturels proches

> Limiter l'imperméabilisation de la zone

> Préserver la végétation existante

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE **court terme**

Préserver la végétation et les espaces naturels existants

Assurer un accès relié au réseau viaire existant

Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel de l'aménagement. A l'ouest, des végétaux d'une hauteur équivalente à la construction devront être plantés afin de créer un masque visuel pour une meilleure intégration paysagère depuis les «points hauts» situés à proximité.

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera prévu un cordon paysager arboré (arbustes d'au moins 2mètres de hauteur + pelouses) afin de diminuer l'impression de «surélévation» du bâtiments vis à vis de l'autoroute.

2/ L'entrée de la zone sera paysagée et conservera les caractéristiques végétales actuelles pour une meilleure intégration avec l'espace boisé se trouvant à proximité immédiate. A ce titre, les éléments les plus remarquables du bosquet d'arbres existants seront conservés et intégrés au traitement paysager de l'entrée. Les arbres existants devront être recensés et associés à un replantage à l'équivalent en surface dans le cas de suppression ou destruction.

Aucun accès sur la D49 n'est autorisé, mais la desserte sera davantage recherchée en limite sud-ouest.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une attention particulière devra être portée sur cette zone étant donnée sa visibilité depuis l'autoroute et les communes environnantes.

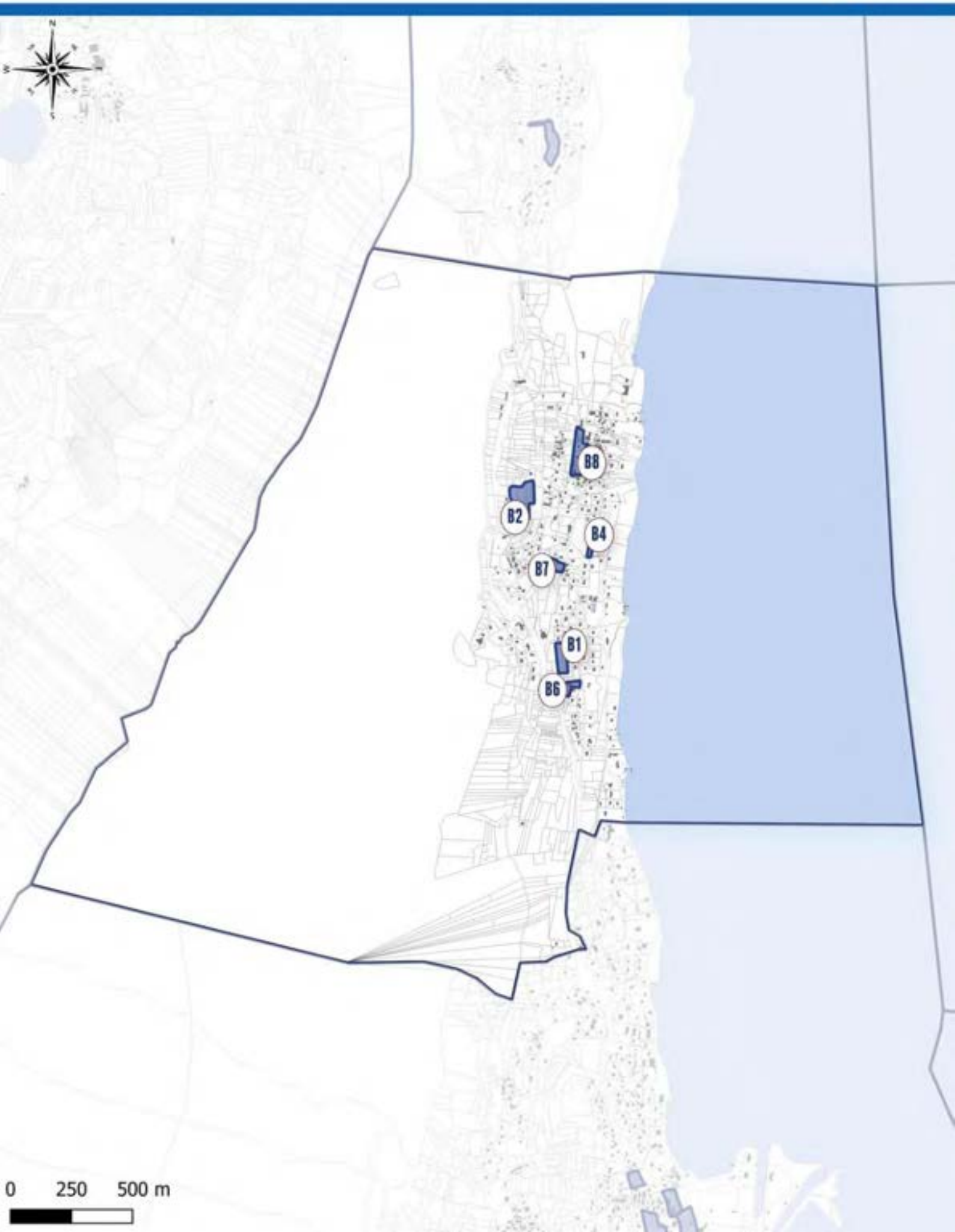
Son aménagement devra contribuer à l'amélioration et à la valorisation du site dans une logique de «vitrine» pour la commune d'Aix-les-Bains, et avec un même objectif de qualité que celui retenu pour l'aménagement de la zone d'activités des Combaruches qui lui fait face.

A noter que la proximité immédiate du site d'Aixam impose la recherche d'une cohérence et d'une harmonie entre les bâtiments.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

PARTIE B
BOURDEAU

Localisation des OAP situées sur la commune de BOURDEAU



B.1 - OAP A VOCATION HABITAT

B.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAUX QUARTIERS

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BOURDEAU / Champs des Steppes

B2

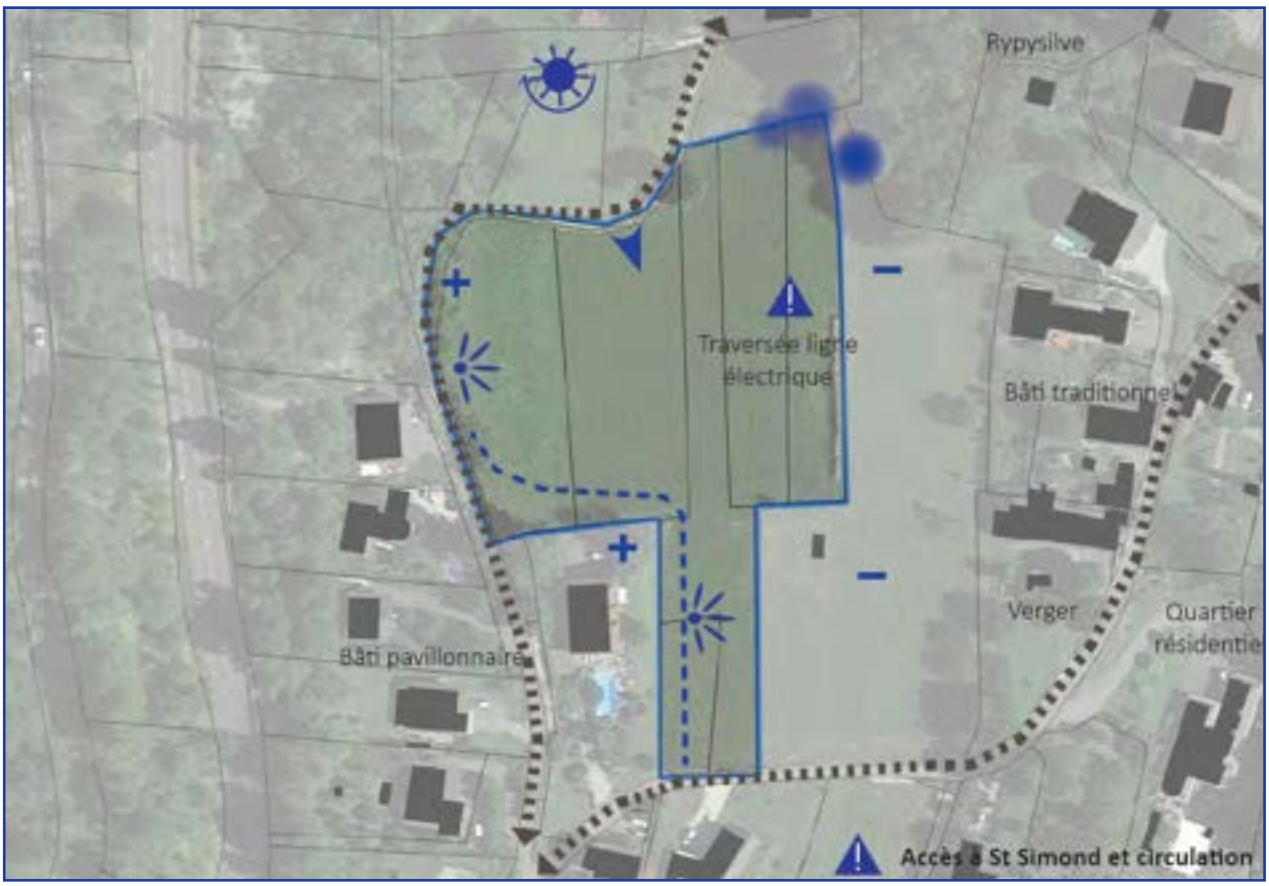
Superficie du site d'OAP : 0.94 ha
Superficie de la zone AU : 0.94 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Située en bordure ouest de Bourdeau, le site de l'OAP est une grande étendue ouverte entre des logements pavillonnaires à l'Ouest et des bâtiments patrimoniaux à l'Est. L'ensemble du site offre une vue remarquable vers le lac du Bourget et la rive est du lac. Le terrain présente une pente régulière ouest-est et un talus vient cerner sa limite ouest. Le site est accolé au sud à la route de la Revine et au nord au chemin des romains.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans un tissu urbain environnant

> Valoriser la vue sur le lac

> Limiter les vis-à-vis

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12
Indication de la part de logement social : 15% soit 1 à 2 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'aménagement devra conserver et mettre en valeur les points de vue sur le paysage et le lac.

On recherchera une transversalité par une continuité végétalisée et paysagère entre la rypysilve au nord et l'espace boisé au sud

2/ Une voirie traversante nord-sud devra être prévue, rejoignant les voies de circulation existantes. La recherche d'accès secondaires mutualisés doit être mise en avant dans l'aménagement du site.

Un accès aux parcelles agricole devra être conservé avec cession de la voirie à la commune dans les 10 années suivantes. Une liaison piétonne ouest-est doit être intégrée à l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnements pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. L'opération devra s'inspirer de l'architecture et des matériaux des bâtiments patrimoniaux et traditionnels à proximité du site.

Un recul d'implantation sera respecté au sud du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'opération propose de s'inspirer des bâtiments situés à l'est du site pour reprendre une typologie en longueur. Les habitations sont implantées de manière à limiter au maximum les vis-à-vis et à permettre à chacun d'avoir une vue sur le lac.Quatre espaces de stationnements mutualisés viennent ponctuer le rythme des parcelles.

B.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BOURDEAU / Champs des Series

B1

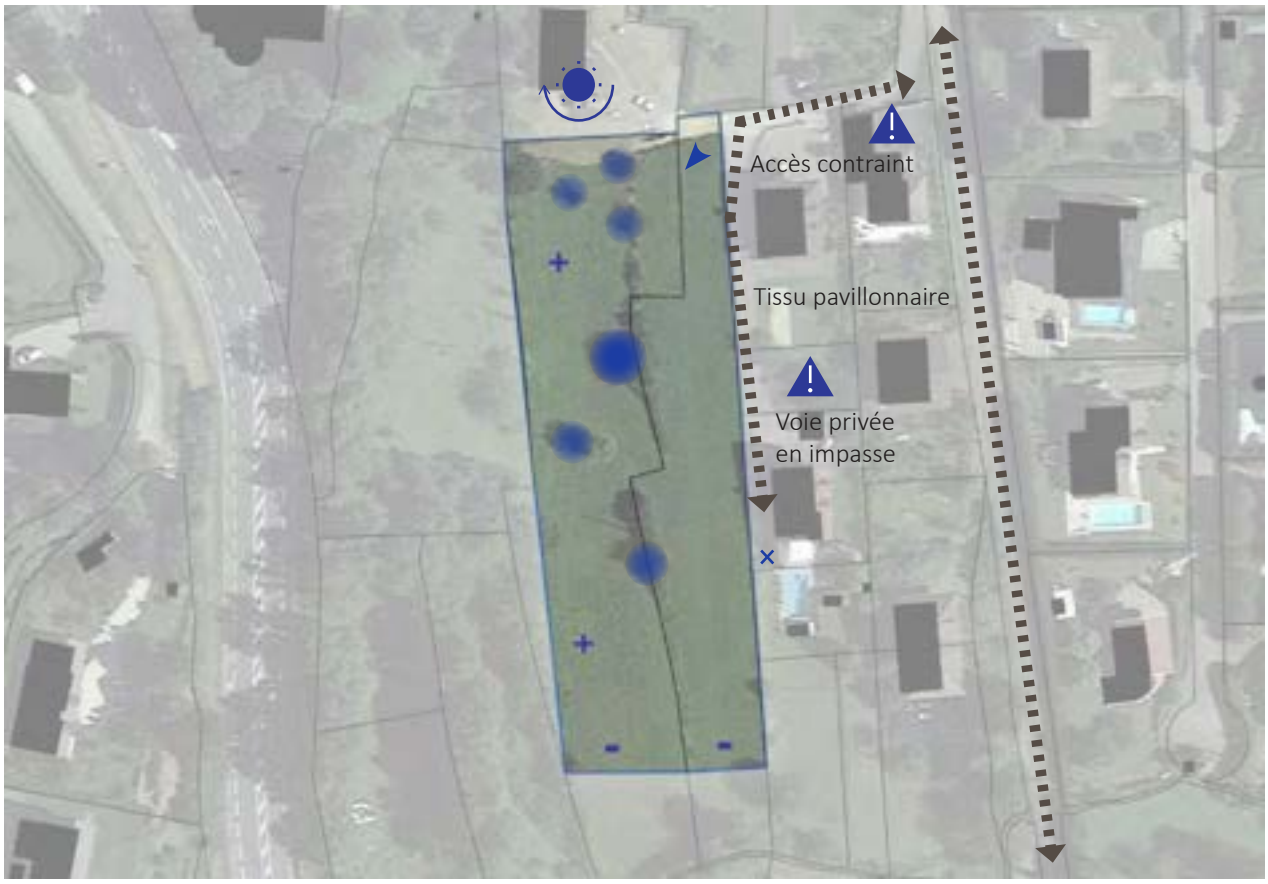
Superficie du site d'OAP : 0,52 ha
Superficie de la zone AU : 0,52 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé au sud de la commune, le champ des Seris est limite de la zone urbaine. Il est bordé au sud par un ruisseau et la végétation qui l'accompagne. Le terrain présente une pente ouest-est et est accessible par le nord-est, entrée qui offre un point de vue sur le lac du Bourget. Une végétation arbustive et arborée est déjà présente sur le terrain.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Préserver la végétation existante

> S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)

> Conserver les points de vue sur le lac et ses environs

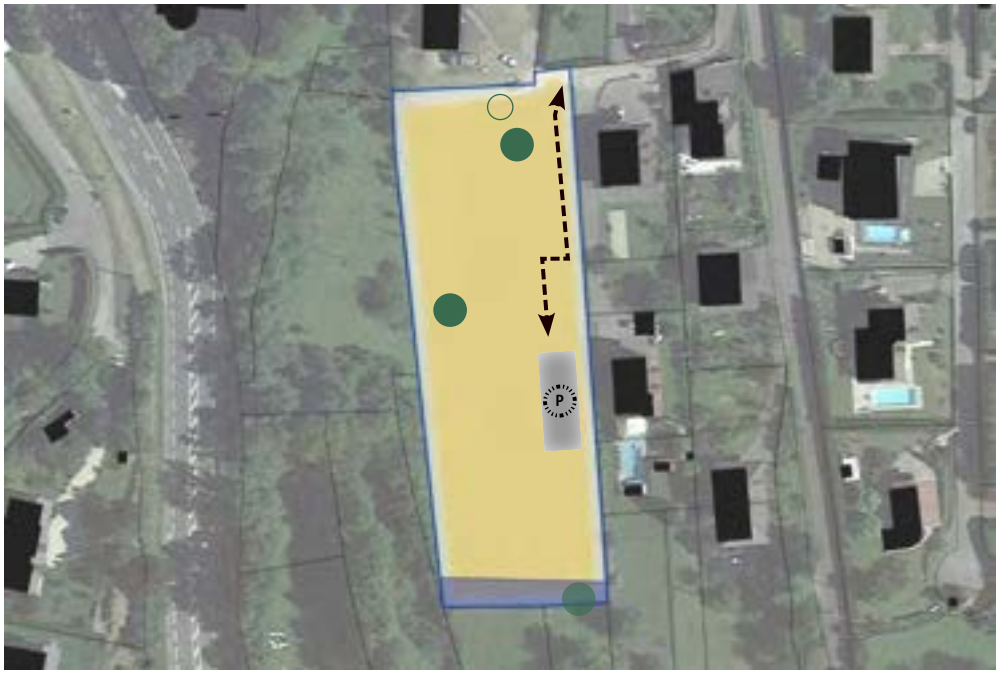
> Limiter les vis à vis avec les bâtiments existants

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 6 logements
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**



Accès et desserte de la zone

Réserver un espace de stationnement mutualisé

Trame arborée existante à conserver

Dédié un espace à l'infiltration des eaux de ruissellement au sein de l'aménagement

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est conseillé de s'appuyer sur les abords du ruisseau, zone déjà humide, pour gérer les eaux pluviales.

La végétation du site, notamment les arbres de haut jet, devra être conservée et intégrée au mieux dans l'aménagement du site.

La ripisylve et le ruisseau au sud devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible, au nord-est du site, en utilisant les axes déjà existants. Une zone de retournement devra permettre à chaque logement d'utiliser l'axe unique de déplacement sur le site.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'opération devra permettre l'implantation de 5 bâtiments au maximum. Si 6 logements sont prévus sur le site, un des bâtiments devra comprendre 2 logements.

4/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants à l'est du site

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement

L'opération propose d'implanter les bâtiments dans le sens de la pente et dans la partie haute du terrain pour favoriser les points de vue sur le lac et limiter les vis-à-vis. Un espace plus large de stationnement mutualisé vient s'implanter au centre de l'opération permettant à la fois l'accès aux parcelles et le retournement des véhicules.

B.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

"COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BOURDEAU / Pré Perrier

B4

Superficie du site d'OAP : 0.19 ha
Superficie de la zone AU : 0.18 ha

Le site se localise au sud du centre-bourg. Ce terrain tout en longueur offre une vue imprenable sur le lac, car il est situé légèrement en surplomb par rapport aux bâtiments existants à l'est. Un muret longe la frange est du site. Le terrain est accessible au sud par un chemin rejoignant la route de l'Épine.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver des points de vue sur le lac et ses environs

> Aménager et sécuriser l'accès au site

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver la vue et le dégagement depuis la ferme en dehors du site (bâtiment de qualité patrimoniale)

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***2 à 4***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE ***court terme***

Réaliser ou renforcer le muret en limite ouest du site de projet et préserver et renforcer le muret en limite sud du site de projet (périmètre OAP)

Aménagement d'un carrefour sécurisé

Assurer un accès viaire unique au site à l'est du site

Préserver une vue privative par implantation bâtie

Réserver un espace de recul végétalisé (arboré ou non) au sud de l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les points de vue vers le lac et le paysage doivent être conservés et mis en valeur par l'aménagement.

2/ Un unique accès au site se fera par le sud, via la route de l'Épine, faisant l'objet d'un réaménagement. Une desserte mutualisée aux bâtiments sera prévue à l'est du site.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants autour du site, notamment la ferme qui surplombe l'opération.

Les bâtiments, leur hauteur et implantation, seront pensés afin de préserver les perceptions lointaines et les cônes de vue.

Les faîtages des constructions seront orientés nord-sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

Exemple d'aménagement

L'opération propose une implantation bâtie permettant de limiter les vis-à-vis tout en assurant à chaque logement une vue vers le paysage.

BOURDEAU / Sur l'Epine

B6

Superficie du site d'OAP : 0.29 ha
Superficie de la zone AU : 0.29 ha

Le site de l'OAP se situe au sud de la commune, il est séparé de l'OAP B1 par le ruisseau qui le longe au nord. Le terrain est accessible au nord-est depuis la route de l'Épine.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Aménager et sécuriser l'accès au site

> Limiter les vis-à-vis

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver les milieux environnants notamment liés à la dynamique hydraulique

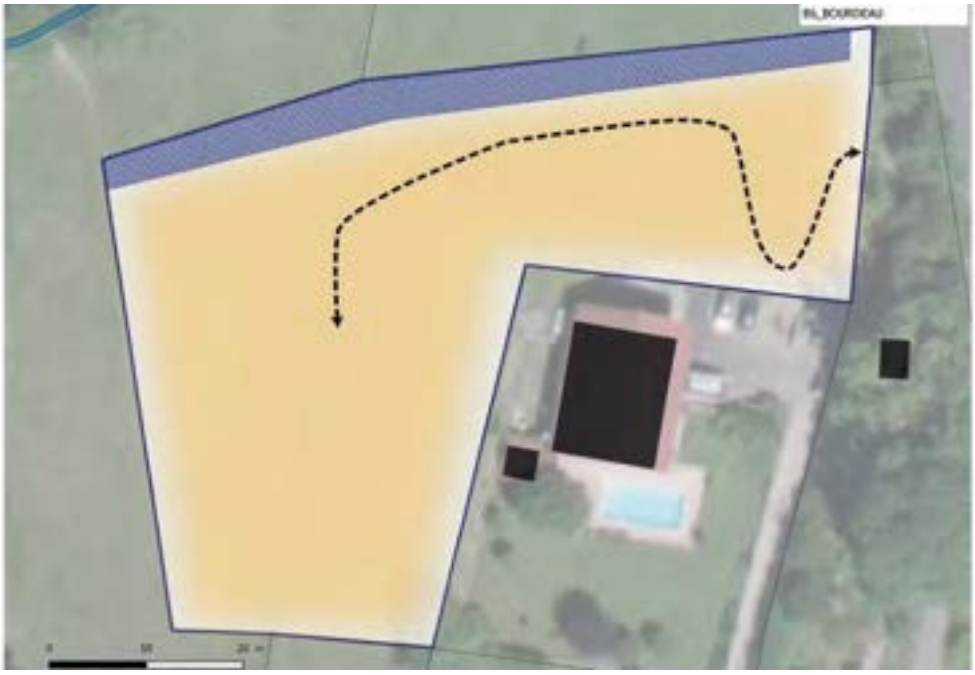
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***2 à 3***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Accès viaire unique au site par le nord

Espace dedié à l'infiltration des eaux de ruissellement au nord

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est conseillé de s'appuyer sur la topographie naturelle du site et favoriser une infiltration et un écoulement naturels orientés vers le ruisseau voisin.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au nord-est du site, en utilisant les axes déjà existants.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants autour du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement

L'opération propose une implantation bâtie en retrait des bâtiments existants pour limiter les vis-à-vis. L'orientation privilégiée est celle des bâtiments voisins, c'est-à-dire tournés vers le lac.

BOURDEAU / Le Villard

B7

Superficie du site d'OAP : 0.23 ha
Superficie de la zone AU : 0.23 ha

Extrait plan de zonage

Le site de l'OAP est situé sur la frange ouest de l'enveloppe urbaine de la commune. Son relief est légèrement incurvé générant un point bas au sein du site. Un boisement cerne le terrain au sud, alors que les franges ouest et est sont ouvertes sur des voies de circulation : la route des grandes eaux à l'ouest et l'impasse du Villard à l'est.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Aménager et sécuriser l'accès au site

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> S'inscrire dans le relief du site

> Prendre en compte la dynamique hydraulique naturelle du site

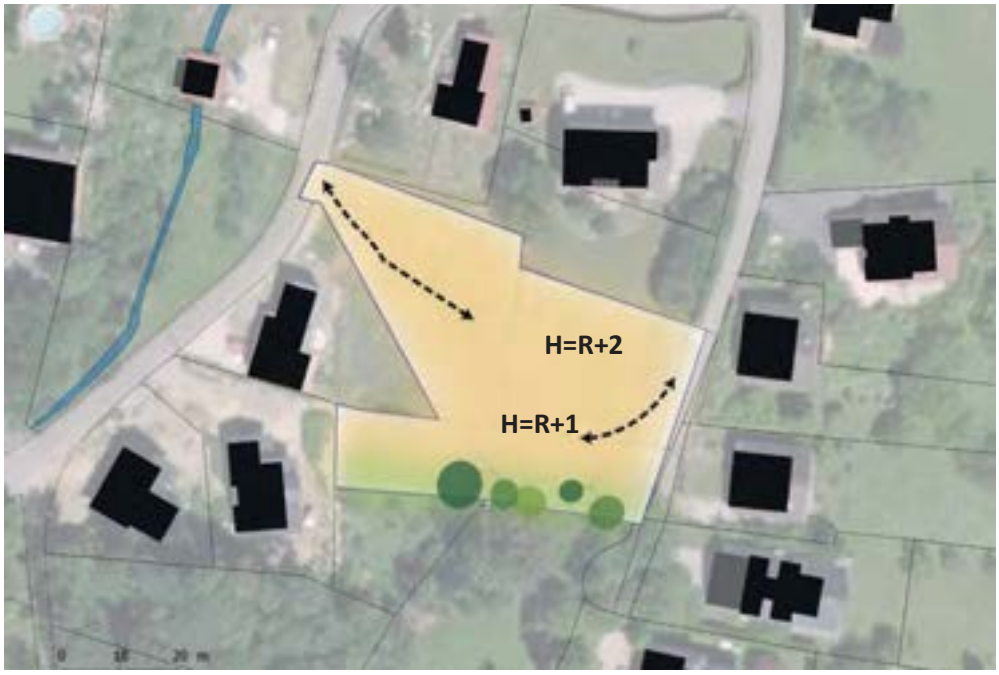
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **2**
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***



H= *hauteur maximale à respecter*

Deux accès viaires possibles à l'ouest et à l'est du site à privilégier

Recul végétalisé

Trame arborée à préserver

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements liés à la parcelle devront démontrés qu'ils ne s'opposent pas à la dynamique naturelle d'écoulement des eaux.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation en bordure du site devra être conservée et intégrée à l'opération.

Un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal à 0,7 devra être respecté à l'échelle de l'unité foncière du projet, avec une emprise au sol proportionnelle à la superficie totale.

2/ Deux accès sont possibles à l'ouest du site depuis la route des grandes eaux et en point bas à l'est.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment les bâtiments patrimoniaux.

Le bâtiment, de type R+2, verra son rez-de-chaussée dédié aux garages, le 1er étage abritera un logement, et le 2ème étage accueillera un deuxième logement.

L'opération devra implanter les deux logements dans un volume unique de bâtiment.

4/ Le bâtiment unique et solidaire, regroupant les 2 logements, sera implanté selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétique (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Extrait plan de zonage

BOURDEAU / Les Prés

B8

Superficie du site d'OAP : 0.78 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

Ce secteur de projet s'inscrit au coeur du centre-bourg de Bourdeau, longeant la D13. Ce secteur comprend des commerces et des logements.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le contexte du centre-bourg de la commune et notamment le maintien d'une activité économique et sociale

> Limiter les vis-à-vis

> Gérer le stationnement et les déplacements induits par le projet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **10 à 13**
Indication de la part de logement social : **20% soit 2 logement(s)**
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif**

ECHEANCE : **court terme**

Respecter le recul de constructibilité

Créer des liaisons douces

Insérer des places de stationnement le long de la D13

Intégrer un espace commun sous forme de placette/parvis

Privilégier un aménagement paysager avec une végétation arborée

Un ou deux accès possibles de part et d'autre de la parcelle

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) et commerces en rdc et possibilité d'équipement collectif et de service public

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions respecteront un recul minimum selon le schéma proposé ci-avant.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives avec une possibilité d'être réduits à 6 mètres (au lieu de 8m) si mutualisation de l'espace commun.

Elles pourront s'implanter en limite lorsque le terrain est attenant à une parcelle classée en zone naturelle.

HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur de R+2 pour 50% des constructions et R+2+Combles à raison de 50% restant pour celles implantées à la limite constructive par rapport à l'axe de la voirie (D=15m). Une hauteur de R+3 et R+3+Combles est acceptée dans la mesure où la distance de recul par rapport à l'axe de la voirie est augmentée de 4 mètres (D=15+4m).

TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 50% et 80%. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont accessibles et/ou végétalisées et/ou accolées à un volume. Cependant, elle ne dépasseront en aucun cas 30% de la surface de toiture du projet.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

PLEINS ET VIDES

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Pas de limitation des mouvements de terre.

> Aspects des clôtures : les clôtures dans la bande de recul des 15 mètres par rapport à l'axe de voirie sont interdites

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;

- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

> L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages du bord du lac, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;

- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale et touristique traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

> Aspect des façades

- Les restaurations et constructions doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Les places de stationnement publics sont affectées aux commerces et aux équipements publics.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...)pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

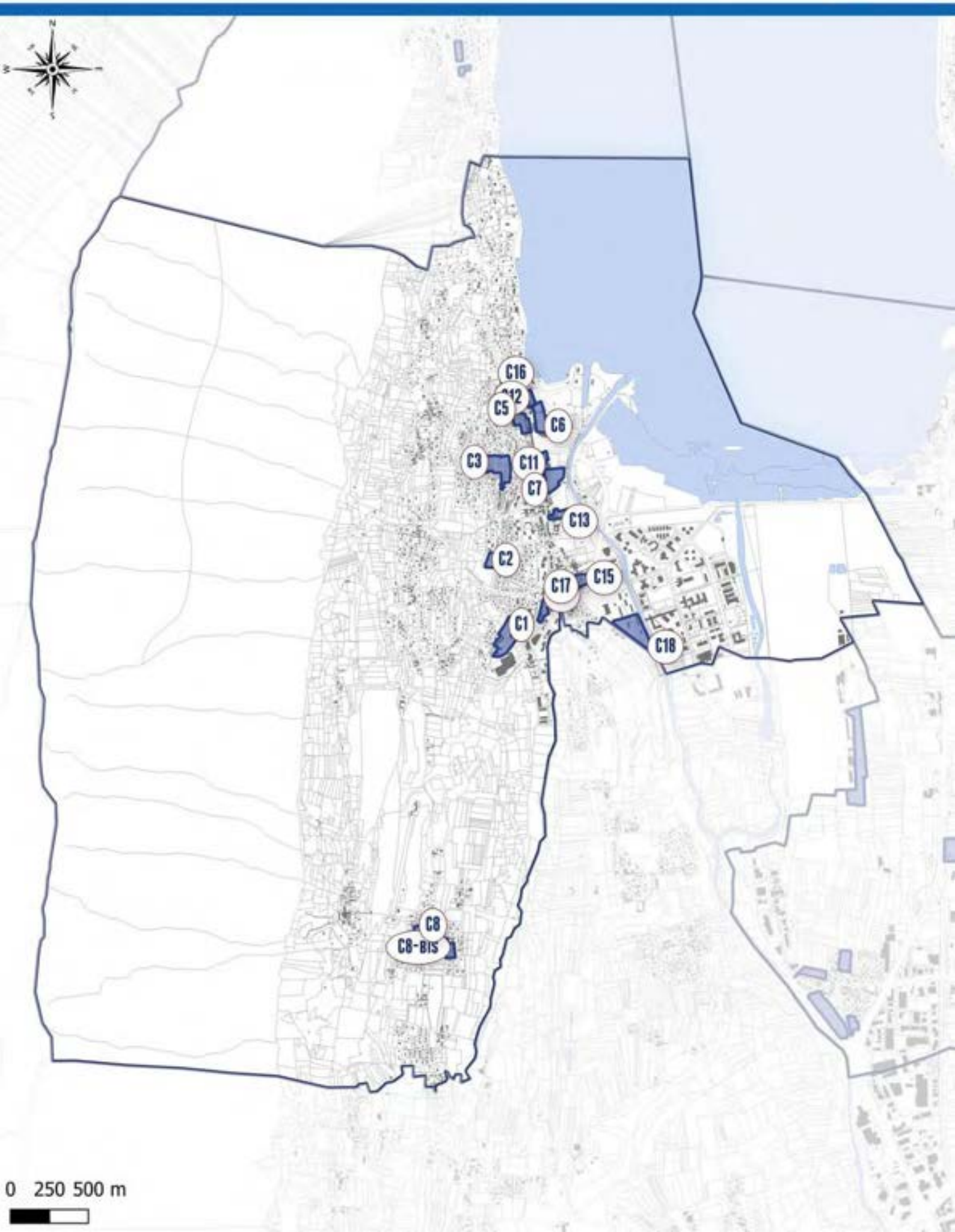
7 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

PARTIE C
BOURGET DU LAC

Localisation des OAP situées sur la commune de LE BOURGET-DU-LAC



C.1 - OAP A VOCATION HABITAT

C.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAUX QUARTIERS

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BOURGET DU LAC / Orée du Lac

C6

Superficie du site d'OAP : 1.4 ha
Superficie de la zone AU : 1.35 ha

Aux abords du lac, cet ensemble de propriétés se situe en limite des quartiers résidentiels. Aux alentours du site, on observe des activités nautiques au sud et également des lieux d'hébergements (hôtels ...).

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'intégrer comme transition entre habitats et abords du lac

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *200 + commerce + activité hôtelière*
Indication de la part de logement social : *30% soit 60 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat collectif ou intermédiaire ou activité économique*

ECHEANCE : *court terme*

Assurer un réseau de déplacement piéton et cyclable sur l'ensemble du site

Espace préférentiel pour l'implantation d'un hôtel

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif ou l'accueil d'une activité nautique

Prévoir un espace centrale de rencontre (placette)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres, conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'ensemble de l'opération devra être desservie par un réseau de déplacement piéton et cyclable.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'architecture devra s'intégrer dans le contexte environnant (matériaux, formes ...).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / De Buttet

C7

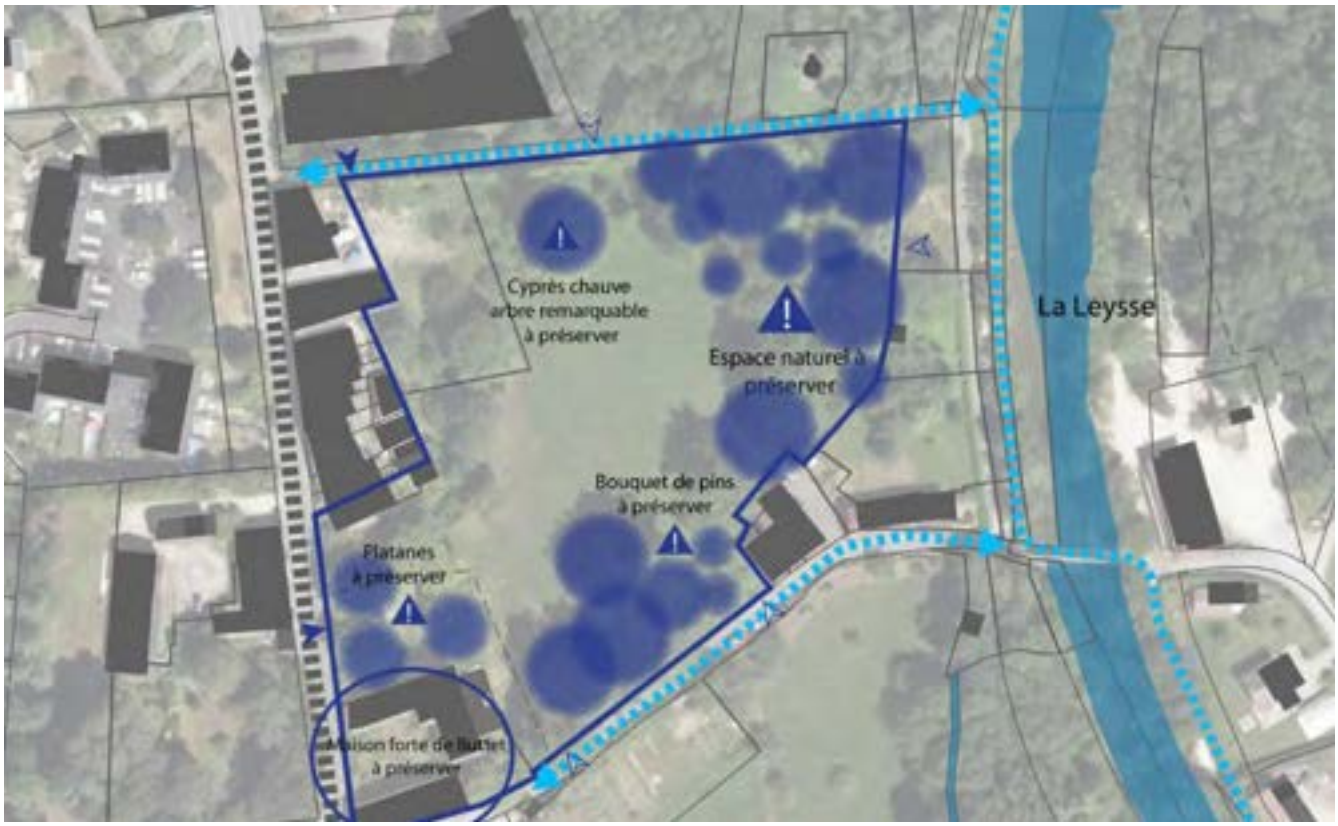
Superficie du site d'OAP : 1.61 ha
Superficie de la zone AU : 1.22 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Ce site de projet est situé proche du centre bourg. Il longe la Leysse à l'ouest. Il se situe entre la rivière et les quartiers résidentiels qui remontent dans les reliefs de la rive du lac. La végétation arborée liée à la rivière est très présente sur l'ensemble du site. La zone de projet est bordée au sud par le chemin du Pailleret.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Permettre la création de logements diversifiés dans le centre ancien

> Préserver la partie naturelle à l'est du site

> Faire revivre la maison forte de Buttet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 110 au maximum dont maison forte
Indication de la part de logement social : 60% à 70%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif + hébergement hôtelier et activité de services accueillant du public + commerce(s)

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Maison forte de Buttet à réhabiliter pour l'installation d'un établissement recevant du public, de services et/ou de logements

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

Espace préférentiel pour un espace mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, ...)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou mutualisé

Espace non constructible à réserver et à valoriser comme espace naturel

Préserver la trame arborée existante comme faisant partie d'un ensemble boisé avec des arbres remarquables

Accès existants ou à créer pour l'accès au stationnement sur le site

Accès et cheminements piétons à maintenir ou à créer pour une bonne accessibilité de l'opération

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra dans la mesure du possible préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant ; et développer les continuités végétales, notamment à l'ouest du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et permettra les parkings en sous-sol. Le mode d'implantation sera de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Le bâtiment de la maison forte de Buttet devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une remise en valeur, ainsi que le mur d'enceinte de la propriété qui laissera régulièrement des ouvertures afin de pouvoir voir le parc depuis le domaine public.

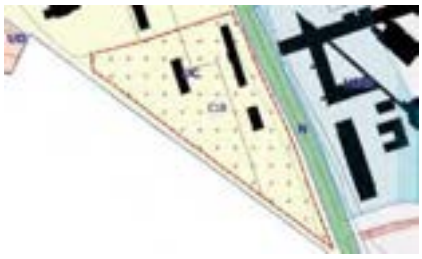
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, réseau de chaleur urbain, ...), tout en limitant les vis-à-vis.

La gestion du stationnement pourra intégrer 3 places pour des véhicules en autopartage accessibles au public, qui feront partie du stationnement requis, chaque place d'autopartage comptant pour 5 places classiques sur l'opération.

BOURGET DU LAC / Triangle sud

C18

Superficie du site d'OAP : 3.09 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

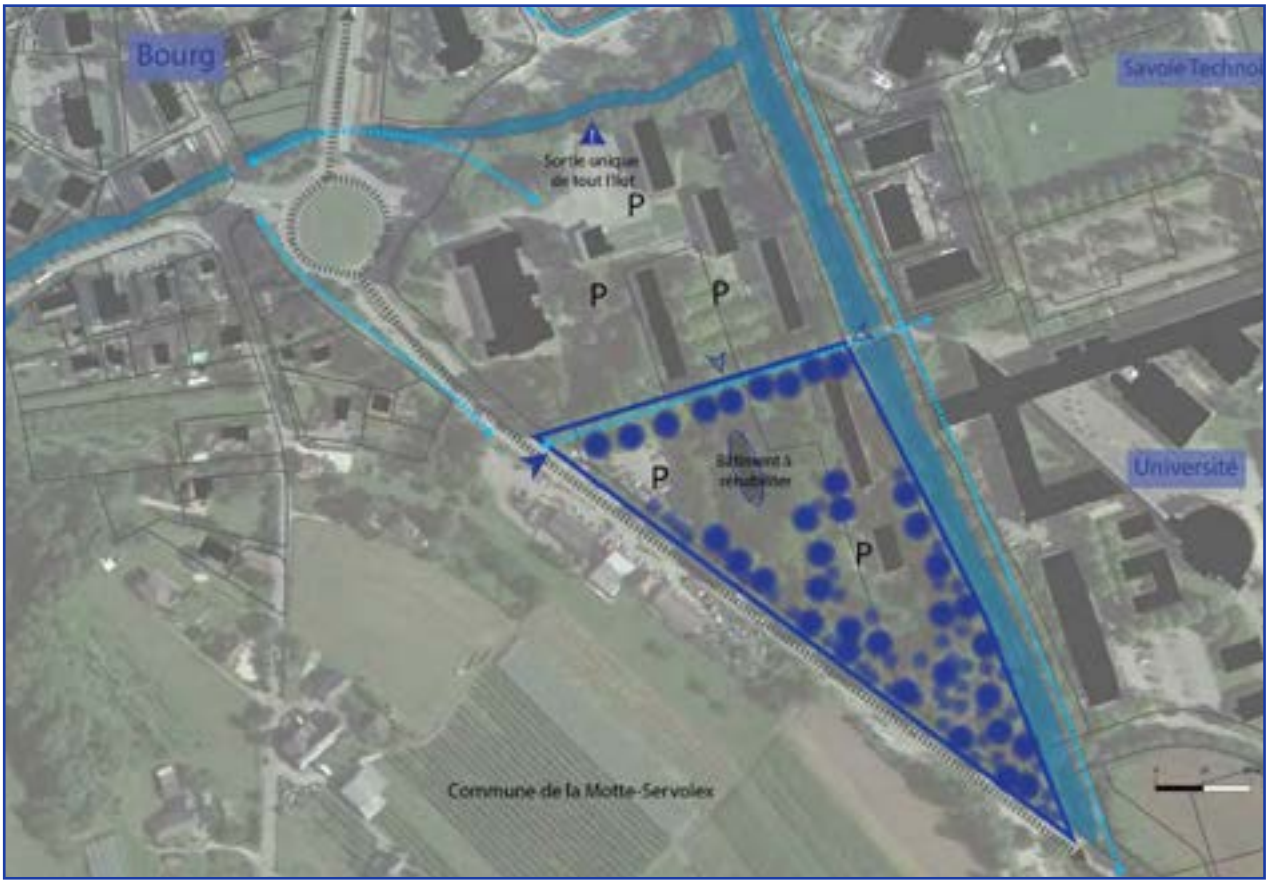


Extrait plan de zonage

Localisation

Situé en entrée de ville, ce site est en contact immédiat avec la zone économique de Savoie Technolac, l'Université Savoie Mont Blanc, l'entrée du bourg et à l'environnement naturel bordant la Leysse. Bien connecté aux transports en commun, à la Voie Verte (Chambéry <-> Aix-les-Bains) et au services de proximité, sa localisa on est idéale pour du logement. La grande force de ce site est son boisement dense qui forme une canopée haute et efficace contre les îlots de chaleur.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Renouveller un quartier vieillissant

> Développer l'offre de logements proches de Savoie Technolac

> Préserver les espaces naturels sur le site

> Soigner l'entrée de ville du sud de la commune

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

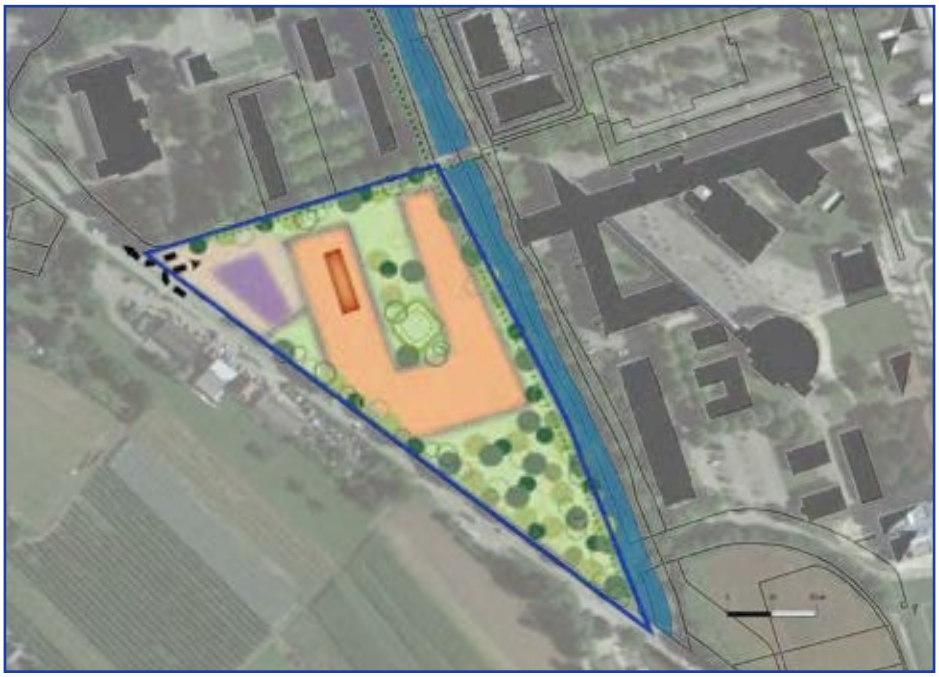
Nombre de logements envisagé : 210 à 225 (+70 existants à réhabiliter)
Indication de la part de logement social : 78% à 89% soit 175 à 200 logements (dont 100 CROUS)
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif en R+3 à R+5

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

OAP VALANT RÈGLEMENT



Espace constructible pour l'implantation de logements collectifs

Espace à réserver pour la gestion des flux et du stationnement

Espace à réserver pour l'implantation d'activités commerciales et servicielles

Bâtiment à réhabiliter

Espace à réserver non constructible pour des espaces verts et/ou jardinés

Positionnement pour un mail planté autour duquel s'organise le bâti

Accès unique à l'est de l'opération

Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération

Conserver la végétation existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagés) et de qualité.

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre, tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, topographie, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...). Un minimum d'1m de surélévation des bâtiments sera observé selon les exigences du PIZ aléa inondation.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

L'aménagement de ce tènement et sa construction devront répondre aux principes ci-après :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION :

L'implantation générale du site devra prendre en compte les études préliminaires en annexe. Les bâtiments s'organiseront autour d'un mail central planté, qui reprendra la structure de la voirie existante. Le bâtiment dit «Val d'Arly» devra être réhabilité.

Les bâtiments respecteront les reculs minimums prévus par le PIZ concernant la Leysse et un recul de 10 m par rapport à la départementale 1504.

HAUTEUR :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de R+5, fixée à 19 m comprenant le réhaussement de 1 m induit par le PIZ.

TOITURES ET OUVERTURES :

Les formes architecturales sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, il est donc préférable d'entrer en contact avec les services de l'Etat en phase de pré-projet architectural au risque de voir le permis refusé.

PLEINS ET VIDES :

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont autorisées sous la forme de haies végétales afin de laisser la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs libres. Les mouvements de terre doivent être limités au maximum et les bâtiments doivent s'implanter selon l'aspect naturel du terrain.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE / PROGRAMME

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation/logement ; hébergement

- Commerces et activités de services/ commerce de détail ; services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; restauration.

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 78% sur l'ensemble de l'opération.

Les logements (hors logements étudiants CROUS) seront de tailles variées du T2 au T5, afin de répondre aux besoins de la commune, et de proposer des coûts d'aquisition différents.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

Mettre en oeuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure étant à privilégier.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

Permettre le stockage et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

Permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur les toitures, afin d'avoir une production d'énergie renouvelables à l'échelle de l'opération.

ASPECTS PAYSAGERS :

L'aménagement de la parcelle devra faire l'objet d'un projet paysager d'ensemble à l'échelle de l'opération.

Ce projet devra s'articuler autour d'un mail planté, comporter des jardins partagés mutualisés au sud de l'opération et conserver les arbres existants au maximum. Ce projet devra respecter les conditions suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement.

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences monospécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Avoir des logements qui s'ouvrent au sud pour les apports solaires en hiver, tout en ménageant une protection pour la période estivale, afin de ne pas négliger le confort d'été.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et bi-orienté. Eviter les vues directes et les vis-à-vis entre les bâtiments.

6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 1,7 places par logements, avec 1 place visiteur pour 4 logements en accession libre, 1,3 places par logement en accession sociale, 1 place visiteur pour 4 logements.

1 place par logement en locatif social, 1 place visiteur pour 4 logements.

Pour les commerces et services, 1 place/tranche de 20 m² de surface de vente.

Pour les logements étudiants, 1 place pour 3 logements.

La mutualisation des poches de stationnement sera recherchée.

Chaque bâtiment devra avoir un local vélo mutualisé de 1,50 m²/ logement au minimum.

7- DESSERTE PAR LES VOIRIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

L'accès véhicules se fera par la RD 1504 à l'ouest, tout en veillant à la sécurité des usagers des voies publiques routières et piétonnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

> Largeur des voies publiques et privées :

Les plateformes seront de 4m au minimum, ?? au maximum, sous formes de zones de rencontres mixtes.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet. Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

8 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Le bâtiment dit du Val d'Arly devra être réhabilité. L'objectif est la remise en état du bâtiment selon les normes actuelles, tout en conservant le même nombre de logements étudiants.

C.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIERS GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BOURGET DU LAC / Bocon

C1

Superficie du site d'OAP : 2.01 ha
Superficie de la zone AU : 1.92 ha

OAP "Quartier greffé"

Situé dans la partie sud de la commune, ce terrain est implanté entre les habitats individuels à l'ouest, des habitats collectifs au nord et des activités économiques au sud. Il est longé par le Chemin de Bocon au sud. L'ensemble du site présente une pente nord-ouest/sud-est.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'intégrer dans les tissus urbains environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Prendre en compte le profil topographique du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **85**
Indication de la part de logement social : ***30% soit 25 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau via les potentiels disponibles

Permettre une connexion douce connectée au réseau doux existant

Réserver un espace non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Ravonnet

C2

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha
Superficie de la zone AU : 0.54 ha

Située à proximité du cimetière, cette parcelle agricole est en arrière plan des habitations longeant la route de Châtelard. Elle est accessible par une voie de desserte unique, nouvellement créée, au nord. Le site est entouré à l'ouest et au sud par des terrains cultivés, tandis qu'au nord, on trouve des logements collectifs.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'intégrer dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Assurer une bonne desserte de l'opération et à sa proximité immédiate

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***32 à 35***
Indication de la part de logement social : ***30% soit 9 à 11 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat collectif ou intermédiaire***

ECHEANCE : ***long terme***

Assurer la sécurité du carrefour d'accès au site

Assurer un accès viaire unique à l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone et le carrefour avec la route de Châtelard devra être aménagé.

Les zones de stationnement devront être mutualisées et pourront être intégrées aux bâtiments.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Les Buissons

C3

Superficie du site d'OAP : 2.23 ha
Superficie de la zone AU : 2.22 ha

En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du mollard noir. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'intégrer dans le tissu urbain environnant

> Prendre en compte le relief dans l'aménagement

> Conserver les points de vue

> Gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et à sa proximité immédiate

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

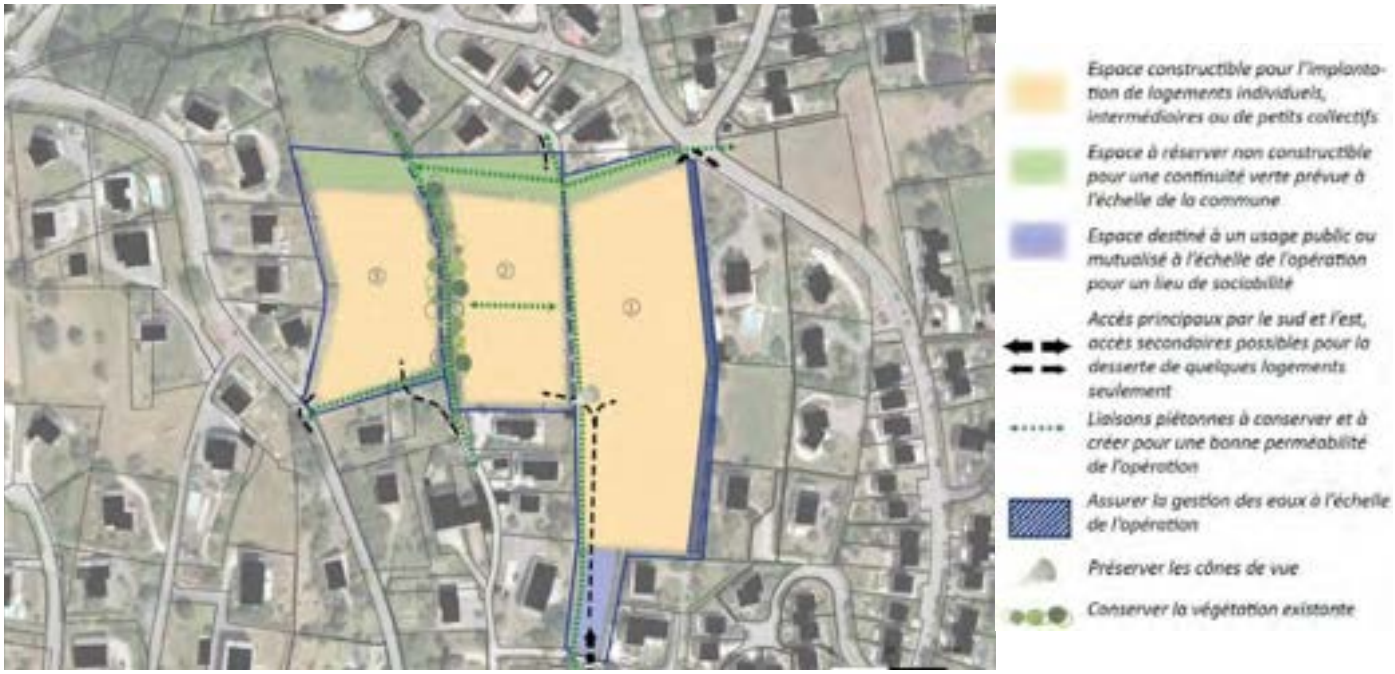
Indication de la part de logement social : 40%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Aménagement zone par zone



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales, notamment sur la partie nord du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation du bâti (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente du site (intégration à la pente, gabarit, densité...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 40 logements, habitat intermédiaire (maisons accolées ou mitoyennes) de faible hauteur pour préserver les cônes de vue

- zone 2 : 30 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs

- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble, mais pourront faire l'objet d'opérations distinctes. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Les Curiers

C5

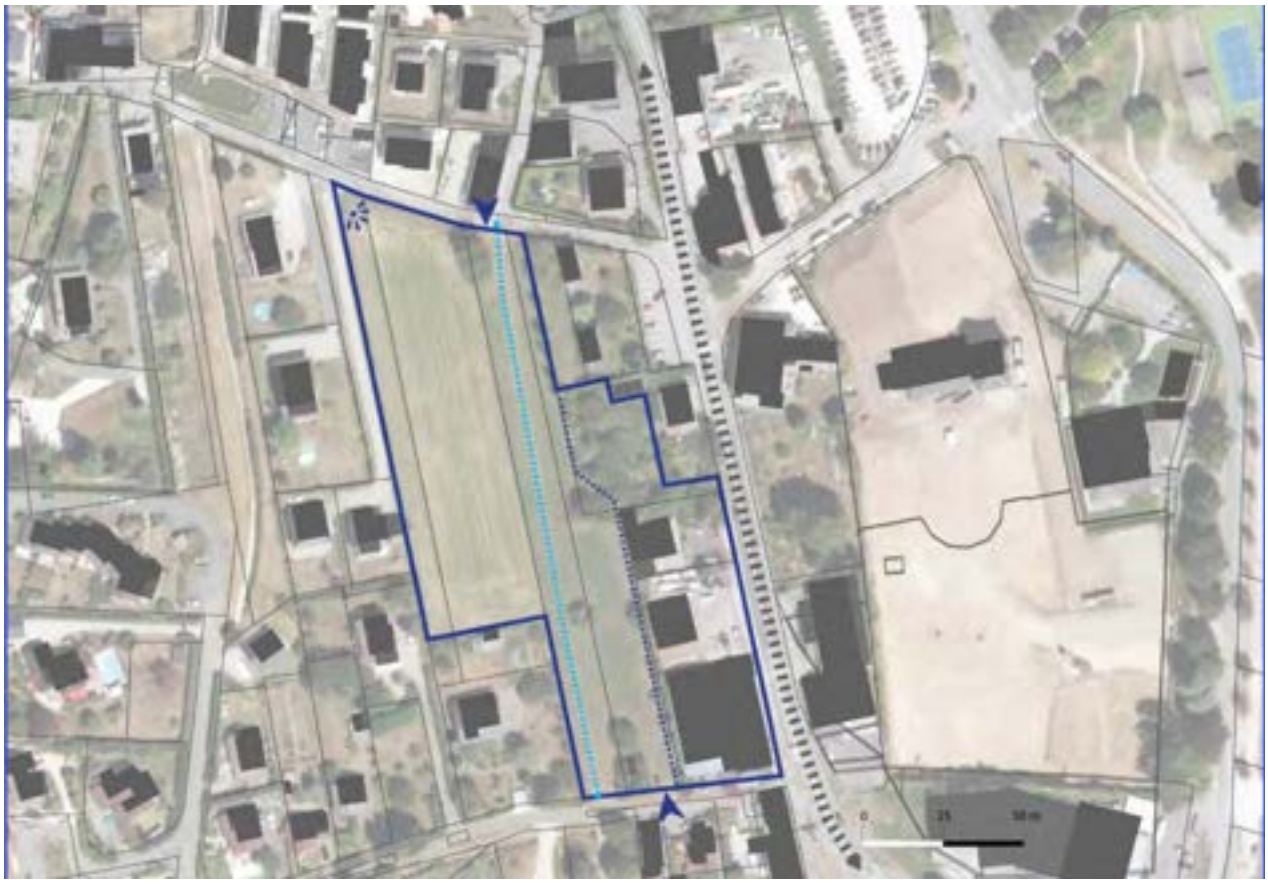
Superficie du site d'OAP : 1.32 ha
Superficie de la zone AU : 1.31 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

À proximité du lac, cette parcelle composée de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'intégrer dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver et ne pas impacter les espaces naturels et les espèces végétales protégées sur le site

> Renforcer l'offre commerciale et servicielle sur la RD 1504

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45
Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat mitoyen et intermédiaire en R+1+C, + commerces et services en R+1+C

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.

2/ Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Les éventuelles zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé et de qualité), et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente ...) et limiter les vis-à-vis.

Le mode d'implantation sera de l'habitat sous forme de maisons accolées, ou individuelles, d'une hauteur maximale de R+1+C (soit 6m à l'acrotère et 9m au faîtage, hauteurs majorées d'1m si il y a des commerces en rez de chaussée).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente,...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Extrait plan de zonage

BOURGET DU LAC / Bel Air

C11

Superficie du site d'OAP : 0.37 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

A proximité du lac, ce site est situé le long de la route du Tunnel, et constitue une limite entre le bourg et les espaces naturels du lac au nord, et de la Leysse à l'est. Les terrains sont plats, couverts en partie par le boisement qui entoure la Leysse.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Densifier les espaces proches du centre du bourg

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site

> Densifier en préservant le paysage de la rue et son ouverture

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35
Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C au maximum

ECHEANCE : court terme

*Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI***

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès principal

Perméabilités piétonnes à créer et/ou à maintenir pour un accès vers le lac et le centre bourg

Végétation à conserver

Assurer une transition avec les parcelles voisines en limitant les vis-à-vis

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

En cas de construction de bâtiments, un recul de 20m au minimum sera observé le long de la route du Tunnel afin de ne pas fermer le paysage de la rue et de conserver l'effet actuel. Un recul équivalent au nord du site sera observé pour que les habitations ne soient pas trop proches de la RD 1504 et de son échangeur.

4/ L'opération pourra consister en la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans ajout de bâtiments supplémentaires. Un réhaussement des bâtiments existants est également possible, sans toutefois dépasser R+2+C soit 9m à l'acrotère et 12m au faîtage. Les matériaux utilisés devront être au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation, notamment en considérant l'option de la géothermie.

BOURGET DU LAC / Entrée Nord

C12

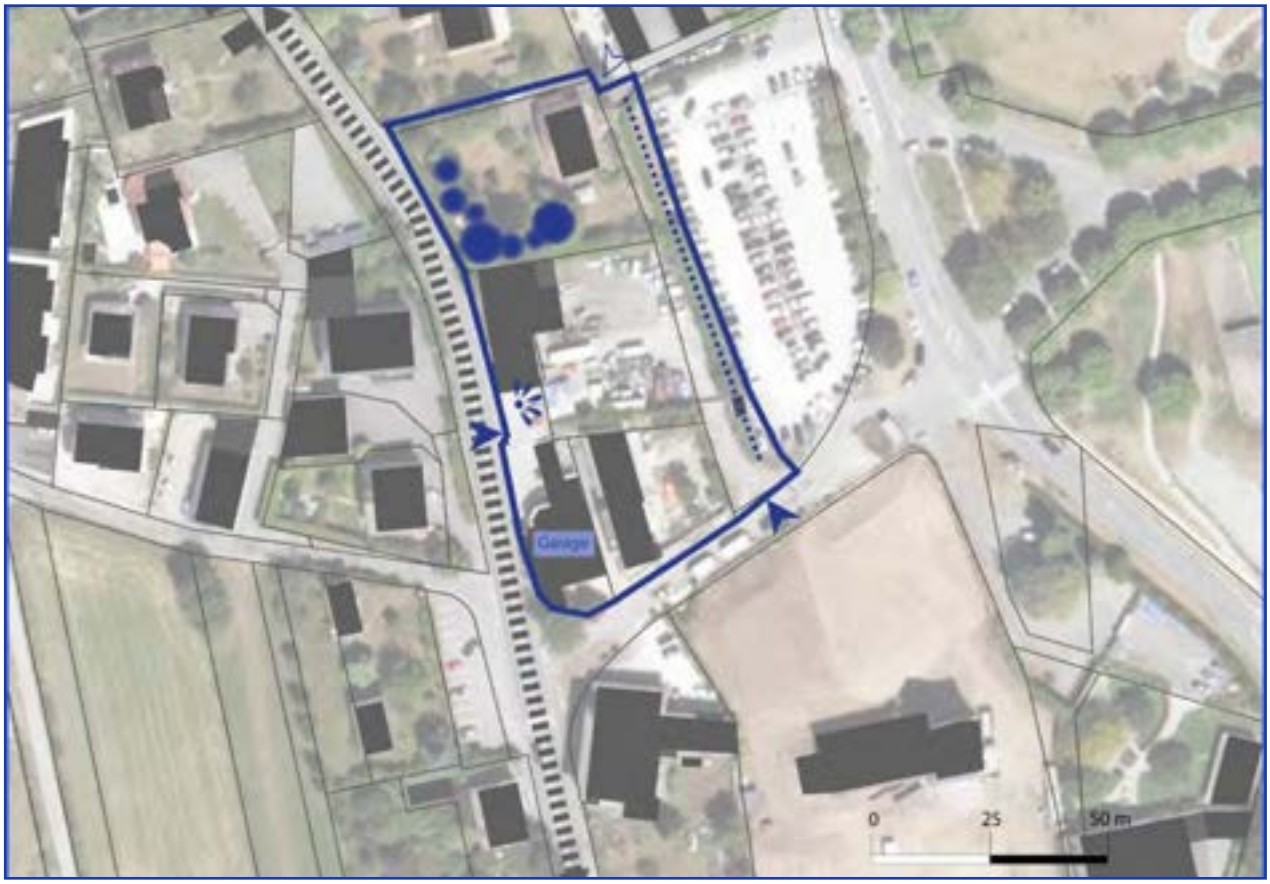
Superficie du site d'OAP : 0.47 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

A proximité immédiate du lac, ce site est situé le long de la route du Tunnel, et constitue la rive est de l'entrée nord de la ville. Le garage Joram constitue la majorité des terrains. Les terrains environnant apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Aménager l'entrée de ville par la route du Tunnel

> Limiter les vis-à-vis

> Animer l'entrée de ville par des commerces liés au passage de la RD

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35
Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+1+C et R+2+C maximum + commerce(s) et/ou service(s)

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à aménagement zone par zone

Espace constructible pour de l'habitat collectif

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Espace à réserver pour un usage public (placette)

Espace pour de l'implantation d'activités (commerces, services)

Accès principal pour du stationnement en sous sol

Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac et les transports en commun

Végétation à conserver

Espace à arborer

Gestion des eaux à prévoir à l'échelle de l'opération

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'aménagement peut s'effectuer en deux opérations distinctes selon les zones prévues sur le plan ,dans un ordre indifférencié.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au sud de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

La hauteur des bâtiments sera de R+1+C maximum du côté de la route du Tunnel, et de R+2+C au maximum côté lac, compte tenu de la pente du terrain, descendante vers le lac. Un recul de 20m sera observé le long de la route du Tunnel selon la prescription liée à la RD 1504. Un espace public sera aménagé et arboré et/ou végétalisé dans l'épaisseur de ce recul.

Des commerces en rez de chaussée pourront s'implanter dans les bâtiments le long de la route du Tunnel.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

4/ Le bâtiment du Garage du Lac devra être conservé et réhabilité pour un usage commercial.

BOURGET DU LAC / La Plaisse

C14

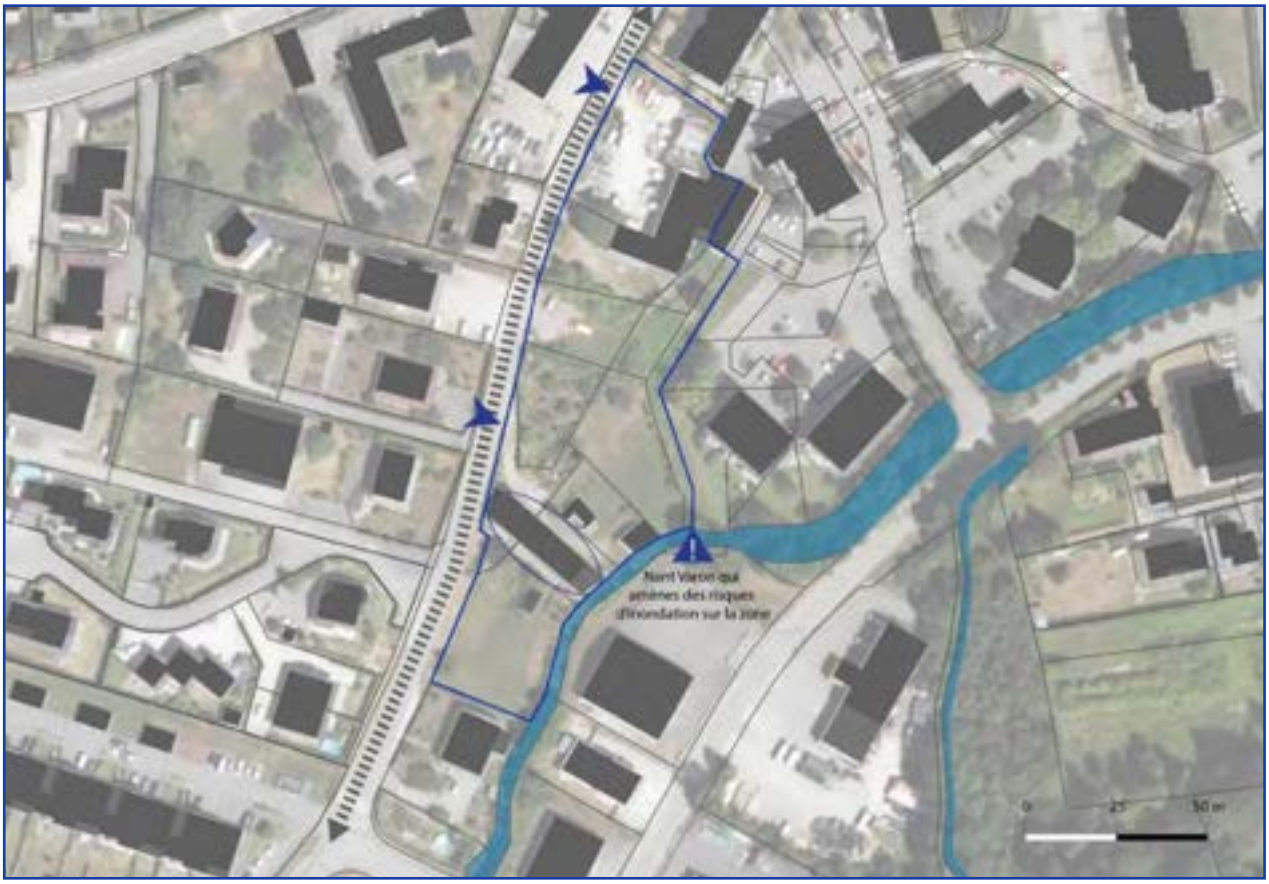
Superficie du site d'OAP : 0.73 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le long de la route de la Serraz, ce site fait partie des quartiers résidentiels les plus au sud du centre bourg. La zone économique de la Plaisse l'entoure au sud et à l'est. Le Nant Varon délimite l'est du site et permet un espace tampon avec les bâtiments économiques de l'autre côté.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'intégrer au tissu environnant et conforter la dominante résidentielle à l'ouest du Nant Varon

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45
Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble zones par zones

Bâtiment à conserver et à réhabiliter

Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès principaux

Perméabilité piétonne à créer le long du Nant Varon pour un accès vers le centre et les transports en commun

Espace à arborer

1 2 *Secteurs de projets différenciés*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

Les voiries d'accès seront limitées à une typologie de zone de rencontre, d'une largeur de 3,50m avec des bas côtés plats et enherbés des deux côtés de la voirie.

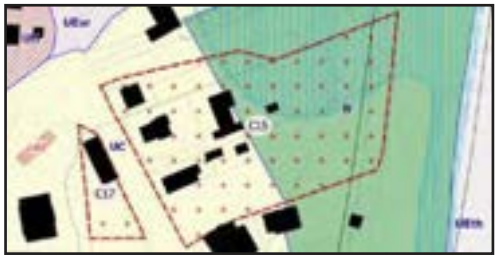
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation. Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes aux alentours.

4/ L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases selon les secteurs précisés sur le plan, dans un ordre indifférencié.

BOURGET DU LAC / Les Moulins

C15

Superficie du site d'OAP : 0.75 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation

Bordant le sud de la Minoterie Degrange, ces terrains constituent l'entrée sud du bourg. Ils comportent un espace naturel tampon avec la RD 1504 à l'est, qui reste inconstructible. Le terrain est en coutrebas des routes qui l'entourent d'environ un niveau. (2 à 3m).

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Densifier la zone UC prévue par le zonage

> Limiter les vis-à-vis

> S'adapter au terrain et préserver les espaces naturels sur le site

> Assurer un paysage de rue de qualité

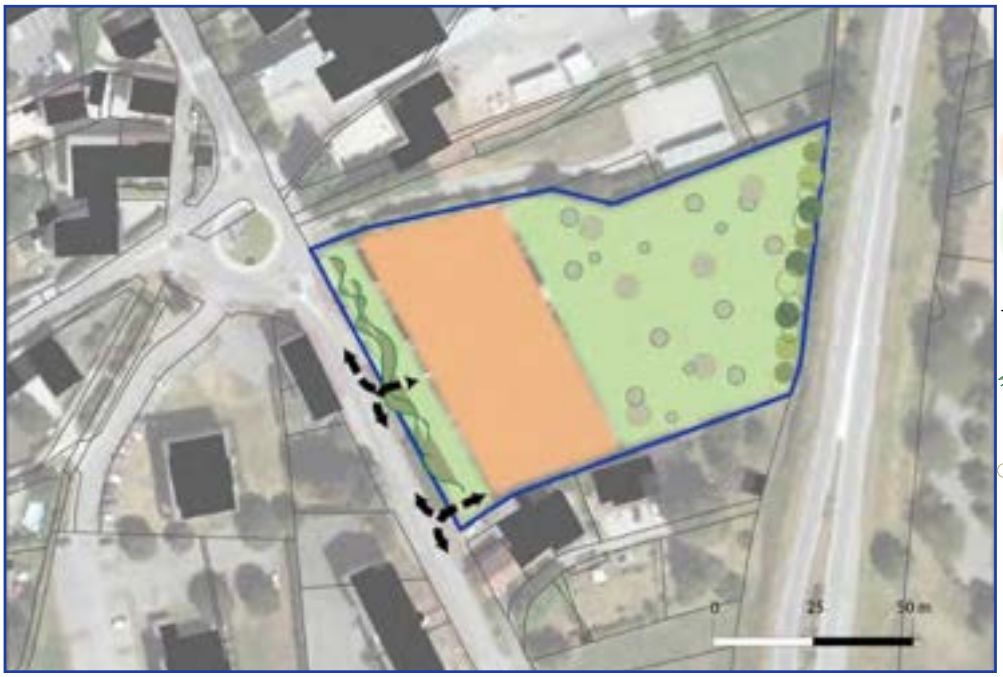
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25
Indication de la part de logement social : 40% soit 10 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C maximum

ECHEANCE : court terme

*Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI***

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



Espace constructible pour de l'habitat collectif

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès principal pour du stationnement en sous sol

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Végétation à conserver

Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Un recul de 7 à 10m sera observé le long de la route de Chambéry afin de respecter l'alignement existant.

Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes ou contemporaines aux alentours.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée au maximum.

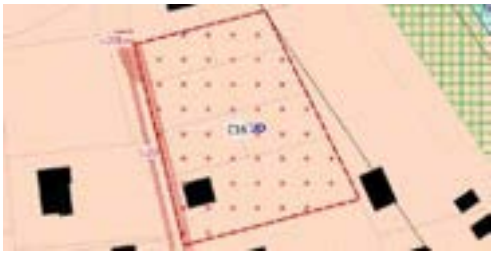
3/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

BOURGET DU LAC / Les Ravoires

C16

Superficie du site d'OAP : 0.33 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation

A proximité de la route du Tunnel et au dessus du lac, ce site est au coeur d'une nappe résidentielle de pavillons et d'habitat peu dense. Un projet immédiatement au sud a considérablement densifié le secteur. Autour, d'autres terrains vacants vont accueillir des maison individuelles.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Accueillir une densification maîtrisée dans le secteur

> Limiter les vis-à-vis

> Instaurer des perméabilités piétonnes transversales

> Permettre l'installation durable de familles sur la commune

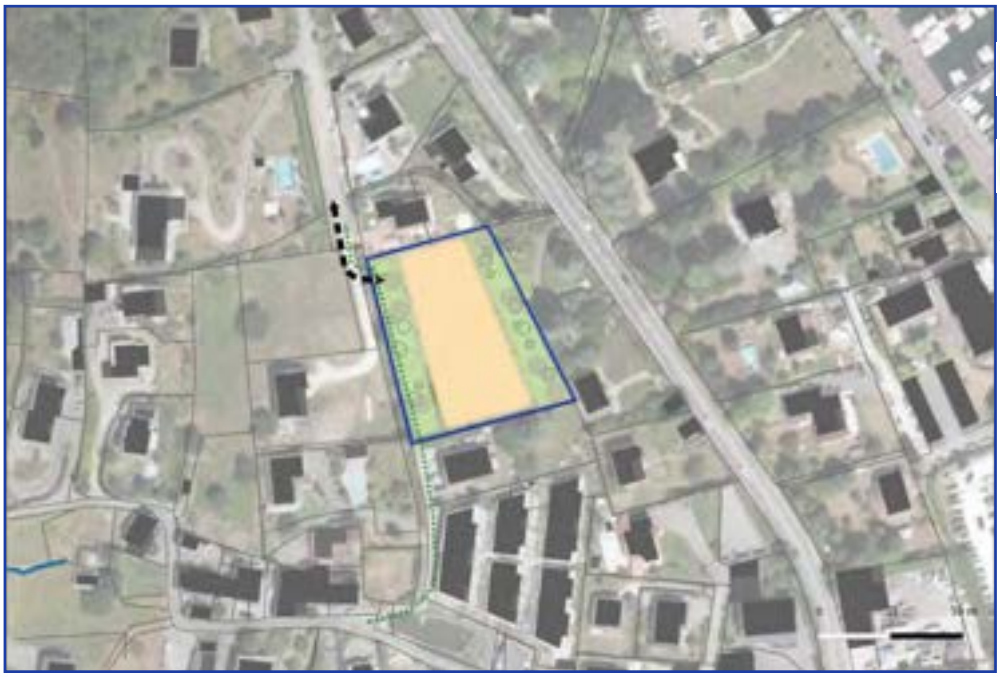
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10
Indication de la part de logement social : 100% en BRS, soit 8 à 10 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



Espace constructible pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Accès unique pour l'opération

Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac, le centre bourg et les transports en commun

Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Les matériaux utilisés seront au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Scierie

C17

Superficie du site d'OAP : 0.07 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé en entrée de bourg sud, ce site borde la route de Chambéry. De taille très réduite, il accueille un bâtiment d'habitation vieillissant. La route faisant office de digue, il est en contrebas de cette dernière, d'environ un niveau.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Densifier la zone UC prévue par le zonage

> Limiter les vis-à-vis

> Assurer un paysage de rue de qualité

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12
Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

Espace constructible pour de l'habitat collectif

Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

Espace à réserver pour un usage public (placette)

Accès principal pour du stationnement en sous sol

Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers les transports en commun

Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au nord de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

Un recul de 1 à 2m sera observé le long de la route de Chambéry. Un espace public sera aménagé au nord de l'opération.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

C.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Extrait plan de zonage

BOURGET DU LAC / Ilot Perrier

C13

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

En plein centre du bourg, ce site est situé le long de la route de Chambéry et est bordé au sud par la route d'Aix-les-Bains. Le linéaire ancien du centre du Bourget du Lac est réuni ici avec les bords de la Leysse et ses zones humides plantées d'arbres. Le site est plat, légèrement en pente vers la Leysse, et en contrebas de la route d'Aix-les-Bains sur la partie est.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Donner de la profondeur au linéaire de la route de Chambéry

> Animer la route d'Aix-les-Bains depuis le centre du bourg

> Préserver et ne pas impacter les espaces naturels du site

> Développer l'appareil commercial dans le centre du bourg

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40
Indication de la part de logement social : 40% soit 16 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif + commerces et services

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

- *Espace constructible pour de l'habitat collectif*
- *Espace non constructible à réserver comme espace vert ou jardiné*
- *Espace non constructible à réserver pour du stationnement mutualisé*
- *Implantation d'activités en rez de chaussée(commerces, services)*
- *Bâtiments à conserver pour maintenir l'unité et l'identité architecturale du linéaire de la route de Chambéry*
- *Accès principal*
- *Perméabilité piétonne à créer ou à maintenir pour ouvrir le centre du bourg aux cheminements piétons*
- *Végétation à conserver*
- *Ruisseau et son mur ancien à préserver*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

Le ruisseau bordant le nord des parcelles 80 et 91 devra être mis en valeur avec son mur ancien, et un cheminement piéton sera aménagé sur ses rives.

La végétation arborée et le boisement humide à l'est de la parcelle 91 devront être conservés.

3/ Des hauteurs de type R+4+combles sont autorisées sur les bâtiments situés à l'arrière du front de rue, en coeur d'ilot (deuxième rangée d'urbanisation).

4/Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

5/ L'appareil commercial et serviciel à implanter sur l'opération sera situé en rez de chaussée le long de la route d'Aix-les-Bains et de la route de Chambéry. Les services pourront s'apparenter à une maison de santé, des commerces et services de proximité, des équipements type halle de marché, etc.

C.1.4 - OAP A VOCATION HABITAT

POLARITE SECONDAIRE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BOURGET DU LAC / La Serraz

C8

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha
Superficie de la zone AU : 0.43 ha

Ce site de projet se situe dans le hameau de la Serraz, derrière l'école primaire. Il s'agit d'une parcelle agricole située à proximité d'anciens corps de fermes patrimoniaux. Le terrain possède une trame arborée sur sa frange ouest. Il est accessible par le chemin des Côtes à l'est ; celui-ci est très étroit au croisement avec la route de la Cascade.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Conserver le caractère rural du hameau

> Permettre une bonne desserte par l'ensemble des réseaux

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 13
Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 4 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, une micro crèche

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Espace constructible pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Espace dédié à de l'implantation de service pour une micro crèche

Espace public dédié à la gestion des flux et des stationnements

Positionnement préférentiel pour une placette à vocation publique

Permettre un accès viaire mutualisé

Permettre une desserte piétonne transversale

Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole en préservant la trame arborée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis le chemin des côtes. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une liaison piétonne à l'ouest doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), limiter les vis-à-vis et optimiser les performances énergétiques (orientation, ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Crollet

C8-BIS

Superficie du site d'OAP : 0.76 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Ce site est localisé le long de la route de la Serraz et il est entouré d'habitations pavillonnaires. Au nord du terrain, on observe un corps de ferme ancien (cf photo). Le site en majoritairement plat.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver le caractère rural du hameau

> Limiter les vis-à-vis

> Anticiper la densification de la zone et assurer une bonne desserte

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 11
Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Assurer une desserte ouest sud du site et rechercher une liaison au nord

Réserver un espace non constructible dédié au recul lié à la voie

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Accès impossible au nord et au sud est du site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis la route de la Serraz et il sera recherché un bouclage de celle-ci avec le réseau existant de voiries de part et d'autre de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), s'intégrer aux caractéristiques rurales du site, et limiter les vis-à-vis.

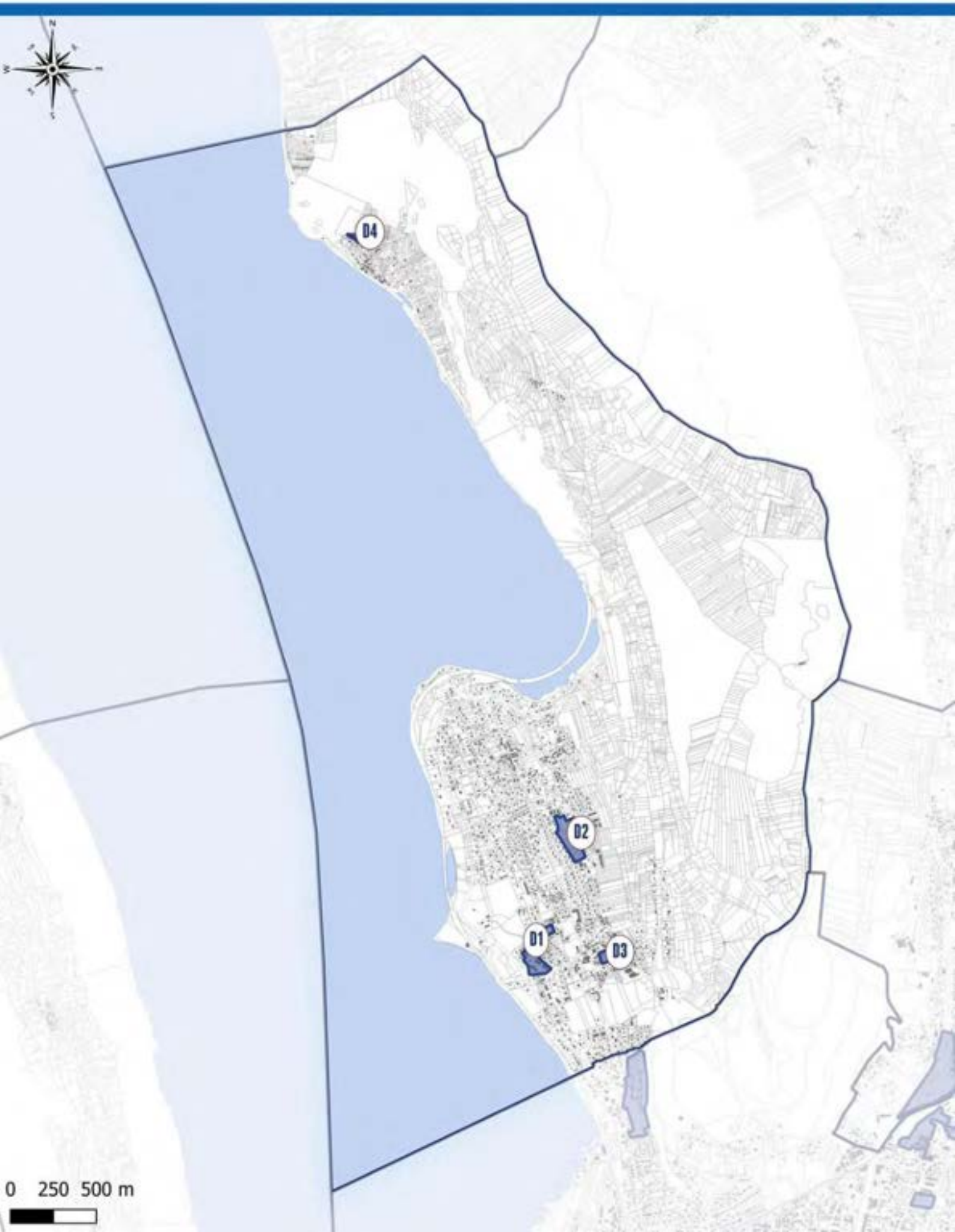
3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

PARTIE D
BRISON ST INNOCENT

Localisation des OAP situées sur la commune de BRISON-SAINT-INNOCENT



D.1 - OAP A VOCATION HABITAT

D.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAUX QUARTIERS

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BRISON ST INNOCENT / Chez les Gros

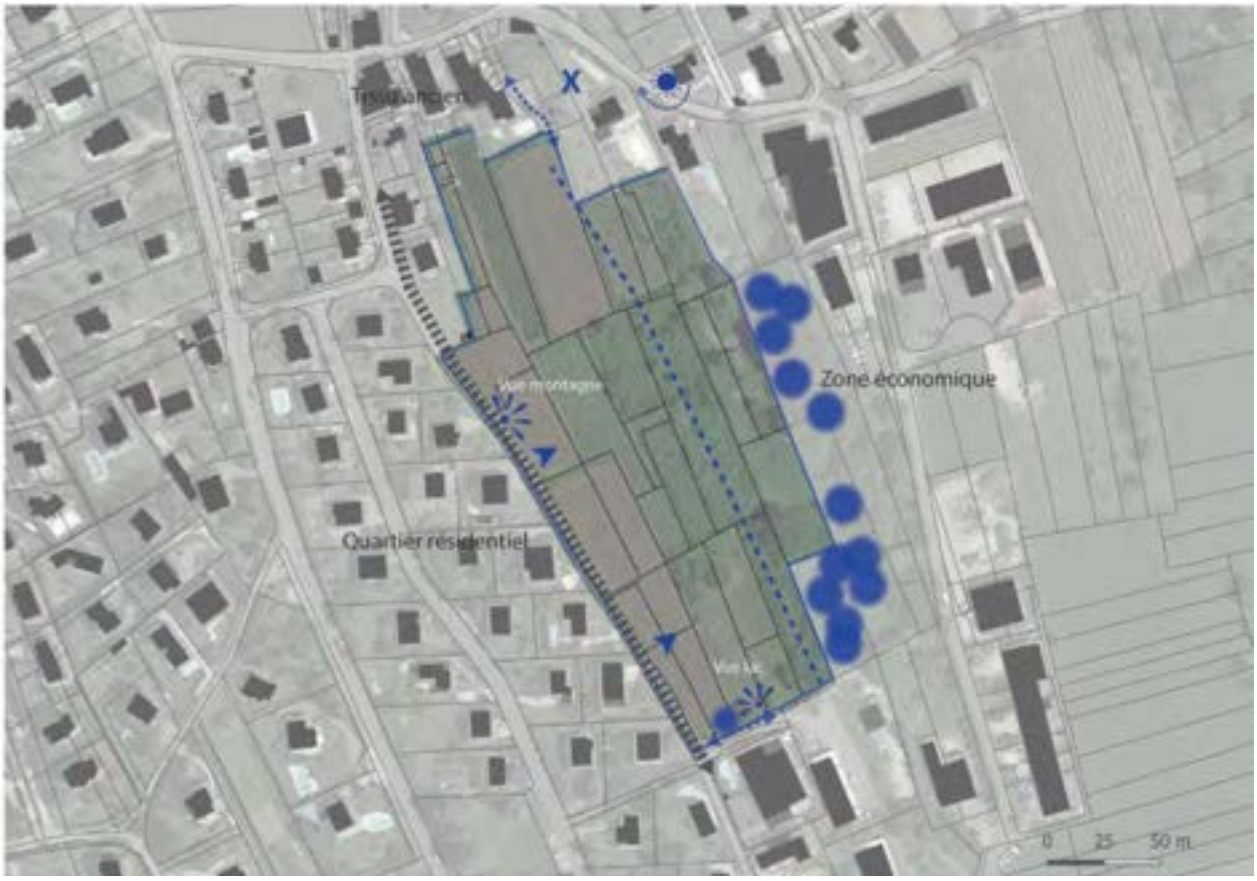
D2

Superficie du site d'OAP : 2.71 ha
Superficie de la zone AU : 2.66 ha

OAP "Nouveau Quartier"

Sur le plateau de la colline de Brison, ce site se localise à proximité du tissu pavillonnaire de la commune. Sa frange Est uniquement est bordée par une parcelle agricole. On observe des vues vers le lac au nord du site et sur la montagne vers l'est. Un tissu urbain plus ancien vient border le site au nord.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Conserver les vues vers le lac et la montagne

> Accueillir un nouvel équipement

> Gérer les impacts de ruissellement

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***66 + équipement***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 16 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif***

ECHEANCE : ***court et moyen terme***

Assurer une desserte piétonne Ouest/Est

Entrée et sortie unique au Nord de l'opération pour fluidifier la circulation sur le chemin de Lachat

Espace préférentiel pour l'implantation d'un équipement public

Réserver un espace d'aménagement spécifique de gestion des eaux au sein du projet dans l'espace public et participant à la place de la «nature en ville»

Réserver un espace public ou collectif autour duquel le bâti dense s'organise à dominante jardiné et cela dans les deux phases de projet

Veiller à une part de stationnement mutualisé au sein des collectifs

Rechercher une mutualisation avec le stationnement dédié à l'équipement

Espace non constructible réservé à un espace végétalisé et d'accès de cheminement doux

Trame arborée à renforcer ou créer en limite de talus

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense ou sous forme de collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine.

2/ La circulation dans l'opération se fera à double sens de manière à fluidifier la circulation sur Chemin de Lachat. L'accès viaire à la zone se fera par le Chemin de Lachat. Des aménagements de voirie doivent permettre de diriger le flux de véhicule vers le Nord jusqu'à la Route de Paris.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

Les points de vue sur le lac devront être conservés par l'implantation bâtie depuis l'espace public(laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

D.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

BRISON ST INNOCENT / La Roland

D1

Superficie du site d'OAP : 2.25 ha
Superficie de la zone AU : 0.72 ha

OAP "Quartier greffé"

Ces deux sites se trouvent entre le centre bourg et le lac du Bourget. Ils sont entourés d'un tissu urbain à majorité résidentielle et pavillonnaire, excepté à l'est où l'on trouve du bâti rural type corps de ferme ainsi que l'école. La frange nord du site est fermée par un mur protégé. La pente naturelle du site d'est en ouest permet des points de vue sur le lac et sa rive ouest.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver des points de vue sur le lac et ses environs

> Préserver le petit patrimoine présent sur le site (mur)

> Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)

> Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

> Limiter les vi-à-vis

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *25 à 30*
Indication de la part de logement social : *30% soit 7 à 10 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif*

ECHEANCE : *court terme à confirmer*

Assurer un accès sur le site nord et permettre une connexion viaire entre le site nord et le site sud.

Pas de sortie possible au nord

Préserver la trame arborée existante (les plus gros sujets sur le site sud)

Permettre une connexion douce entre les deux sites et le connecter au réseau doux existant

Veiller à une part de stationnement mutualisé au sein des collectifs

Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération sur la partie sud

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire et/ou collectif)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site et trouver sa connexion avec le tissu existant.

La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération depuis le chemin des Berthets. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Les espaces de retournement devront être soignés.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

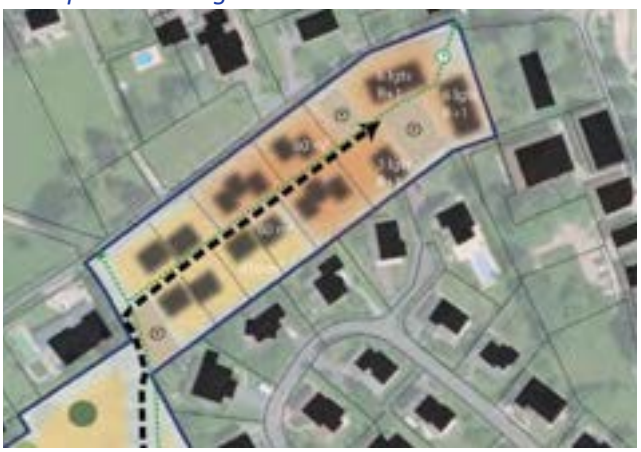
3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité. L'ancien mur sera conservé sur l'ensemble de son linéaire.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 70% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose une implantation bâtie plus dense à proximité du centre bourg sous la forme de petits collectifs. Le tissu urbain est de moins en moins dense en s'éloignant pour tendre vers de l'habitat individuel. Des zones de stationnement mutualisées sont placées au centre de l'opération pour limiter leur impact sur les parcelles privées.

D.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

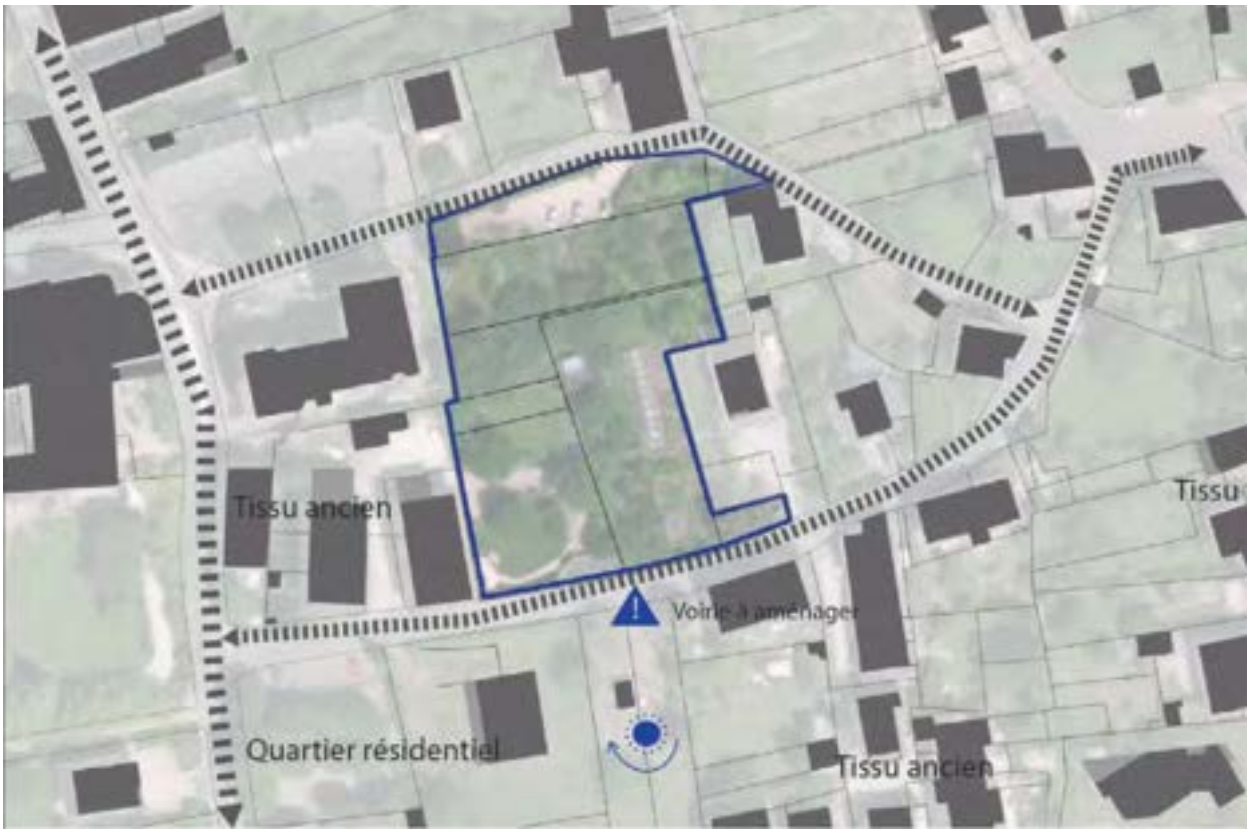
BRISON ST INNOCENT / centre bourg

D3

Superficie du site d'OAP : 0.32 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Le site de l'OAP est situé au coeur du tissu urbanisé de Brison-St-Innocent. Elle constitue un potentiel de densification important en coeur d'ilôt. Accessible de part en part sur ses abords, il présente des circulations complexe dans le cas de projet comme présenté ci-contre.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Aménager et sécuriser l'accès au site

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Respecter le caractère ancien des abords

> Veiller à intégrer des connexions douces au projet

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

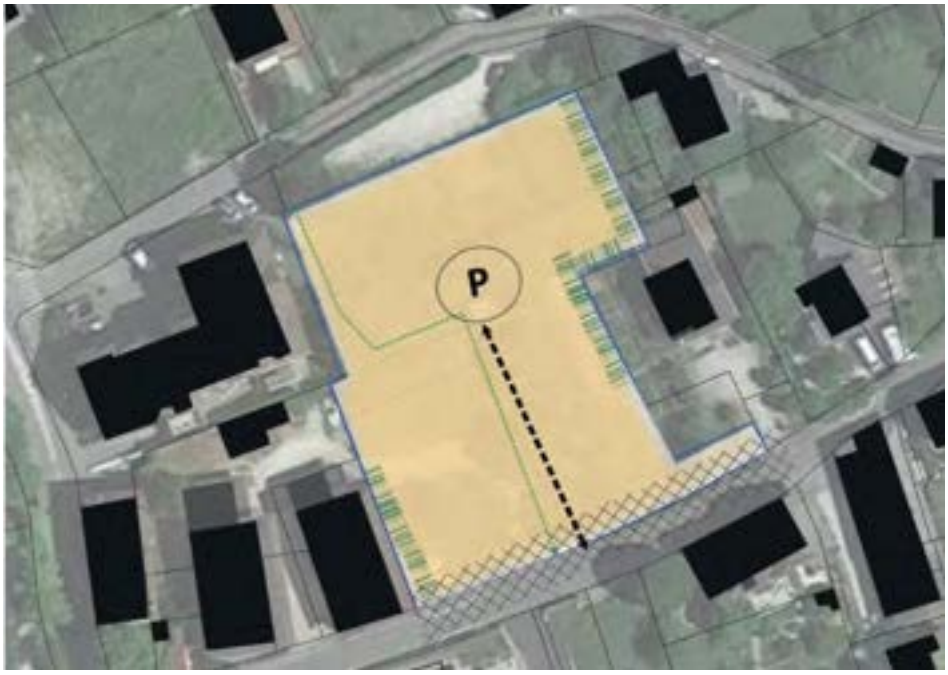
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes

Réaliser des espaces de stationnements mutualisés concernant l'offre de stationnement visiteur

Permettre une desserte piétonne transversale, connectant le nord et le sud

Accès viaire unique au site à par le sud avec aire de retournement

Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant, végétalisée de préférence

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et doit prendre la forme de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements liés à la parcelle devront démontrés qu'ils ne s'opposent pas à la dynamique naturelle d'écoulement des eaux.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation en bordure du site au sud devra être conservée et intégrée à l'opération.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au sud du site et intégrer une aire de retournement et une aire de stationnement visiteur dont le traitement paysager est encouragé.

Une desserte piétonne transversale à l'opération est exigée et s'appuyer sur l'espace public créé à l'occasion de l'opération.

3/ L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment le bâti ancien.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...) et de préserver un maximum un espace végétalisé privatif.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BRISON ST INNOCENT / La Buissonière

D4

Superficie du site d'OAP : 0.17 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le bâtiment concerné par cette OAP est la Buissonnière. Il s'agit actuellement d'un établissement permettant un l'accueil de femmes enceintes et jeunes mères (jusqu'à 26 femmes). La Buissonnière a pour mission d'accompagner des mères avec leur(s) enfant(s) présentant des troubles ou des risques futurs dans la construction du lien mère enfant, en associant le père ou tout proche dans l'accompagnement lorsque la situation le permet. Dans le cadre d'une restructuration et de recentralisation de ce type de service par son gestionnaire, ce bâtiment à destination d'hébergement se trouvera dans le futur vidé de ces occupants.

Il s'agit d'un bâtiment réalisé dans les années 1960. De pars son aspect architectural, son emprise et son volume (R+5), ce bâtiment dénote dans ce tissu urbain à caractère rural correspondant au hameau de Brison.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Permettre la réhabilitation du bâti afin d'accueillir de nouveaux habitants,

> Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant,

> Gérer la capacité d'accueil du site en maîtrisant l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant,

> Valoriser un bâtiment existant et l'intégrer dans cet environnement remarquable (périmètre monument historique)

> Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement

> Garantir la sécurité des occupants du bâtiment et du hameau au regard des risques naturels existants (chute de blocs).

> Assurer le stationnement généré par l'opération en dehors du domaine public.

> Adapter la destination du bâtiment aux voies de circulation existantes

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement
Indication de la typologie bâtie attendue : renouvellement dans l'emprise du bâti

ECHEANCE : court ou moyen terme

La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis ci-après :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant doivent permettre de répondre à l'ensemble des dispositions règlementaires sans nécessité la réalisation de volumes et d'emprises additionnels.

- Implantation par rapport aux voies : emprise existante du bâti.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : emprise existante du bâti.

Seuls les aménagements mineurs nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, identifiés dans le cadre de l'étude de vulnérabilité pourront être réalisés dans le respect des dispositions de la zone UD.

HAUTEUR

L'implantation se fera dans le volume construit actuel, les hauteurs existantes pourront être conservées ou abaissées (dans le volume). Une adaptation de + 50cm est toléré dans le cas d'une adaptation ou contrainte technique dans le cadre de la réhabilitation ou de l'utilisation d'une architecture passive.

CRÉATION D'OUVERTURES

La surface vitrée des ouvertures sur la façade Est, exposées aux chutes de blocs ne pourra être augmentée. Il est recommandé de diminuer cette surface afin de diminuer le risque. L'étude spécifique de vulnérabilité du bâti à réaliser par l'aménageur, pourra éventuellement imposer la suppression d'ouvertures pour les parties de la façade les plus exposées.

En façade Ouest, de par leur composition, les ouvertures pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Cette façade devra être travaillée avec soin au vu de sa visibilité depuis le hameau et de la co-visibilité avec le lac.

MOUVEMENT DE SOL

Les dispositions du PLUi s'appliquent.

TOITURES TERRASSES

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toitures accessibles.

La réalisation d'une toiture à pans peut être envisagée si celle-ci s'intègre dans le volume du bâtiment existant (débord de toit non compris).

ENDUIT ET COULEURS DES FAÇADES

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite.

La réalisation de façades végétales est préconisée.

TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement

Le site de projet n'est pas soumis à une obligation concernant la réalisation de logements sociaux.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Le projet se situe en périmètre monument historique (ancienne tête de tunnel SNCF).

En amont de toute demande d'autorisation d'urbanisme, un travail d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est à réaliser.

Les prescriptions de l'ABF émises dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme seront strictement respectées.

GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Au regard de l'exposition du bâtiment, la réalisation de protections pour la période estivale devra être intégrée au projet.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le coefficient de biotope par surface n'est pas réglementé sur l'emprise de l'OAP.

PLAN D'INDEXATION EN Z

Dans le cadre d'une réhabilitation du bâtiment de la Buissonnière à destination de logements, une étude spécifique de vulnérabilité du bâti définissant les mesures de protection envisageables pour assurer la sécurité des personnes et améliorer la protection des biens, devra être réalisée par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme.

L'ensemble des mesures préconisées destinées à la protection des biens et des personnes devront être respectées.

RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

4- BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

L'ensemble des stationnements couverts devront être réalisés dans l'emprise du bâtiment actuel.

Les stationnements non couverts ne devront pas empiéter sur la voirie communale existante. Une largeur minimale de voie de 5m devra être conservée sur le domaine public.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

- 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Sans objet.

6 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

VOIRIE

La desserte du bâtiment par les voies communales est techniquement limité (voie étroite notamment au niveau du Chemin de la Chapelle). Le nombre de logements et la destination du bâtiment doivent tenir compte de ces contraintes de desserte.

Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

RÉSEAUX

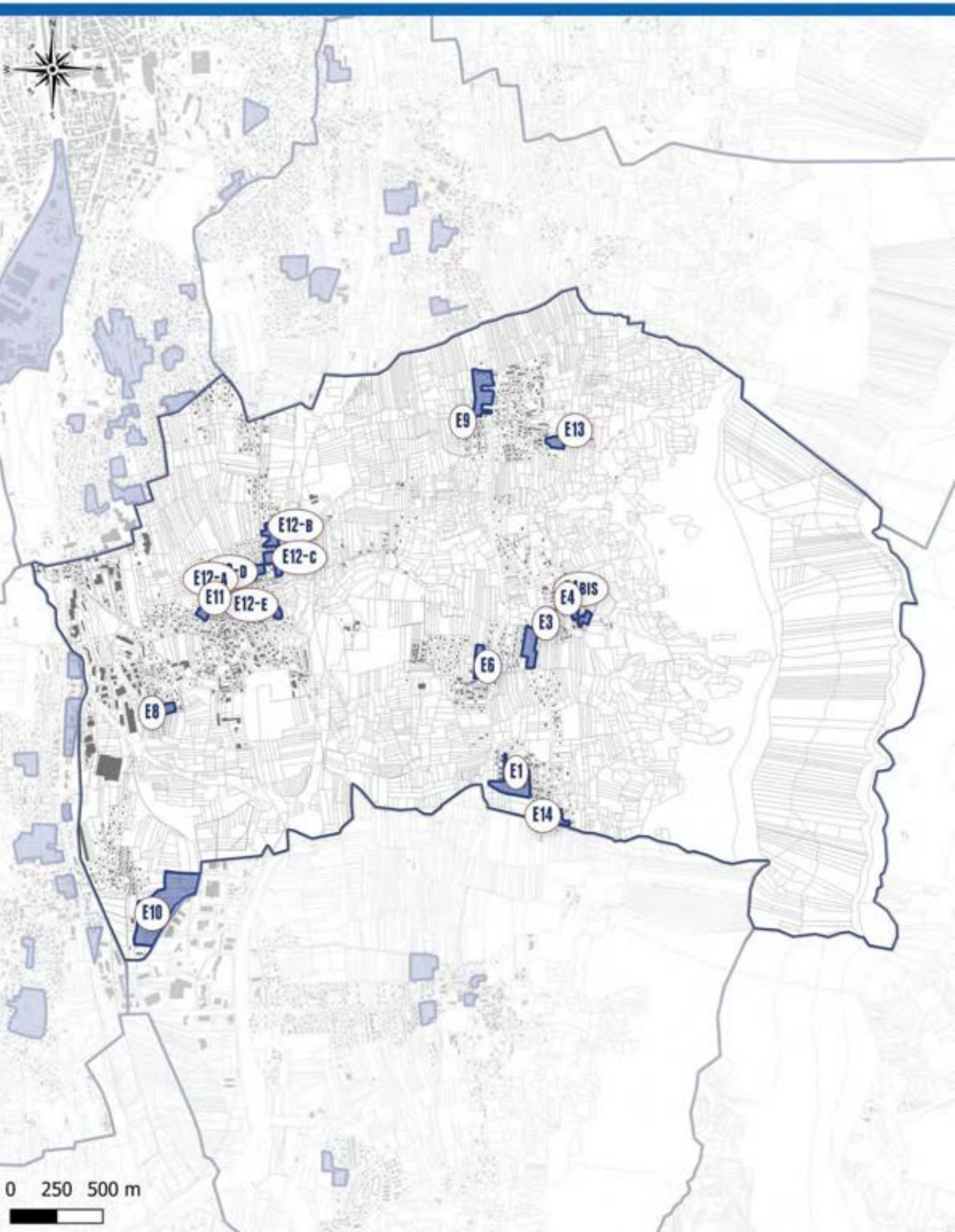
> Eau potable, eaux usées, électricité-téléphone-câble

Le bâtiment réhabilité sera raccordé aux différents réseaux qui sont présents sur le site. Aucune nouvelle construction n'est à prévoir sur le site.

> Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée.

Localisation des OAP situées sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND



PARTIE E
DRUMETTAZ

E.1 - OAP A VOCATION HABITAT

E.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

DRUMETTAZ / Molancon

E3

Superficie du site d'OAP : 1.32 ha
Superficie de la zone AU : 1.27 ha

Dans les hauteurs du chef-lieu de Drumettaz, ce site de projet surplombe un quartier résidentiel. Il est longé à l'est par la route des Epinettes. Sa position dans les hauteurs de la commune et sa pente légère est-ouest permettent des points de vue sur le paysage et le lac.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'intégrer dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Prendre en compte le relief du site et la proximité de la route des épinettes

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***24 à 28***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 4 à 6 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer une desserte viaire transversale depuis le Sud

Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest et au Nord du site

Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations d'habitat intermédiaire

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

Un accès unique sera prévu au sud depuis la route des Epinettes. Il pourra être envisagé un bouclage au nord via le chemin des Huttins à condition que le carrefour de ce chemin et de la route du Revard soit réaménagé et sécurisé.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées à condition d'offrir une part de stationnement mutualisée.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / Les Corties

E8

Superficie du site d'OAP : 0.42 ha
Superficie de la zone AU : 0.42 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le secteur des Corties se situe au sud du chef-lieu de Drumettaz, proche de la zone commerciale du Pontet. La frange nord-est entourée par des logements individuels tandis que la frange sud donne sur des parcelles agricoles. On aperçoit à l'ouest la route D17 et les bâtiments commerciaux.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'intégrer dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Travailler la frange avec les parcelles agricoles

> Intégrer la gestion des eaux de ruissellement et l'impact sur les milieux humides

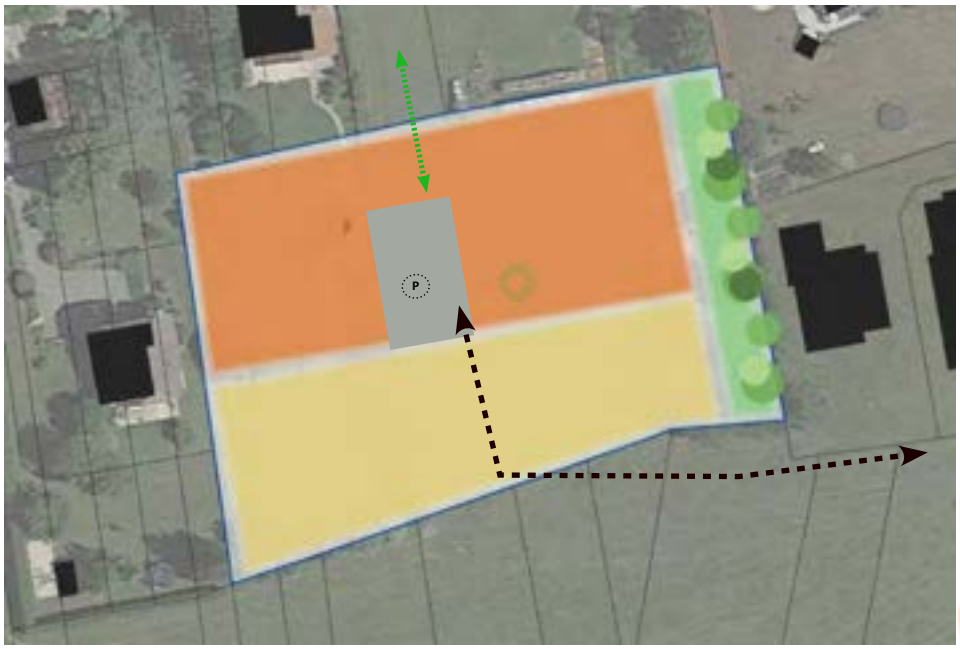
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8 à 12***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 2 à 3 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***



Réserver un espace non constructible de recul par rapport à la végétation

Conserver la trame arborée existante

Assurer une liaison piétonne au nord

Assurer un accès au site de projet intégrant le stationnement à ses abords ou à proximité directe

Positionnement préférentiel pour un espace public à dominante jardiné autour duquel le bâti s'organise

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen ou intermédiaire

hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Un accès unique sera prévu au sud-est du terrain, rejoignant la route des Saveux par l'accès existant et en évitant la création de tout nouvel accès sur un axe à forte circulation. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées à condition d'offrir une part de stationnement mutualisée.

Une liaison douce doit être prévue au nord et connecté au réseau existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

On favorisera des logements individuels ou de petites tailles sur les franges avec les parcelles agricoles pour créer une transition avec l'existant, notamment grâce aux fonds de jardins.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

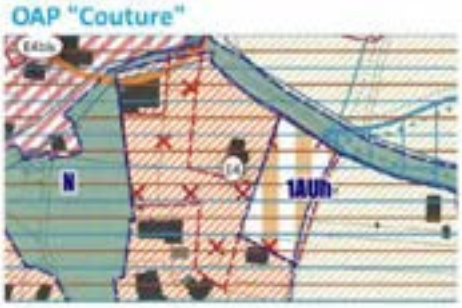
E.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

DRUMETTAZ / Clarafond

E4

Superficie du site d'OAP : 0.54 ha
Superficie de la zone AU : 0.2 ha



Dans le hameau de Clarafond, ce terrain se situe légèrement excentré du bourg. Il est longé à l'est par le chemin du Prieuré et au nord par le chemin de la Fenollie. Il présente une rupture de pente importante en son centre, séparant le site en deux entités et un talus le sépare du chemin du Prieuré. Des points de vue sur le lac et le paysage sont observables sur l'ensemble du terrain.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'insérer dans le tissu existant

> Conserver les points de vue

> S'adapter au relief existant

> Préserver le caractère rural du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Prendre en compte la rupture de pente

Rechercher des accès mutualisés au différentes habitation

Mobiliser une alternative d'accès nord si nécessaire

Intégrer le bâti dans le sens de la pente

Réserver un espace de dégagement visuel depuis la voie de desserte est

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'usage du busage existant est à privilégier, tant que la mise en place d'un busage supplémentaire peut être évité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés : depuis le chemin du Prieuré à l'est et depuis le chemin de la Fenollie au nord.

La voirie se cantonnera aux accès des habitations. La mutualisation des accès privatifs au sein de la zone de projet doit être privilégiée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

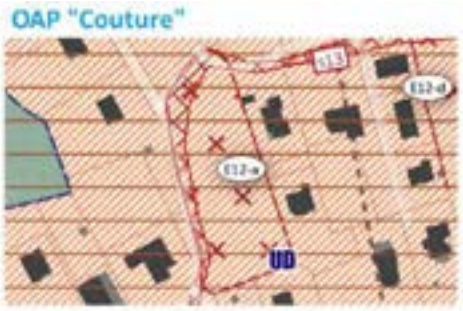
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / Pré Long

E12-A

Superficie du site d'OAP : 0.35 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Situé à moins de 500m du centre ancien de Drumettaz, le site de projet concerne un ensemble de parcelles enclavées dans un quartier pavillonnaire peu dense. Les gabarits des opérations voisines sont constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen. La proximité de la Route du Biolay constitue un atout de desserte par le site mais également une contrainte, notamment celle de devoir respecter pour tout projet une seule sortie sur cette dernière pour des raisons de sécurité et de mutualisation des espaces.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'insérer dans le tissu existant

> Assurer la sécurité des accès depuis la route du Biollay

> Anticiper et permettre une densification maîtrisée

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

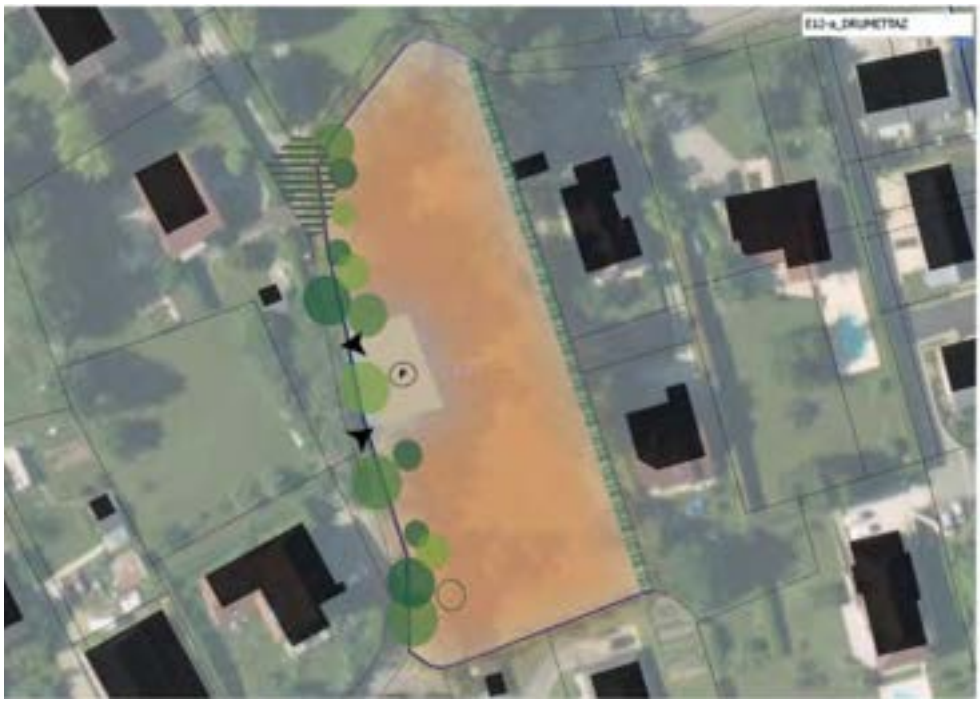
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***9***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 1 à 2 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Nombre de logement sur ce secteur : 9

Aménager un espace de retournement et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)

Assurer un accès en sens unique au site de projet sans desserte viaire

Intégrer une transition végétalisée avec l'opération pavillonnaire voisine

Préserver la trame arborée existante

Réaliser des espaces de stationnements mutualisés permettant des accès mutualisés aux entrées d'opérations

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen / ou intermédiaire de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'ouest devra être préservée et intégrée à l'aménagement.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur le chemin du grand pré. L'aménagement d'un système de retournement est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Un parking mutualisé pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et la mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. Un soin tout particulier devra être apporté au traitement végétalisé de la limite avec les habitations existantes à l'est.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

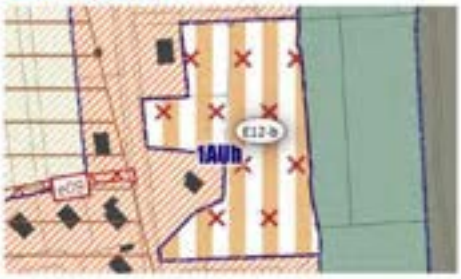
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / Le Bois

E12-B

Superficie du site d'OAP : 0.84 ha
Superficie de la zone AU : 0.84 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***11***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 2 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Nombre de logement sur ce secteur : 11

Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs au sein de la zone doit être recherchée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / La Plantée

E12-C

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha
Superficie de la zone AU : 0.79 ha

OAP "Couture"

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **15**
Indication de la part de logement social : ***20% soit 2 à 3 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Nombre de logement sur ce secteur : 15

Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)

Préserver la trame arborée existante

Créer une transition arborée

Réserver un espace de stationnement mutualisé a minima dédié aux collectifs / intermédiaires (localisation indicative

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée au nord et en partie à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. La limite nord est devra en revanche être recrée sous la forme d'une transition arborée afin de limiter les covisibilités ou nuisances auditives existantes.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

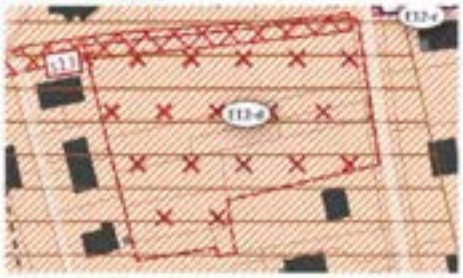
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / Vignes Derriere

E12-D

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

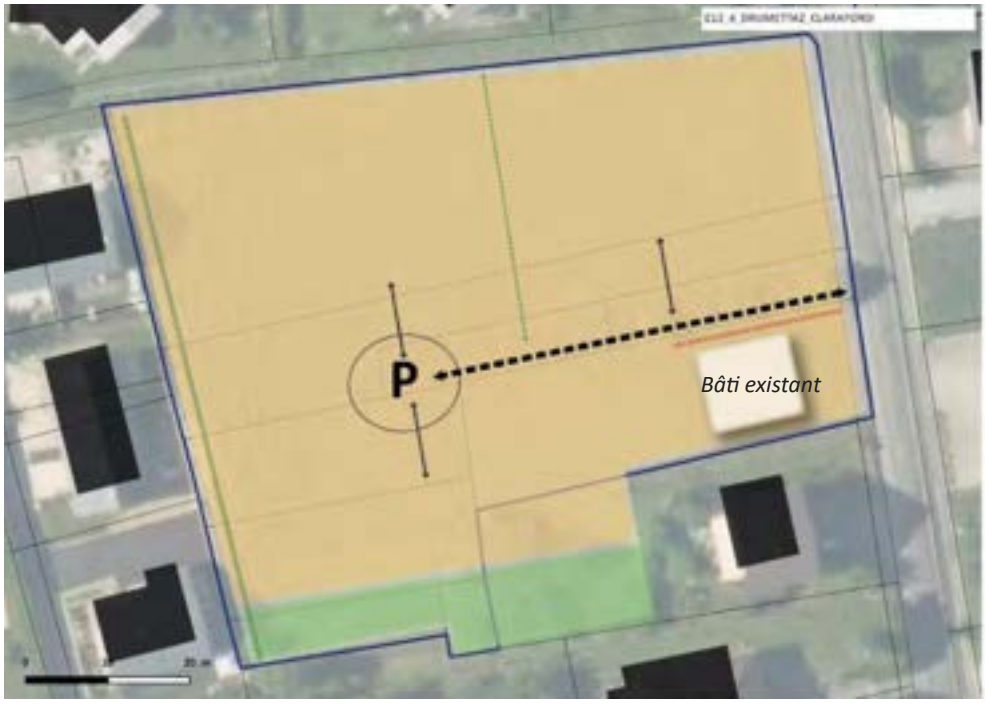
Nombre de logements envisagé : 15
Indication de la part de logement social : 20% soit 3 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Nombre de logement sur ce secteur : 11



Assurer une desserte viaire au site

Réserver un espace non constructible de recul vis-à-vis de l'opération voisine

Réserver un espace de stationnement mutualisé central

Rechercher des accès mutualisés aux habitations

Maintenir un recul vis-à-vis du bati existant

Anticiper dans les implantations toute covisibilités avec l'habitat existant et ombre portée

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Réserver un accès nord pour un cheminement doux

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay. Au mieux une mutualisation de l'entrée/sortie de l'opération avec le PC accordé sur la dite route pourra être recherchée et sera vivement encouragée.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter la zone au chemin piétonnier du Grand Pré (nord de l'opération).

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

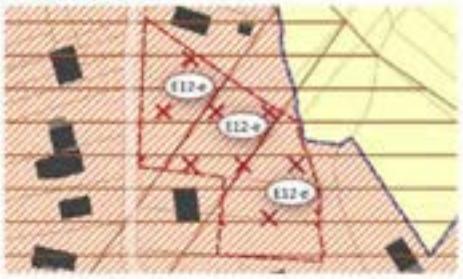
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / Les Reisses

E12-E

Superficie du site d'OAP : 0.39 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***11***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***

Nombre de logement sur ce secteur : 15

Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)

Réserver un espace non constructible de recul vis-à-vis du ruisseau et protéger la trame arborée existante associée

Réserver un espace de stationnement mutualisé central (emplacement indicatif)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de La parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs au sein de la zone doit être recherchée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

E.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

POLARITE SECONDAIRE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

DRUMETTAZ / Pré Mantel

E1

Superficie du site d'OAP : 1.57 ha
Superficie de la zone AU : 1.4 ha

Situé au sud du hameau de Serarges, ce terrain est positionné entre les habitations résidentielles et le Nant de Sérarges au sud. Le caractère rural du lieu est lié à la végétation arborée présente aux abords du cours d'eau et aux bâtiments patrimoniaux que l'on observe aux alentours. La pente est-ouest du site permet des points de vue sur le paysage et le lac. Le terrain est accessible par la route de Serarges, en passant entre les bâtiments existants.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère tissu environnant

> Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine

> Préserver la végétation existante

> Assurer une transition avec les espaces naturels au sud (traitement de la frange avec le cours d'eau)

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *30 à 40*
Indication de la part de logement social : *20% soit 8 à 10 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif*

ECHEANCE : *court et moyen terme*

Assurer des accès uniques pour chaque secteur de projet

Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest du site

Trame arborée existante à préserver et intégrer comme lisière de transition urbaine

Proposer une liaison douce entre les deux zones

Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif

Intégrer des espaces publics sous la forme de placette / d'espace partagé

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen d'une hauteur maximum de R+ 2

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C

Travailler la lisière urbaine au sud par les implantations bâties et l'architecture

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La qualité paysagère au sud du site devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Deux accès depuis la route de Serarges permettront de desservir chaque zone de l'opération.

Une voie douce (piéton et cycle) entre les deux zones devra permettre de les relier.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement

L'opération propose de distinguer deux zones : la partie ouest privilégiée pour de l'habitat individuel, pour une meilleure intégration dans le tissu existant et la partie est consacrée à de l'habitat intermédiaire. Cette dernière située dans la partie basse du terrain permet de limiter l'impact du volume des bâtiments.

DRUMETTAZ / Commena

E9

Superficie du site d'OAP : 2,07 ha
Superficie de la zone AU : 1,58 ha

Ce site de projet se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires. Cependant, à l'ouest du site, les champs s'étendent à perte de vue, ponctués par des haies arborées et des boisements. Le relief du territoire se dessine alors en arrière-plan.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Assurer la sécurisation des accès au site

> S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau

> Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine

> Préserver la végétation existante et les terres agricoles à l'ouest du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *20 à 30*
Indication de la part de logement social : *20% soit 4 à 7 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court et long terme*

Traitement de la lisière ouest pour une intégration dans le paysage

Opération conditionnée à l'aménagement de la départementale à l'est

Assurer un accès viaire transversale Nord Sud

Prévoir une unique sortie potentielle sur la départementale (position indicative)

Assurer des dessertes mutualisées

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les accès au site par la départementale et l'opération en elle-même ne seront réalisés qu' à condition que la route soit aménagée pour sécuriser les carrefours et la voie (carrefour de Fresenex et RD 211).

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère et R+1+C au faîtage.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement

L'opération proposée s'implante en arrière-plan du tissu urbain existant pour limiter les nuisances de la route. Des «poches» de groupement bâti s'organisent autour de dessertes mutualisées.

DRUMETTAZ / Les Saules

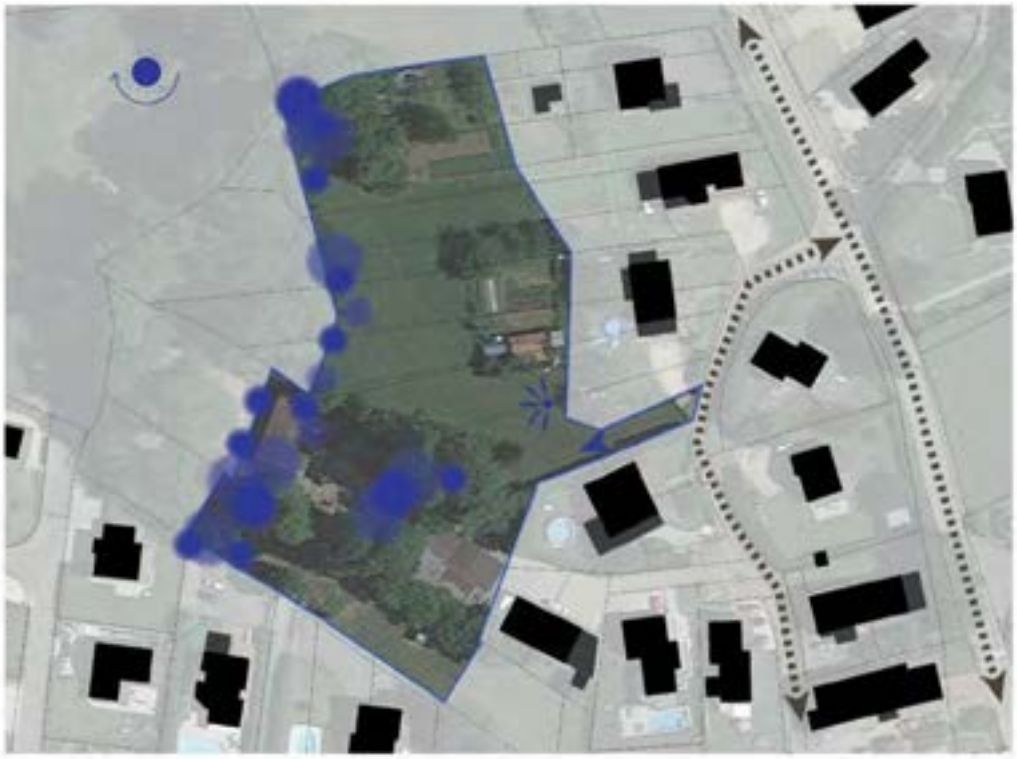
E11

Superficie du site d'OAP : 0.64 ha
Superficie de la zone AU : 0.63 ha

Extrait plan de zonage

Situé en limite sud du pôle préférentiel, cet ensemble de parcelles se trouve au deuxième plan d'une zone résidentielle. Il est bordé à l'ouest par un boisement dense accueillant une zone humide. L'accès au site se fait à travers les propriétés privées et les habitations depuis le chemin des Saules.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant

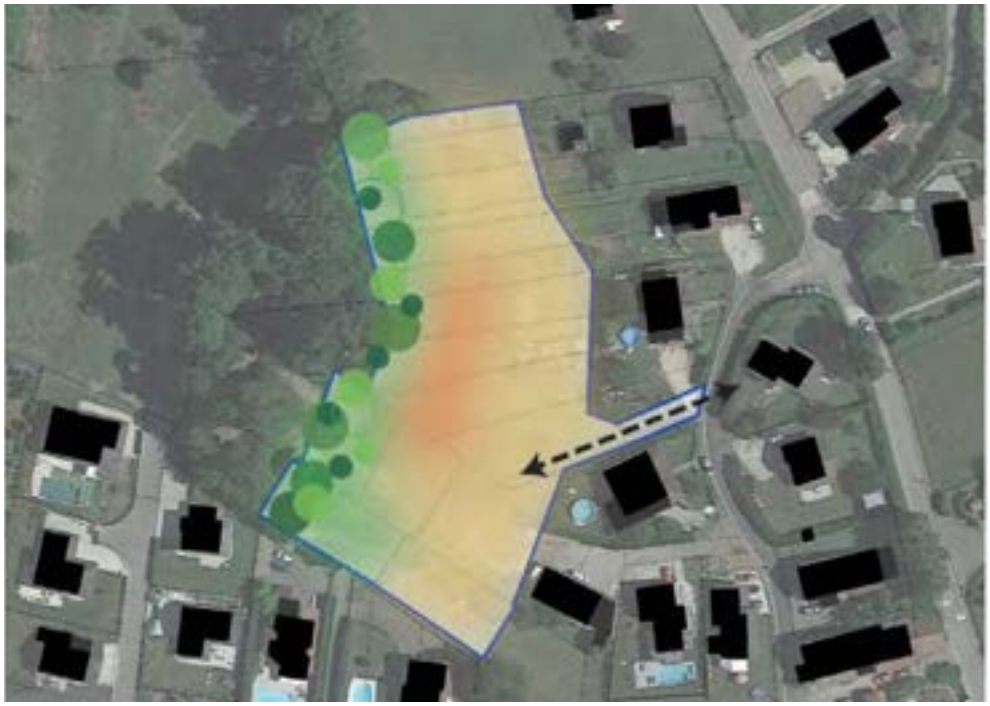
> Préserver une majorité de la végétation existante, la frange ouest du terrain et les milieux humides présents sur le site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *8 à 10 logements*
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**



Assurer un accès viaire au site de projet

Prévoir un espace de retrait non constructible d'environ 6 mètres réservé à l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de La parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement pourra être implantée et devra être mutualisée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une zone de recul sera appliquée en bordure ouest de site de manière à protéger la végétation existante. Cet espace pourra être utilisé comme jardins non imperméabilisés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

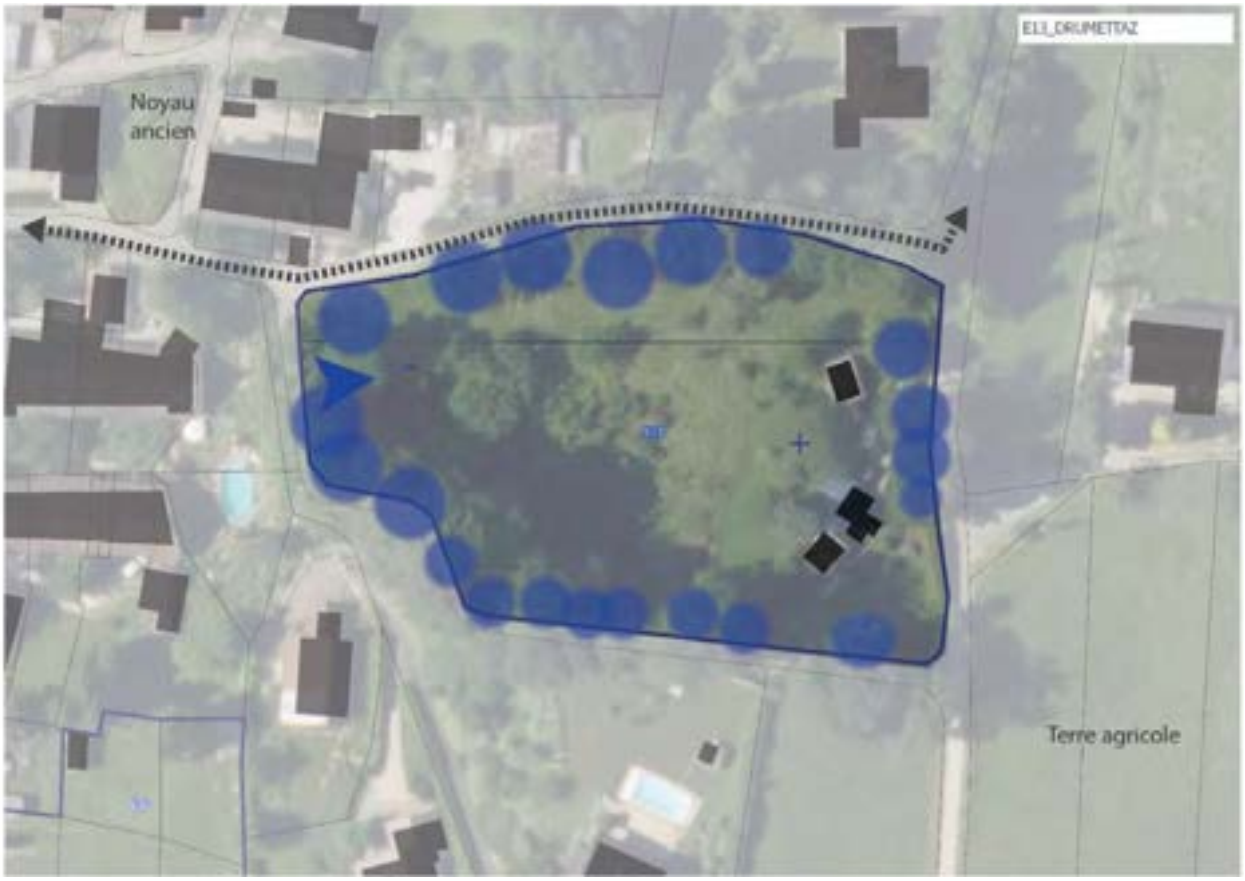
DRUMETTAZ / Champ du Levant

E13

Superficie du site d'OAP : 0.53 ha
Superficie de la zone AU : 0.53 ha

Ce site de projet est situé à l'est du hameau du Fresenex, entre le chemin de la VI du four et l'impasse de la côte. Il est entouré d'une trame arborée importante et de qualité. Sa pente est-ouest permet des points de vue vers le lac. À l'est, le terrain rejoint le chemin rural dit «le grand chemin».

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau

> Préserver la végétation existante

> Conserver les points du vue

> Veiller à une desserte du site de projet n'impactant pas la desserte de Fresenex

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 6
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Assurer une desserte viaire au site depuis l'ouest

Prévoir un bouclage piéton avec le réseau existant

Conserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Conserver un ou des points de vue vers le lac

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un premier accès au site se fera à l'ouest par le chemin de la VI du four (accès existant). Un second accès se fera à l'est par le Grand Chemin, pour desservir environ 1 logement.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une liaison piétonne vers le sud doit être intégrée à l'opération.

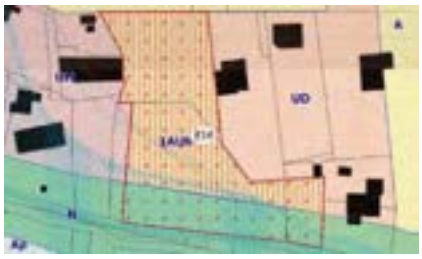
3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur l'axe de desserte et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et en préservant au maximum les points de vue vers le lac.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

DRUMETTAZ / Serarges

E14

Superficie du site d'OAP : 0.38 ha
Superficie de la zone AU : 0.30 ha



Extrait plan de zonage

Localisation

Le site est inscrit au sein du hameau de Sérarges, à la limite communale avec Méry. Le site de projet marque la transition entre les implantations traditionnelles et historiques du hameau, avec ses extensions plus récentes en point haut à l'ouest. Le terrain observe une pente générale ouest (point haut) vers l'Est avec une rupture de pente marquée (voir photo et cartographie) au centre du site. L'accès à la zone est aujourd'hui contraint, par un seul accès existant à ce jour. Ce dernier à la particularité d'enjamber le Nant de Sérarges par le biais d'un ouvrage de franchissement. Un dégagement vers le lac y est présent depuis le chemin des Grands Jets et sur les parcelles concernées par le projet.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Permettre une implantation respectueuse des habitations existantes

> Permettre une desserte de l'opération respectueuse des enjeux environnementaux et urbains

> Préserver la végétation arborée et la qualité des eaux du Nants de Sérarges

> Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)

> Préserver les covisibilités côté lac depuis le site et l'espace public dans l'aménagement

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **4**
Indication de la part de logement social : ***0% soit 1 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Accès unique et voie structurante au site de projet à créer

Connexion potentielle

Trame arborée existante à préserver

Espace de transition végétale à assurer

Espace à réserver non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C

Cône de vue en direction du lac à préserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de chaque implantation bâtie sous la forme d'espace non imperméabilisé et non bâti en majorité par parcelle (proportion a minima de 60% de l'emprise foncière en espace de pleine terre), pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et ne pas impacter lors de la réalisation de l'opération la végétation arborée le long du nant de Sérarges.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un seul accès au site et appuyer ou reprenant l'existant sera autorisé. Aucune nouvelle traversée du nant autorisée.

Il est encouragé de mutualiser les accès individuels aux habitations, afin de limiter la multiplication des accès à la voirie principale.

3/ L'implantation bâtie doit s'inspirer et s'intégrer dans le profil topographique marqué du site afin de limiter les mouvements de terre et de prendre en compte les cônes de vue de l'opération.

Il sera préféré de limiter l'implantation bâtie du site sur les points bas afin de tirer partie au maximum du profil topographique et d'une inscription dans la pente.

L'aménagement doit respecter un recul dans l'implantation bâtie au regard du Nant de Sérarges et privilégier tout aménagement permettant de limiter tout impact environnemental sur ce dernier, tant sur la qualité que dans la quantité des eaux.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, matériau de construction…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement

L'illustration propose une implantation architecturale s'empruntant de la pente.

Cette proposition permet de conserver un dégagement visuel depuis l'espace public vers le lac.

E.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

DRUMETTAZ / Hexapôle

E10

Superficie du site d'OAP : 6.91 ha
Superficie de la zone AU : 6.9 ha

OAP "Economie"

Extrait plan de zonage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Indication de la typologie bâtie attendue : ***pôle santé et économie***

ECHEANCE :

Interdire les sorties et circulations issues de la zone économique sur les portions indiquées

Implanter une voie principale traversante

Prévoir des zones de stationnement mutualisé

Espace à réserver non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques et tertiaires

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

2/Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Etude pré-opérationnelle de référence

DRUMETTAZ / Mossu

E6

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha
Superficie de la zone AU : 0.55 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Site central pour la commune, le site d'équipement projeté se situe à proximité des autres équipements publics de la commune (Mairie, cimetière) et bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Limiter toute nuisance significative auprès du tissu résidentiel

> Intégrer la dimension paysagère remarquable du site dans la conception et implantation architecturale

> Rechercher une continuité (mobilité douce notamment) entre les différents espaces d'équipements voisins

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : court terme

Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'équipement.

Un attention particulière à la sécurité sera portée à la proximité du giratoire existant sur la RD211 et particulièrement aux mouvements sectionnants.

3/ L'implantation du bâti reste libre, en observant toutefois les reculs nécessaires afin de ne pas porter de nuisances significatives aux implantations résidentielles voisines.

E.3 - OAP THEMATIQUE

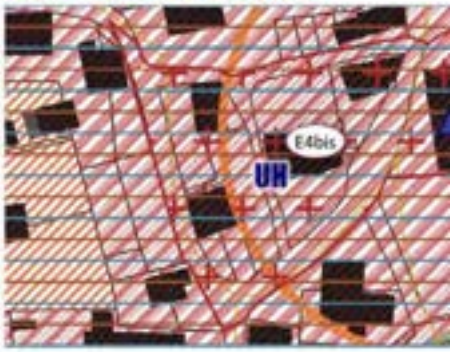
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

DRUMETTAZ / Clarafond

E4BIS

Superficie du site d'OAP : 0.34 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Réhabilitation"



Extrait plan de zonage

Localisation

Le site : une implantation subtile dans la pente, des murets qui accompagne les «plateaux» desservis par le chemin des clefs ou la route de la Charitine. On retrouve les toits comme paysage et des échapées vers les Bauges avec des arbres en ponctuation. La route de la Charitine se présente comme un belvédère sur le grand paysage. Un chemin communal traverse le site.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Préserver le caractère rural du hameau

> Gérer la capacité d'accueil du site

> Permettre la réhabilitation du bâti existant et préserver son aspect patrimonial rural

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **9 à 10**
Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**
Indication de la typologie bâtie attendue : **Renouvellement**

ECHEANCE : **court terme**

SE REFERER A L'ANNEXE 5 DU PRESENT DOCUMENT POUR CONSULTER L'ÉTUDE COMPLETE.

OAP VALANT RÈGLEMENT

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 17C ARCHITECTES

LA COMPOSITION

DES PORTES D'ENTRÉE QUI STRUCTURENT ET CARACTÉRISENT L'ENSEMBLE.

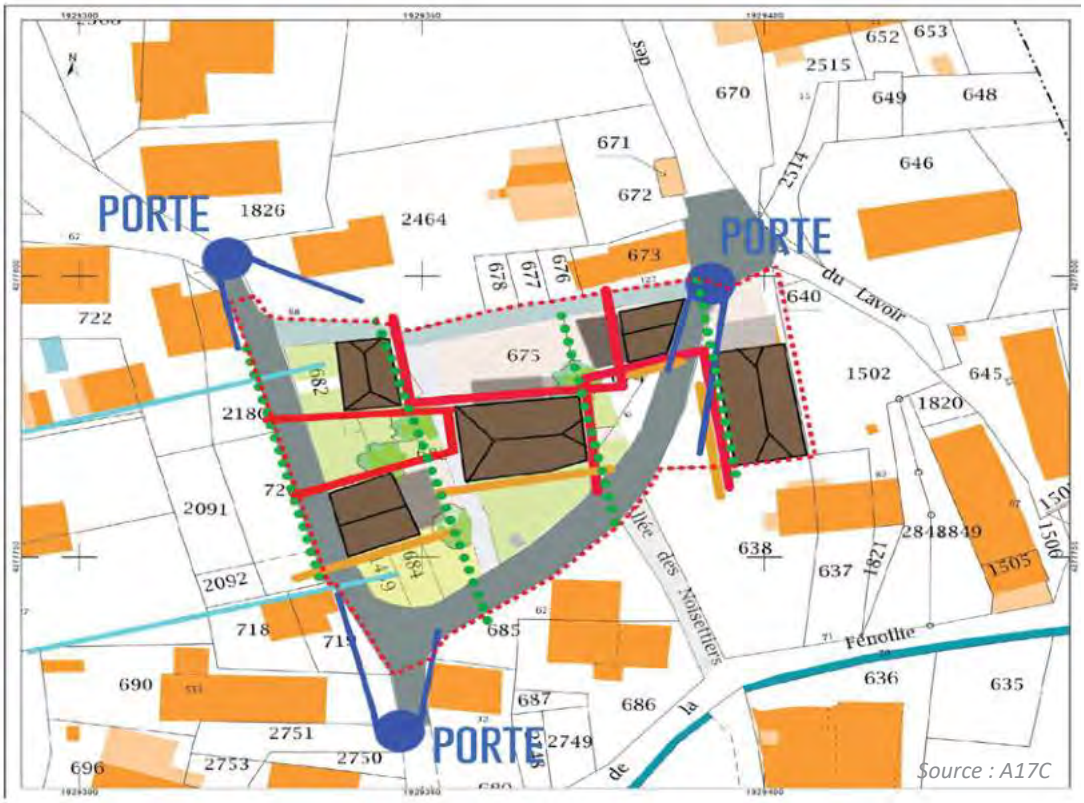
DES RESPIRATIONS VERS LE GRAND PAYSAGE.

DES VOLUMES BÂTIS QUI TIENNENT DES ESPACES.

DES PLATEAUX VÉGÉTALISÉS QUI S'INSTALLENT DANS LA PENTE.

DES ROUTES ET DES CHEMINS QUI IRRIGENT L'ENSEMBLE

UN FRONT BÂTIS DANS LA PENTE QUI MET EN VALEUR LES LARGES COUVERTURES



1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La hauteur maximale des extensions et constructions est limitée à la panne sablière de la construction existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la constructions existantes.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux de la commune, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.
- Les restaurations doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...).
- Les façades sont principalement en maçonnerie enduite.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation / Logement : aménagements extérieurs et constructions à condition de respecter le plan graphique ci-dessus
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires / Bureaux : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET ESPACES LIBRES

Les espaces libres -hors stationnement- devront représenter au minimum 40% par rapport à la superficie du terrain. Ces espaces doivent être de pleine terre, les arbres existants et recensés dans le schema ci-avant doivent être conservés.

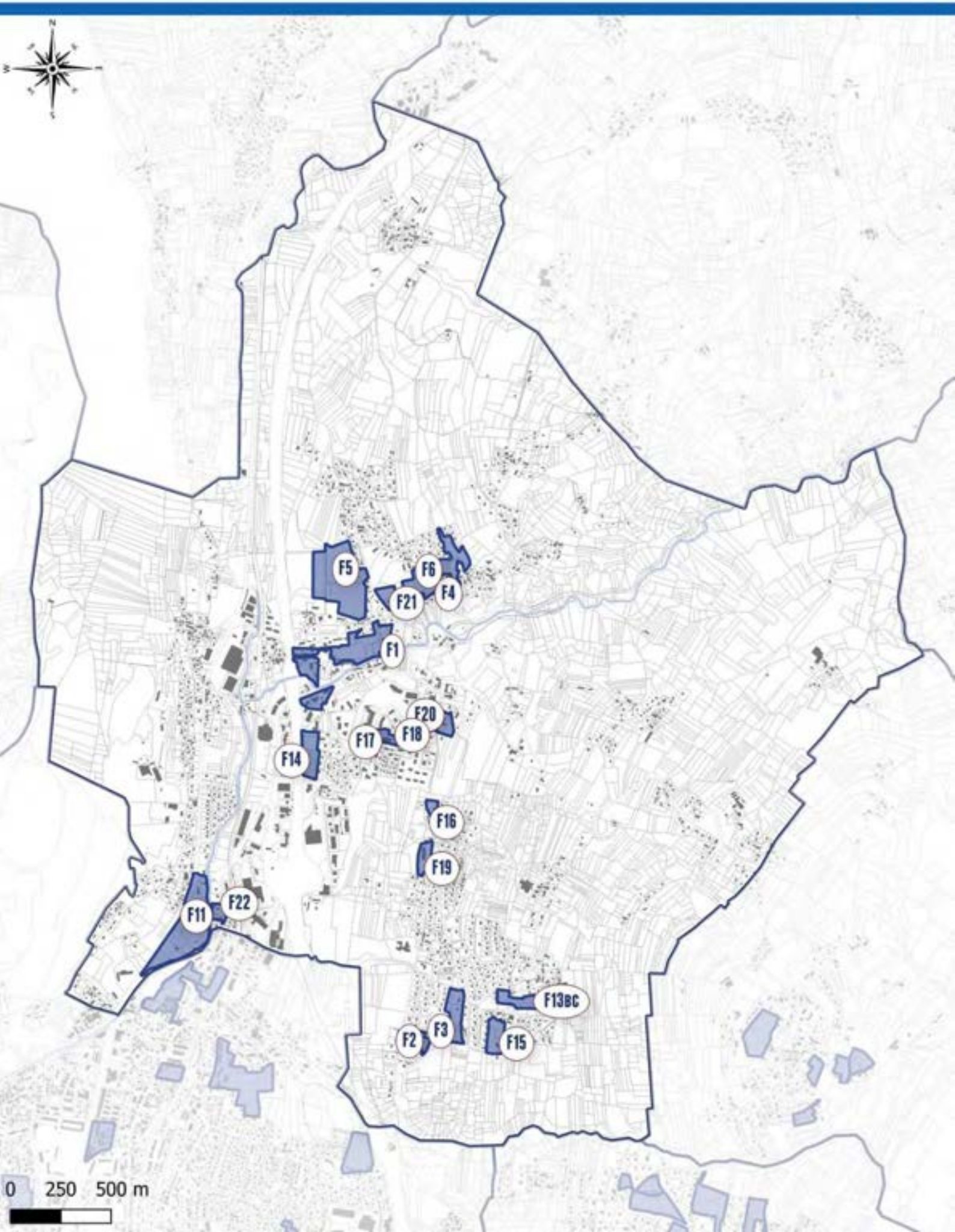
4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

En lien avec la règle liée au stationnement, la réalisation d'une place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher est exigée. Il faut également respecter un minimum de 2 places par logement, avec 50% de places couvertes et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Répondre aux exigences du règlement de la zone UH.

Localisation des OAP situées sur la commune de GRESY-SUR-AIX



PARTIE F
GRESY SUR AIX

OAP thematique
Phasage des OAP a vocation habitat
Gresy-sur-Aix

Sur la commune de Grésy-sur-Aix, les OAP comportent un échéancier prévisionnel d'urbanisation des différentes zones. Il s'agit ici d'indiquer l'**ordre de priorité retenu**. Chaque OAP ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'OAP précédente réalisée en totalité. Le phasage des OAP a été réalisé au regard des typologies dominantes de logements qu'elles proposent et de la réalisation des équipements publics

Cette ouverture séquentielle est associée à une **possiblité d'ouverture temporelle** : chaque OAP est associée d'une date à partir de laquelle elle pourra être ouverte à l'urbanisation même si l'OAP précédente dans la séquence n'a pas été réalisée.

Exemple : En 2026, l'OAP F3 pourra être ouverte à l'urbanisation, même si l'OAP F2 n'a pas encore été aménagée.

SECTEUR DES RUBENS

L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F2 - Montée des Rubens 1	*2023*
F3 - Montée des Rubens 2	*2026*
F15 - Montée des Rubens 3	*2029*
F13bc - Les Choseaux	*2032*

SECTEUR DU CHEF-LIEU

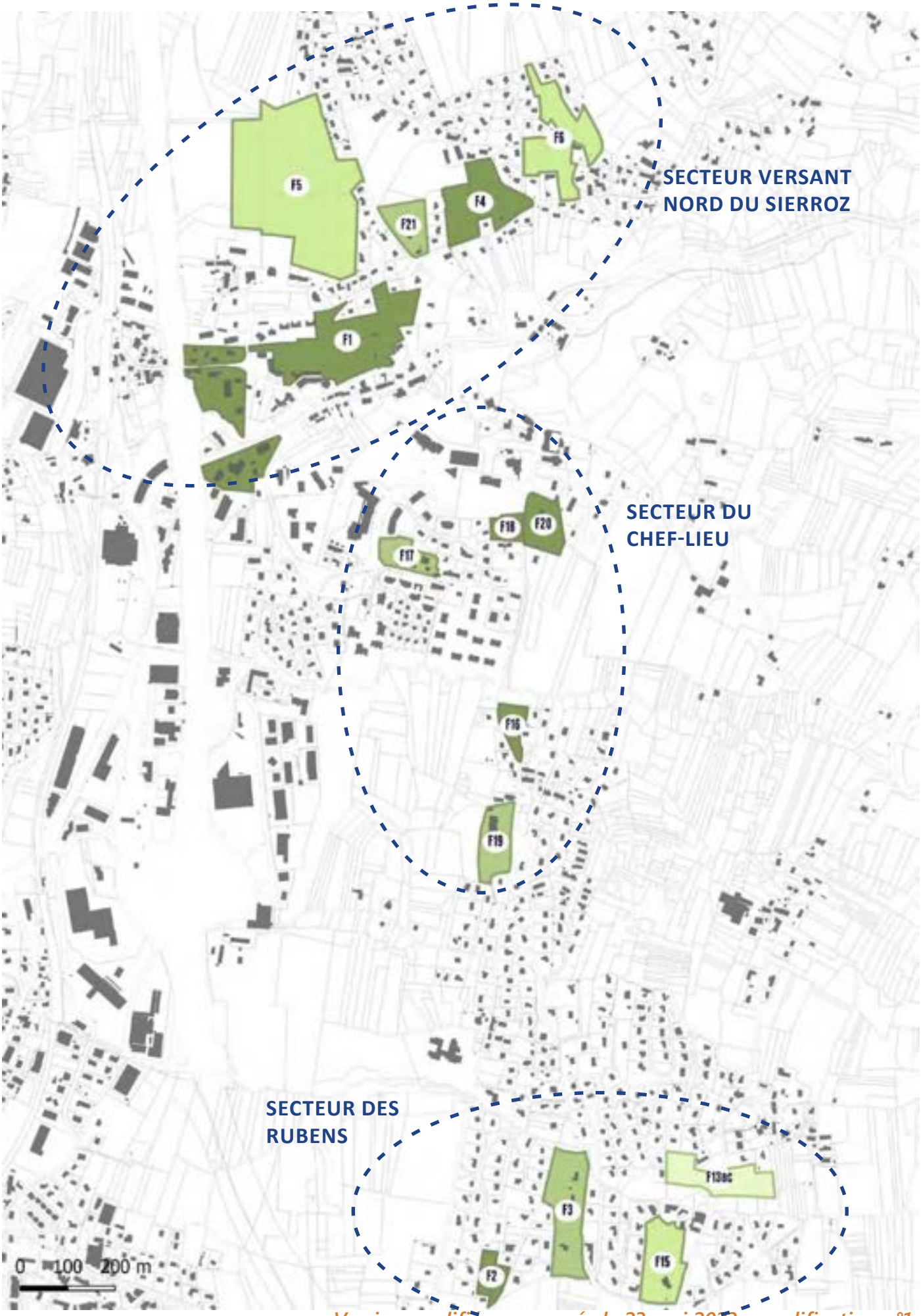
L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F18 - Prés du Chêne / F20 - Veber	*2023*
F16 - Prés des Gent	*2026*
F17 - Les Plantées	*2029*
F19 - Barbière	*2032*

SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ

L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F1 - La Sarraz / F4 - Fontany	*2023*
F21 - Croix Noire	*2026*
F6 - Les Omblardes	*2029*
F5 - Brachet	*2032*


SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ
SECTEUR DU CHEF-LIEU
SECTEUR DES RUBENS
F5
F6
F4
F21
F1
F18
F20
F17
F16
F19
F13bis
F3
F15
F2
0 100 200 m

F.2 - OAP A VOCATION HABITAT

F.2.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / Ferme à Brachet

F5-F5BIS

Superficie du site d'OAP : 7.39 ha
Superficie de la zone AU : 7.34 ha

Situé au nord de la route des Bauges et du centre-ville, le site de la ferme à Brachet est un grand espace ouvert en contre-haut de l'autoroute A41. Sa frange ouest est bordée d'un alignement d'arbres remarquables et préservés. Une légère pente incline le site d'est en ouest, permettant une vue sur le château au sud depuis les hauteurs du terrain. La route de Droise longe le flan Est et permet une entrée au milieu du site. Le tissu urbain environnant est essentiellement pavillonnaire sauf au sud où l'on trouve des bâtiments plus anciens de type ferme patrimoniale.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment patrimonial

> Préserver l'alignement d'arbres et le mettre en valeur

> Assurer des dessertes connectées au tissu existant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *100 à 115 + activité hotelière*
Indication de la part de logement social : *30% soit 30 à 35 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif et activ*

ECHEANCE : *court et moyen terme*

Trame verte à préserver de toute construction

Positionnement préférentiel pour un espace public à dominante jardiné

Sécuriser les accès sur la voirie
Entrée du site réservée au stationnement et aménagement public
Réserver un bouclage de circulation se rattachant aux voiries existantes
Deux voies de dessertes structurantes
Inscrire une transversalité piétonne Sud/Nord et Est/Ouest
Favoriser le stationnement mutualisé
Réserver des espaces centraux mutualisés publics (placettes ...) (localisation indicative)
Alignement arboré existant à conserver et observer un recul de 15m
Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
Espace d'implantation préférentiel pour des activités économiques hôtelières

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. Un recul de 15m (correspondant à la zone verte de l'OAP) devra être observé vis-à-vis de l'alignement arboré protégé. Il sera mesuré depuis l'alignement du chemin arboré.

2/ Un accès carrossable principal se fera depuis la route de Droise, par l'aménagement du carrefour. Il sera prévu un réseau de dessertes secondaires depuis l'axe de déplacement central. Des liaisons piétonnes s'appuyant sur les espaces végétalisés seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.
Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

Une trame verte transversale nord-sud sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite Est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 70% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'opération s'inscrit autour d'un axe central depuis lesquelles des voies de dessertes secondaires permettent d'accéder aux bâtiments. Les logements sous formes de collectifs et/ou intermédiaires sont situés au centre de l'opération pour permettre une transition avec le tissu pavillonnaire environnant.

F.2.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / La Sarraz

F1.1, F1.2, F1.3 ET F1.4

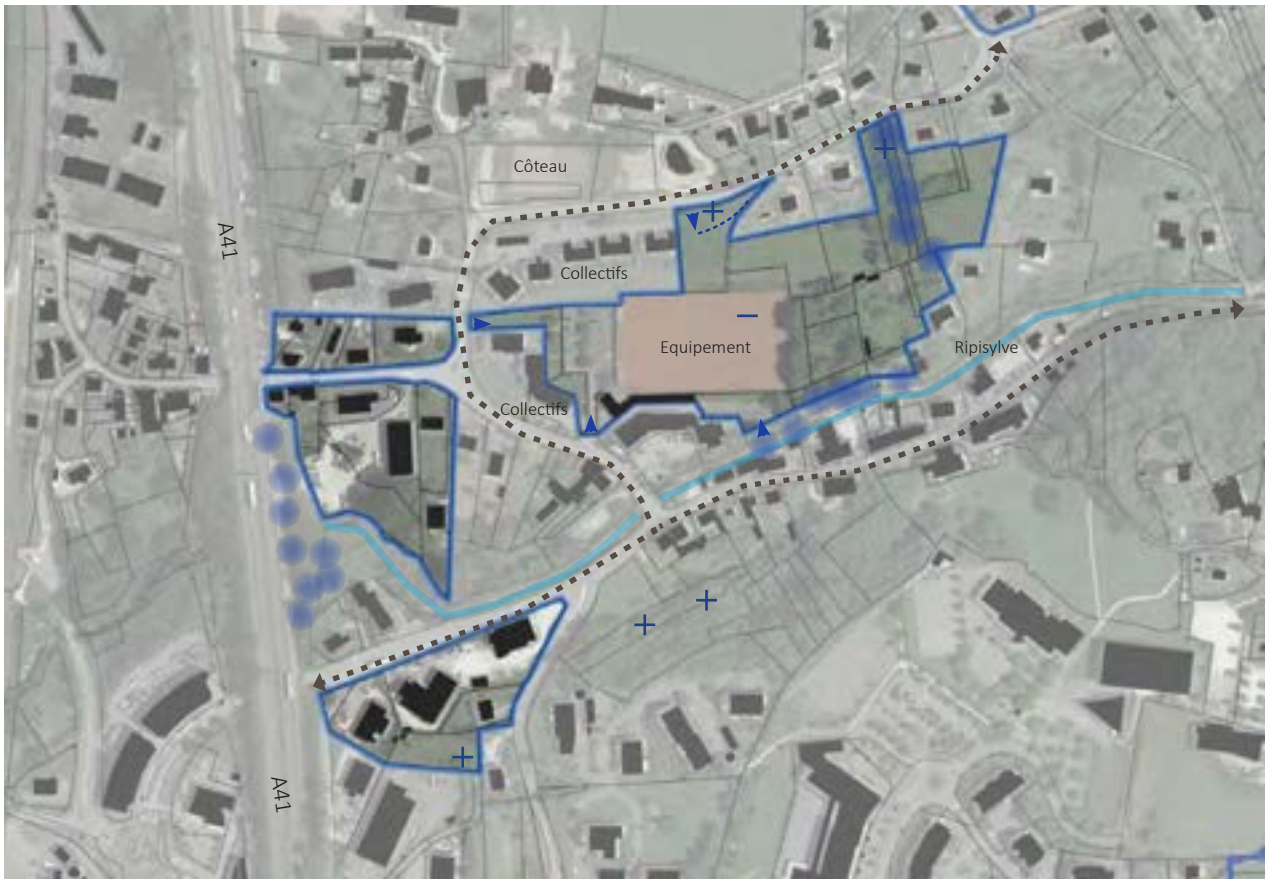
Extrait plan de zonage

Localisation

Superficie du site d'OAP : 5.8 ha
Superficie de la zone AU : 2.97 ha

Cette OAP est constituée de 4 sites rapprochés : F1.1, F1.2, F1.3 et F1.4 ; situés le long de la rivière du Sierroz. Le quartier est composé essentiellement d'habitat collectif et intermédiaire.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes

> Protéger les milieux naturels voisins

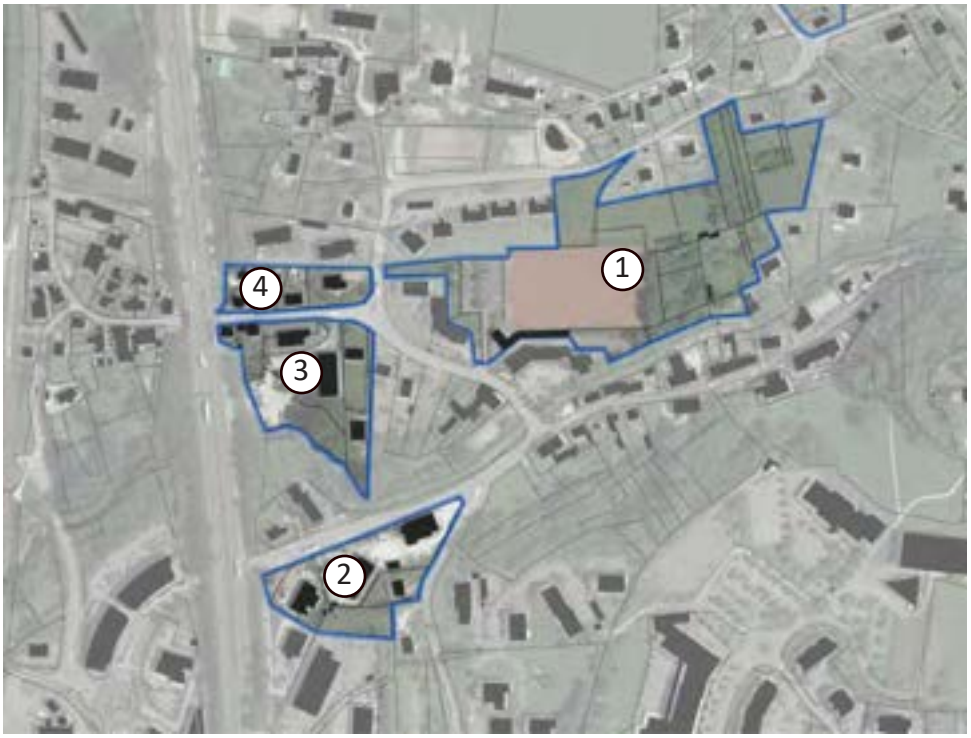
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 240 à 300
Indication de la part de logement social : 30%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : 2023

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon le phasage ci-dessous. Le site F1.1 sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux). Les sites F1.2, F1.3 et F1.4 devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble .



Les principes d'aménagement des sites F1.2, F1.3 et F1.4 seront réalisés ultérieurement. Néanmoins, ils devront respecter les points suivants :

- Veiller à une connexion aux mobilités douces, notamment en direction de la gare.
- Respecter les destinations suivantes :

  F1.2 : Logement + bureau + commerce

  F1.3 : Logement seul

  F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

  F1.2 : Accès par la route des Bauges au milieu de la zone

  F1.3 : Accès sur le carrefour au nord-est

  F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

Les prochaines pages présentent les orientations d'aménagement et de programmation du site « F1.1 - Coeur de ville ». Sur ce site, l'OAP vaut règlement. Une étude pré-opérationnelle est également consultable en ANNEXE 2 (étude à valeur d'illustration).

GRESY SUR AIX / Coeur de vie

F1.1

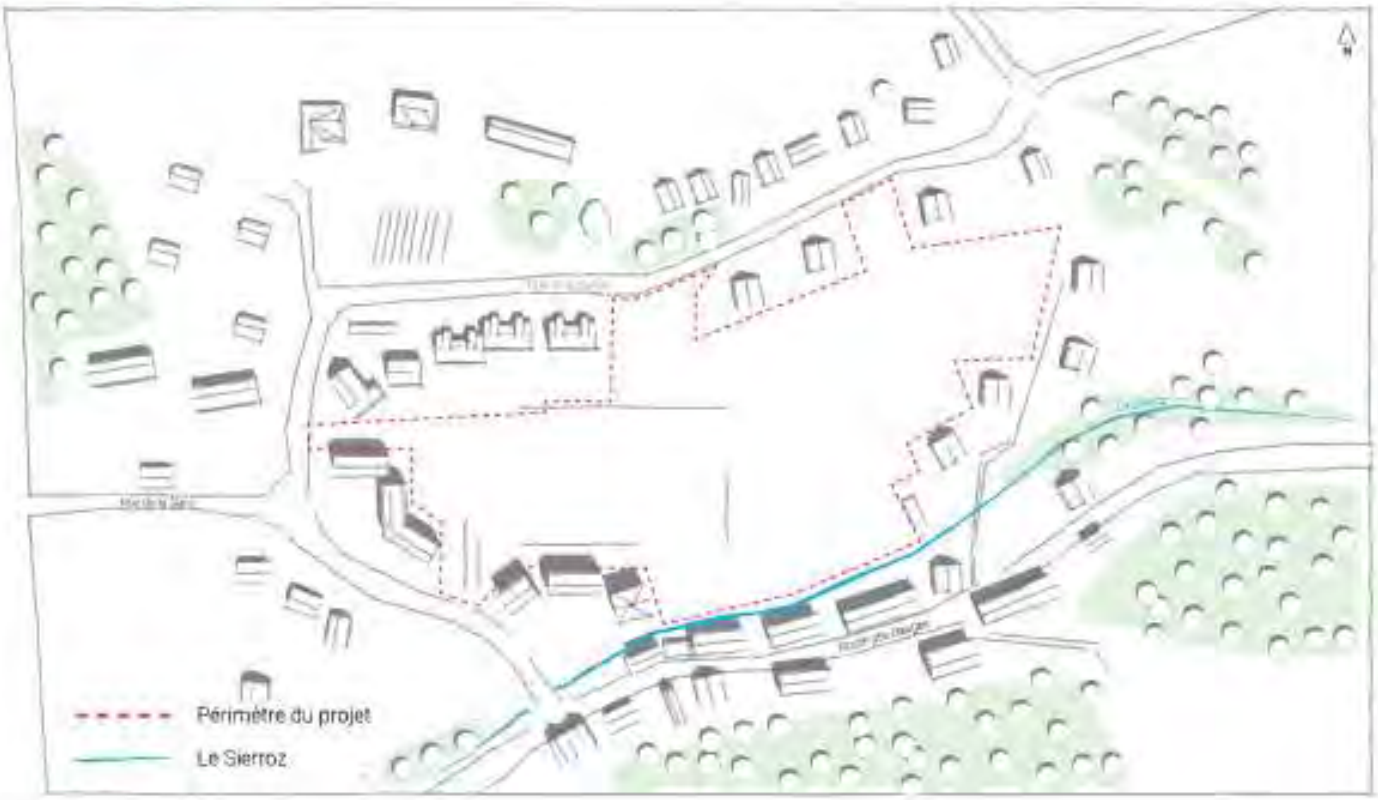
Superficie du site d'OAP : 3,40 ha

Situé au coeur de Grésy-sur-Aix, le site de la Sarraz s'étend au creux de la vallée du Sierroz, borné au sud par la Route des Bauges, et au nord par la Rue de la Sarraz qui lui donne son nom.

Le site apparaît comme **le point de convergence de la commune** : entre les hameaux situés au nord (Le Fontanil, Les Mellets, les Ailloud), le plateau au sud supportant les principaux équipements administratifs et scolaires de Grésy-sur-Aix (mairie, école, collège, salle omnisport...), a partie ouest de la commune (gare, pôle commercial, les secteurs habités du Chevret et de Champ Blanc) et les gorges du Sierroz qui rejoignent le massif des Bauges plus à l'est. Ce site marque également l'entrée de ville de Grésy-sur-Aix depuis la Route des Bauges, axe fort ouest-est du territoire.

Le principal objectif de l'aménagement du site consiste ainsi à **faire émerger une nouvelle centralité, fédératrice, aux espaces mixtes et aux fonctions partagées**.

État des lieux



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 150 à 200
Indication de la part de logement social : 30%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, individuel groupé et petit collectif

Enjeux

Les enjeux principaux autour de l'aménagement du site sont :

- Le développement d'une nouvelle centralité
- Le renouvellement de l'attractivité du commerce de proximité existant
- La création d'un bâtiment multiculturel (bibliothèque, maison des associations, accueil d'évènements culturels...)
- La requalification des espaces publics et notamment de la Place Paulette Besson, accompagnée d'une réflexion sur le stationnement et l'apaisement des circulations
- La création d'un programme d'habitat mixte
- La nature en ville comme fil conducteur.

Les principes généraux

Insertion urbaine et paysagère

Le site bénéficiant de qualités paysagères importantes (vues sur le massif des Bauges, site en contrebas perceptible depuis les coteaux nord et sud, entrée de ville, trame arborée existante, cours du Sierroz...), le projet devra les préserver et les mettre en valeur dans les aménagements.

La topographie marquée du site sera le support d'aménagements de qualité tant en termes d'espaces publics (espace en gradin, étagements...) que de constructions (construction en escalier, épanelage...).

Phasage et programmation

Le projet se décline selon un phasage Ouest-Est. Une première phase permettra la réalisation de l'équipement public ainsi qu'une première partie des îlots résidentiels et du parc du Sierroz. Une seconde phase verra l'achèvement du parc et des îlots résidentiels.

Liens avec l'existant

Dans l'objectif de créer une nouvelle centralité, la constitution de liens visuels et fonctionnels avec les quartiers existants est primordiale (ex : cônes de vue, perceptions qualitatives depuis les coteaux, perméabilité des îlots, liaisons douces, parcours sécurisés et adaptés aux PMR, signalétique, éclairage, choix des matériaux...)

Qualité architecturale

Les futures constructions porteront un fort enjeu de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles participeront à la construction visuelle d'une nouvelle centralité pour Grésy-sur-Aix et aux ambitions de la commune en termes de performances énergétiques et de bioclimatisme.

Environnement

Les orientations principales en termes d'environnement sont :

- **La sobriété** : foncière, financière, énergétique (ex : moindre artificialisation des sols, maîtrise des coûts, emploi de matériaux durables, etc.)

- **L'efficacité** (ex : mutualisation des réseaux viaires et des espaces de stationnement, optimisation du foncier et densité adaptée, mixité fonctionnelle et sociale, etc.)

- **La « renouvelabilité »** en construisant des aménagements économes, durables (dans le sens de « résistants ») mais pouvant également être transformés et réemployés (ex : gestion des déchets - notamment organiques - sur le site, emploi d'énergies renouvelables...)

Circulations, stationnement et espaces publics

Le site est principalement desservi par deux voies : la Route des Bauges au sud et la Rue de la Sarraz au nord. Les nouvelles voies qui seront créées devront être **traitées comme des voies secondaires**.

L'entrée principale du site s'effectue depuis la Route des Bauges à partir d'un accès existant. Une voie de circulation principale à double sens sera créée au coeur du site. Elle permettra de desservir l'ensemble du programme et se prolongera à l'est, par une voie de desserte au gabarit plus réduit. À l'entrée du site, la voie de desserte de logements OPAC sera requalifiée. La voie principale sera **partagée entre les différents modes de déplacements** et sera **limitée à 20 km/h**.

Plusieurs voies de circulation réservées aux modes doux - piétons et cycles - se déploieront à partir de la voie principale et permettront de traverser le site en le reliant à la Rue de la Sarraz au nord et à l'ouest (*en direction de la gare notamment*), et à la montée des Écoliers au sud (*en direction de la polarité d'équipement de Grésy-sur-Aix*). Elles accompagneront le parc paysager des berges du Sierroz en constituant des chemins de promenade. Un sentier modes doux sera spécifiquement aménagé le long du Sierroz.

Exemple de réalisation : en haut, aménagement de l'entrée de bourg du Bourget-du-Lac (plateau piétonnier, plantations) ; en bas, création d'une voie secondaire pour un programme mixte logements-équipement.

De manière générale, ces voies secondaires bénéficieront d'un traitement qualitatif en terme d'insertion paysagère, de tracé, de signalétique, de choix des matériaux ou encore de plantations.

Plusieurs espaces de stationnement seront créés et **dimensionnés selon la nature du projet** : des espaces sur rue et des espaces collectifs. L'offre de stationnement veillera à répondre aux besoins existants et futurs, tant pour les usages résidentiels que pour ceux liés à l'équipement public. Un stationnement situé Route des Bauges viendra compléter cette offre.

Coupe de principe sur la voie de desserte du quartier en double sens

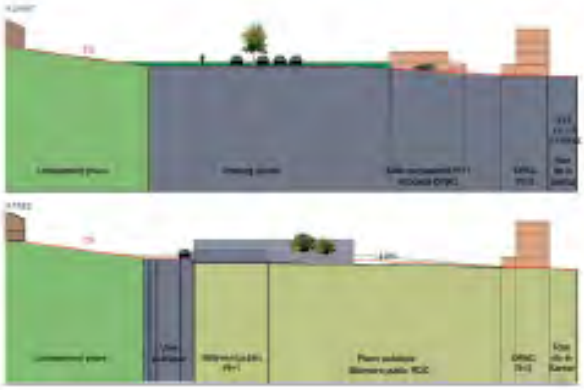
Exemples (de gauche à droite) : voie urbaine arborée à Aix-les-Bains, Bd. Ganbaldi ; noue paysagère sur voie urbaine à Châlons-sur-Saône ; traitement paysager sur voie urbaine à Montargis

Exemples : hiérarchisation des voies au Bourget-du-Lac ; création d'un avis traversant à Sallanche

Exemple : aménagement d'une salle multi-activités et de son parvis à Saint-Sauveur et d'un espace végétal

Concernant les espaces publics, **la place Paulette Besson sera réaménagée** en parallèle du projet de la Sarraz dans l'objectif de redynamiser la polarité commerciale de proximité existante. Dans son prolongement, un secteur situé de l'autre côté de la Route des Bauges au bord du Sierroz sera également aménagé, l'ensemble formant **un plateau partagé** permettant d'apaiser les circulations, de sécuriser les déplacements piétons et de créer un espace public de qualité.

Un espace central en coeur de site permettra à la fois de gérer le retournement des véhicules (notamment ceux de collecte des déchets) et de proposer une centralité agréable à vivre en coeur de quartier. Cet espace constitue un élément majeur permettant le phasage du programme.



Coupe de principe sur la place publique

Modélisation de principe : l'espace public et le futur équipement depuis l'entrée Route des Bauges

À l'horizon 2025, le site accueillera **un équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et évènements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.

Exemples : marché de plein air au coeur d'un nouveau quartier d'habitat ; place partagée entre piétons et véhicules par la gestion qualitative du stationnement

Trame végétale et naturelle

L'enjeu est avant tout de **tisser des liens entre le site et les quartiers voisins en s'appuyant sur une trame naturelle existante** : le Sierroz, les continuités boisées existantes...

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site.

S'appuyant contre le cours d'eau, il doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs.

Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **pourra être animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)

Exemple d'aménagements qualitatifs : en haut, un jardin partagé à Anglet ; en bas, un espace de jeux pour enfants à Saumur

Le parc sera accessible depuis les futurs logements mais aussi directement depuis l'entrée principale du site. **L'entrée du parc sera clairement signifiée** par un aménagement « en gradins » s'appuyant, comme la place publique, sur la topographie du site.

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site. Le parc paysager se prolongera vers les futurs espaces habités au nord en s'appuyant sur les voies douces, jusqu'à la Rue de la Sarraz.

S'appuyant contre le cours d'eau, le parc doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs. Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)

Il est rappelé que toutes les voies (principale et secondaires) doivent faire l'objet d'aménagements qualitatifs, notamment **en s'accompagnant de plantations diversifiées** (en termes de hauteur, d'essence...).

La programmation

Nombre de logements totaux envisagés : 150 à 200 logements

Part de logements locatifs sociaux : 30%

Typologies attendues : habitat individuel, habitat individuel groupé et petit collectif

Dans l'objectif de recréer une centralité sur le site de la Sarraz, **le programme envisagé est mixte** : tant dans les fonctions (création d'un équipement public, logements, redynamisation commerciale...), que dans les formes bâties (de la maison individuelle au petit collectif) et l'accueil de population (logements sociaux).

À l'horizon 2025, le site accueillera **un équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et évènements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.

Le programme de logements se divise en :

- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectif. La hauteur est limitée à R+4+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur est limitée à R+3+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation individuels. La hauteur est limitée à R+2.

L'offre en logements sociaux veillera à atteindre **un minimum de 30%, répartie sur l'ensemble de l'opération.**

La gradation progressive d'ouest en est des constructions est une composante essentielle du projet (des hauteurs, des gabarits et des densités les plus importantes à l'ouest, moins importantes à l'est...).

Le recul des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementé. Il sera précisé lors des permis d'aménager.

Exemple : en haut, habitat groupé, en dessous à Mitlbel Lanchâre (38) ; en bas, logements collectif avec locaux avec espaces partagés/locaux commerciaux, en rez-de-chaussée à Les Chères (60)

Les constructions seront orientées de manière à optimiser les apports solaires tout en valorisant les perspectives visuelles et les espaces de respirations vers le parc.

Lorsque la topographie du terrain naturel s'y prête, les bâtiments peuvent prendre la forme de constructions étagées et créer des espaces extérieurs (terrasses, balcons...) de qualité offrant des vues sur le massif des Bauges. De manière générale, les formes bâties doivent contribuer à **offrir le plus d'espaces extérieurs privés possibles** (exemples : terrasses, balcons, jardins en rez-de-chaussée avec ou sans accès direct...) et **des vues dégagées.**

Concernant les réseaux d'eau, l'aménagement se conformera aux règlementations en vigueur. **La gestion des eaux de pluie devra être intégrée au projet** en créant des noues paysagées, en conservant des espaces de pleine terre et en privilégiant des matériaux perméables pour les espaces publics et les voies secondaires.

Légende

- Périmètre du projet
- Le Sierroz

Circulations, espaces de stationnements et espaces publics

- Voie de circulation principale à double sens
- Desserte des lots individuels
- Recréation d'une voirie (OPAC)
- Voies de circulation réservées aux modes doux
- Espaces de stationnement sur rue
- Espace de stationnement collectif
- Parvis de l'équipement public

La trame végétale et naturelle

- Futur parc paysager des berges du Sierroz
- Création de vergers en accompagnement du réseau piéton nord
- Alignements d'arbres et plantations d'accompagnement des voies de circulation

La programmation

- Futur équipement publics culturel et de loisirs
- Îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectifs dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+4+A)
- Îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+3+A)
- Îlots accueillant de l'habitat individuel (hauteur max. : R+2)

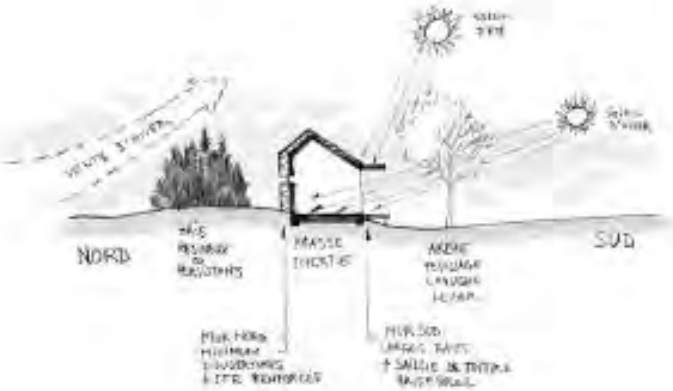
Bioclimatisme

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant...).

- **L'implantation des volumes et leurs orientations** garantissant l'ensoleillement, notamment hivernal, des constructions.
- **La compacité et les formes d'îlots et/ou bâties.** Des formes compactes permettent de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur et ainsi, les déperditions énergétiques. Un juste milieu est toutefois à trouver avec la diversification des formes urbaines et la qualité architecturale et d'usage des constructions.

À l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à **obtenir un confort thermique** (d'été et d'hiver) en tirant parti de son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel.

En hiver, capter la chaleur du rayonnement solaire, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant ; en été, se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti.



Exemple de toiture végétalisée à Duingen (74)

Exemple de noue plantée dans l'éco-quartier de Vallin-Fier à Annecy (74)

Quelques pistes pour une conception bioclimatique :

+ **L'implantation et l'orientation** (apports solaires, éclairages, possibilités de ventilation naturelle, etc.)
+ **La forme et la compacité** (déperditions thermiques, réfléchir néanmoins à une souplesse d'usage et des espaces de qualité)
+ **L'isolation, l'inertie** (capacité à stocker la chaleur et à en différer l'émission) **et les volumes climatiques** (espaces de transition entre intérieur et extérieur, ils génèrent naturellement un microclimat)
+ **L'accompagnement du bâti par la végétalisation** (toitures, façades...) et des protections solaires (débords de toitures et casquettes, brise-soleils horizontaux ou verticaux selon l'exposition de la façade, filtres végétaux...) ;
+ **Le choix des matériaux et des revêtements** (un matériau sombre va capter la chaleur pendant les périodes d'exposition et la restituer la nuit, aussi les couleurs claires sont souvent préférables, un couvert végétal de hauteurs différentes permettra de mieux absorber la chaleur...)

La conception entière du site peut également s'inscrire dans cet objectif, notamment **en minimisant l'artificialisation des sols** (moindre emprise au sol, revêtements perméables, espaces de pleine terre) ou encore **en développant la végétation et la présence de l'eau dans les aménagements** (vergers, parc, noue plantée...).

Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par la ligne 2 d'Ondea, l'arrêt «route des Bauges» étant situé à 250 mètres. Il est également desservi par le rail, la gare étant à 350 mètres du secteur.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :
Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Eaux pluviales:

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.
Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.
Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le ténement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son ténement foncier.
Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.
En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).
Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).
Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en oeuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.
Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.
Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

GRESY SUR AIX / Fontany

F4

Superficie du site d'OAP : 1,82 ha
Superficie de la zone AU : 1,71 ha

OAP "Quartier greffé"

Situé dans la continuité d'un tissu pavillonnaire, ce site est également accolé à un corps de ferme patrimonial et à la zone du domaine du Château de Fontany, visible à l'ouest du terrain. Celui-ci est coupé en deux par le chemin de Fontany qui rejoint au sud la route d'Arbussin. L'ensemble du site présente une pente légèrement descendante vers l'ouest. On peut observer plusieurs arbres de grande taille sur le terrain.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Intégrer dans l'aménagement la relation visuelle entre le site de projet et le château

> Préserver la végétation existante

> Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment les bâtiments patrimoniaux.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

en 2 phases :

① Ouest

② Est

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30
Indication de la part de logement social : 30%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : 2023

Aménager le carrefour à l'est

Empêche l'accès depuis le sud/est de l'opération

Réserver des dessertes uniques pour chaque entité est et ouest depuis l'axe centrale

Inscrire un espace de recul / aménagement viaire ou espace de stationnement mutualisé

Intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et l'inscrire dans un aménagement paysager intégrant le traitement de la lisière nord

Intégrer un espace de transition arboré

Trame arborée existante à conserver

Espace non constructible à réserver comme espace de recul (fond de jardin possible) vis-à-vis de la voie de desserte

Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

Assurer une liaison piétonne

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Un retrait du chemin de Fontany devra être réalisé dans l'opération.

2/ Plusieurs accès au site devront être envisagés : tout d'abord depuis le chemin de Fontany, et également depuis le croisement entre la route d'Arboussin et le chemin des Omblardes, en assurant la sécurité du carrefour par un aménagement.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux et de l'architecture patrimoniale présente autour du site pour la conception de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. La préservation des cônes de vue vers le château depuis ces espaces est vivement encouragée.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'opération propose d'organiser l'espace selon des regroupements d'habitats, formant des îlots sur le terrain. Au sud-est, deux bâtiments intermédiaires, de gabarit de corps de ferme viennent ponctuer l'armature urbaine.

GRESY SUR AIX / Les Omblardes

F6

Superficie du site d'OAP : 2.06 ha
Superficie de la zone AU : 1.75 ha

Cet ensemble de parcelles se situe au milieu d'un quartier pavillonnaire. Quelques bâtiments patrimoniaux se trouvent sur la frange est du site. Une pente incline l'ensemble du site d'est en ouest, offrant des points de vue vers le paysage. L'accès se fait à l'est du terrain par la route des Aillouds.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver des points de vue sur le lac

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

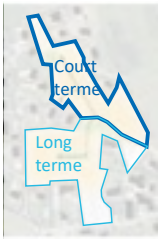
> Limiter les vis-à-vis

> Gérer les accès au site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 16 à 17
Indication de la part de logement social : 20% soit 3 à 4 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme réalisé
long terme : 2029



Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Assurer une liaison piétonne

1 *Espace arboré existant à conserver et à reconstituer aux abords de la ferme*

Emplacement des 2 accès/ sortie sur les voies existantes

1 *Connexion par voie douce privilégiée mais possibilité d'en faire un accès viaire secondaire*

Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat individuel

Pas d'accès par le sud ni à l'ouest (problème de sécurité)

2 *Aménagement de voirie en entrée de site*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un accès mutualisé depuis la route des Aillouds sera prévu. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Les abords des bâtiments patrimoniaux (corps de ferme) seront traités en espace paysager de qualité.

Des zones de stationnement pourront être implantées dans l'espace public et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

F.2.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 1

F2

Superficie du site d'OAP : 0.46 ha
Superficie de la zone AU : ha

Extrait plan de zonage

Situé dans la Montée des Rubens, ce site présente une opportunité de densification qui nécessite une approche d'ensemble au vue de la complexité d'accès.

ENJEUX

> Encadrer le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver les arbres de haut jet

> Assurer un retrait au regard de la montée des Rubens

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 9 à 11
Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 3 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : 2023

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes

Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et où mitoyen

Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé

Préserver la trame arborée existante

Assurer une liaison piétonne

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant. La végétation avec la Montée des Rubens devra être préservée voire renforcée.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 2

F3

Superficie du site d'OAP : 1.83 ha
Superficie de la zone AU : ha

Extrait plan de zonage

Situé dans la montée des Rubens, ce site offre de grandes parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Essentiellement pavillonnaire, les alentours présentent un nombre d'accès et de voies de dessertes (privées comme publiques) important.

La densification de la montée des Rubens peut générer une complexité de desserte qu'il s'agit d'accompagner par le biais d'OAP et ainsi renforcer les actions du règlement.

ENJEUX

> Accompagner le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver et renforcer la végétation arborée

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 15
Indication de la part de logement social : 30% soit 3 à 5 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : 2026

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

en 2 parties :
1 Nord
2 Sud

Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes

Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et/ou mitoyen

Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé

Préserver la trame arborée existante

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur les limites nord et sud de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée sur la montéee des Rubens.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

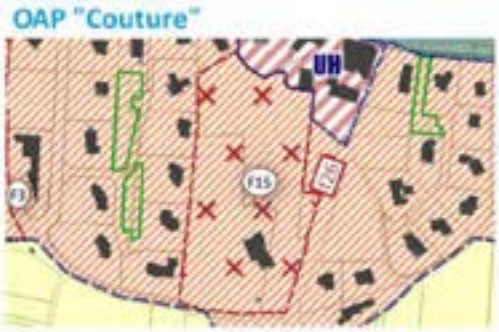
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 3

F15

Superficie du site d'OAP : 1,38 ha
Superficie de la zone AU : ha



Extrait plan de zonage

Situé dans la montée des Rubens, ce site offre de grandes parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Essentiellement pavillonnaire, les alentours présentent un nombre d'accès et de voies de dessertes (privées comme publiques) important. La présence d'une habitation et d'arbres de haut jet de grande qualité offre un cadre de qualité pour du projet, mais qui nécessite une approche globale afin de conserver la qualité du site et du tissu environnant.

ENJEUX

> Accompagner la densification du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant bâti et arboré

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 20
Indication de la part de logement social : 30% soit 4 à 6 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : 2029

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes

Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et/ou mitoyen

Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé

Préserver les arbres de grand jet

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (notamment anciens) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur les limites nord et sud de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée à l'est de l'OAP en dehors de la sortie existante.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

GRESY SUR AIX / Les Choseaux

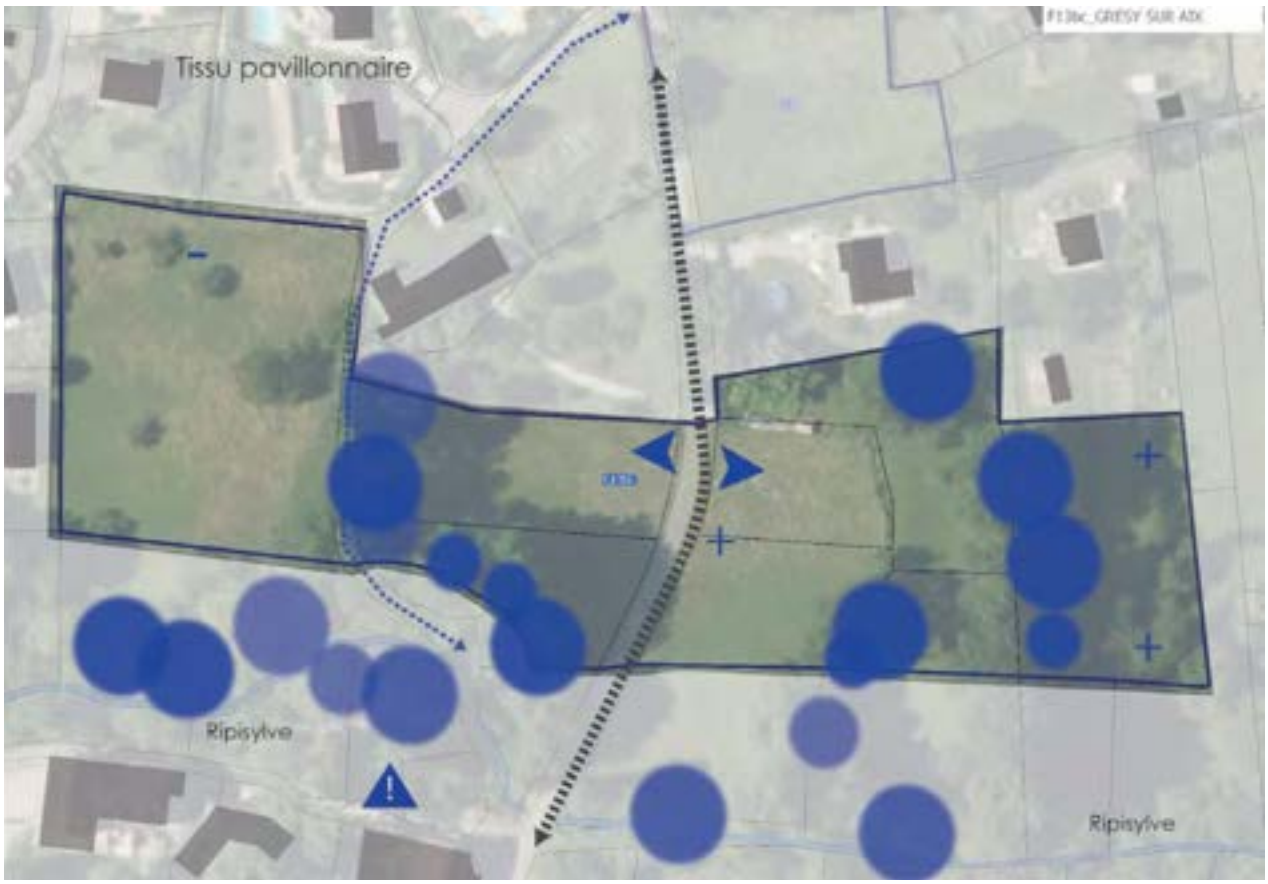
F13BC

Superficie du site d'OAP : 1.26 ha
Superficie de la zone AU : 1.1 ha

OAP "Couture"

Ces deux terrains situés de part et d'autre du chemin des Choseaux longent le Nant des Fougères et sa ripisylve. Ce site est situé au sud du hameau résidentiel des Choseaux, comprenant également des bâtiments patrimoniaux (fermes). La proximité de la ripisylve permet de donner un cadre naturel à ce site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain et le cadre naturel environnant

> Préserver la végétation et les milieux naturels existants

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver la dynamique hydraulique naturelle du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***18 à 20***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 4 à 5 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen et intermédiaire***

ECHEANCE : *2032*

S'appuyer sur la desserte viaire principale et existante pour la desserte des habitations

Réserver un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération et préférentiellement en instaurant un recul par rapport au bâti existant

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation du logement sous forme dense et reprenant les gabarits de bâti agricole rural voisin

Espace préférentiel d'implantation sous forme d'habitat individuel

Aménager l'accès et sécuriser la voie d'accès au site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

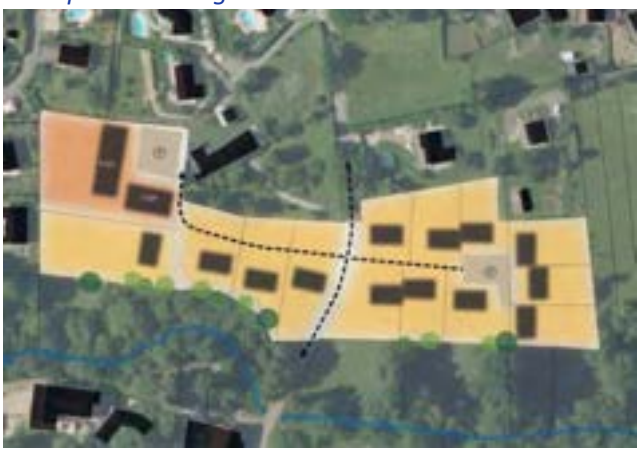
Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



L'habitat le plus dense est situé à la limite avec le hameau pour permettre un tissu plus diffus au sud de celui-ci afin de créer une réelle transition avec le ruisseau, notamment en maintenant des fonds de jardins non-imperméabilisés.

GRESY SUR AIX / Prés des Gent

F16

Superficie du site d'OAP : 0.42 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Le secteur de projet est situé au nord du hameau Le Gent. Il est longé au nord par le ruisseau des gents et le terrain présente une pente orientée est-ouest. Le site possède une végétation arborée ponctuelle de qualité. Le tissu urbain environnant est un quartier résidentiel diffus.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'insérer dans le tissu existant

> S'adapter au relief existant

> Préserver le caractère rural du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

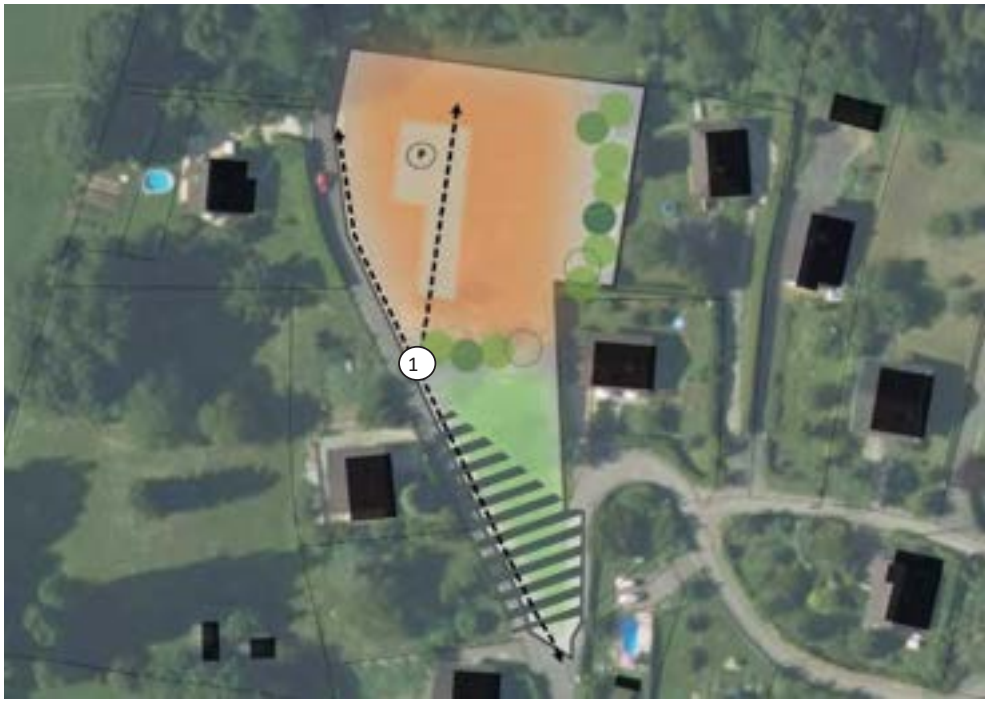
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8 à 10***
Indication de la part de logement social : ***30% soit 2 à 3 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat intermédiaire***

ECHEANCE : *2026*



Un seul accès au site sera autorisé (il fera office d'entrée et sortie)

Desserte préférentielle du site de projet en lien avec la voie ouest existante

Réalisation d'un aménagement routier permettant le ralentissement sur le secteur

Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif

Préserver la trame arborée existante

Espace à réserver non constructible

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2. La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route de Legent avec l'aménagement sécurisé du carrefour. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

3. L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation d'un ou plusieurs bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

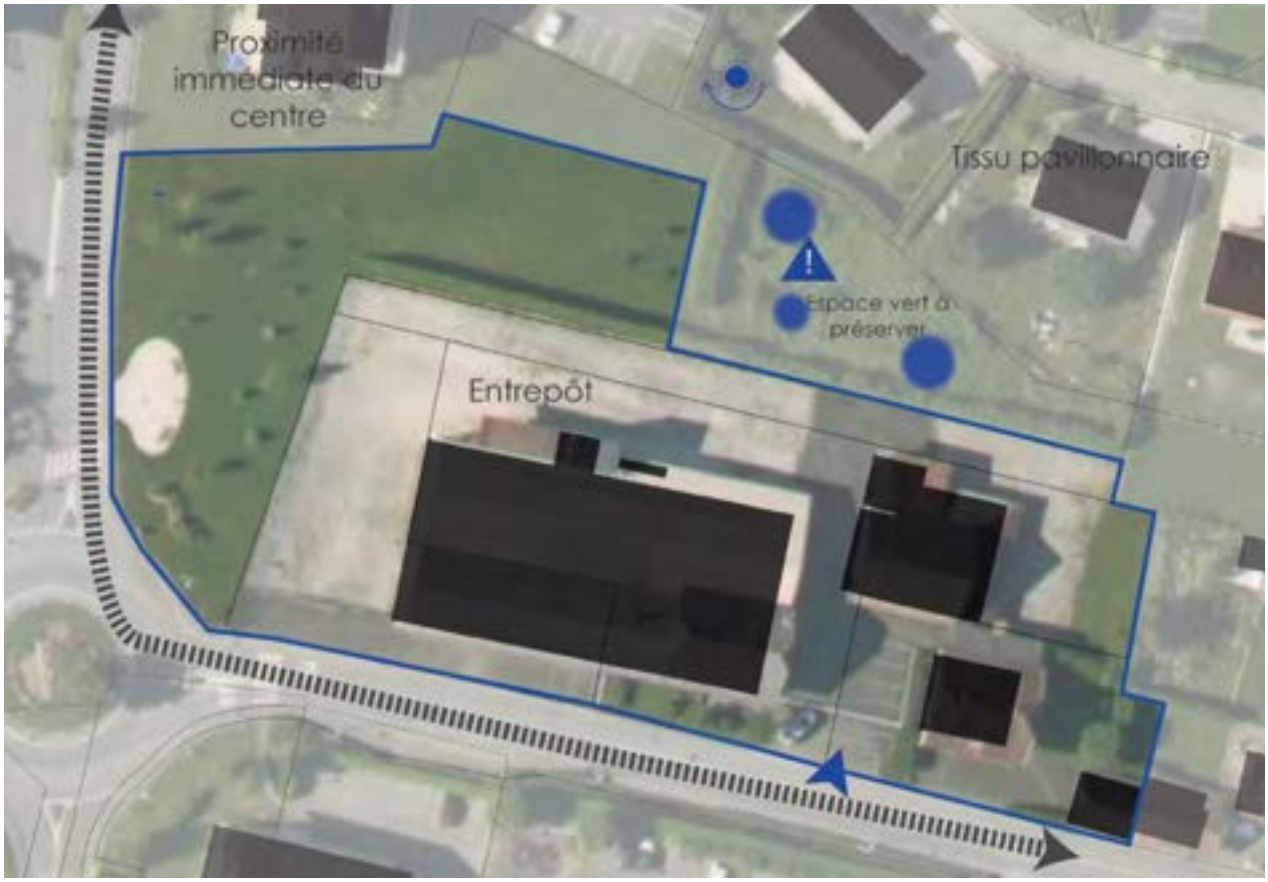
GRESY SUR AIX / Les Plantées

F17

Superficie du site d'OAP : 0.64 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Le secteur des plantées est situé à proximité du collège de Grésy. Le terrain est entouré à l'est et au sud par un tissu pavillonnaire tandis que des logements collectifs sont observables) l'ouest du site. Il ne présente pas de relief particulier, cependant des hangars sont actuellement présents sur le secteur.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'insérer dans le tissu existant

> Limiter les vis-à-vis

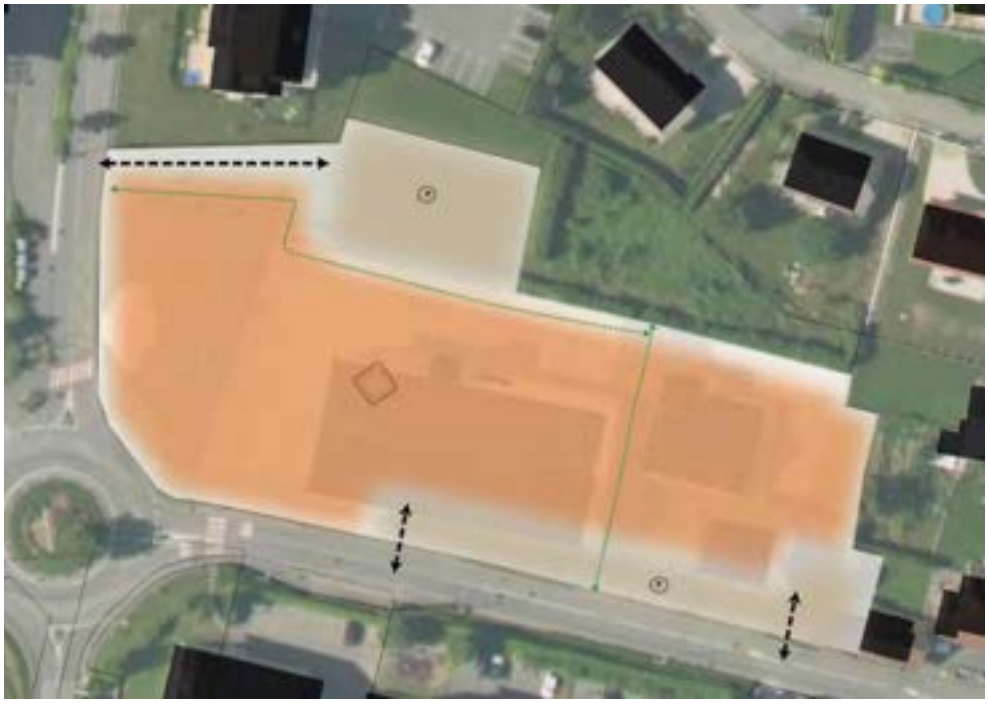
> Anticiper et permettre une densification maîtrisée

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 60 + commerce
Indication de la part de logement social : 35% soit 21 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : 2029

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**



Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise

Accès au site (entrée et sortie)

Inscrire des connexions douces en liaison avec le réseau existant

Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Des parkings mutualisés ou aire de retournement pourront être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

Des liaisons douces devront être intégrée à l'opération de manière à relier le réseau existant.

3. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 50% de l'opération.

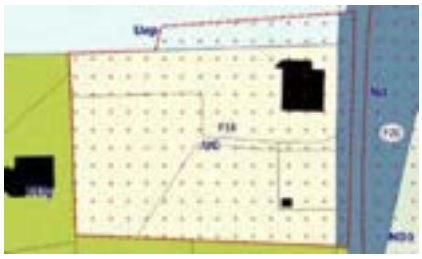
Exemple d'aménagement

L'opération propose l'implantation de trois bâtiments de logements collectifs organisés autour d'espaces communes (place, espaces végétalisés ...). Un parking collectif est placé au nord de l'opération.

GRESY SUR AIX / Pres du Chêne

F18

Superficie du site d'OAP : 0,34 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

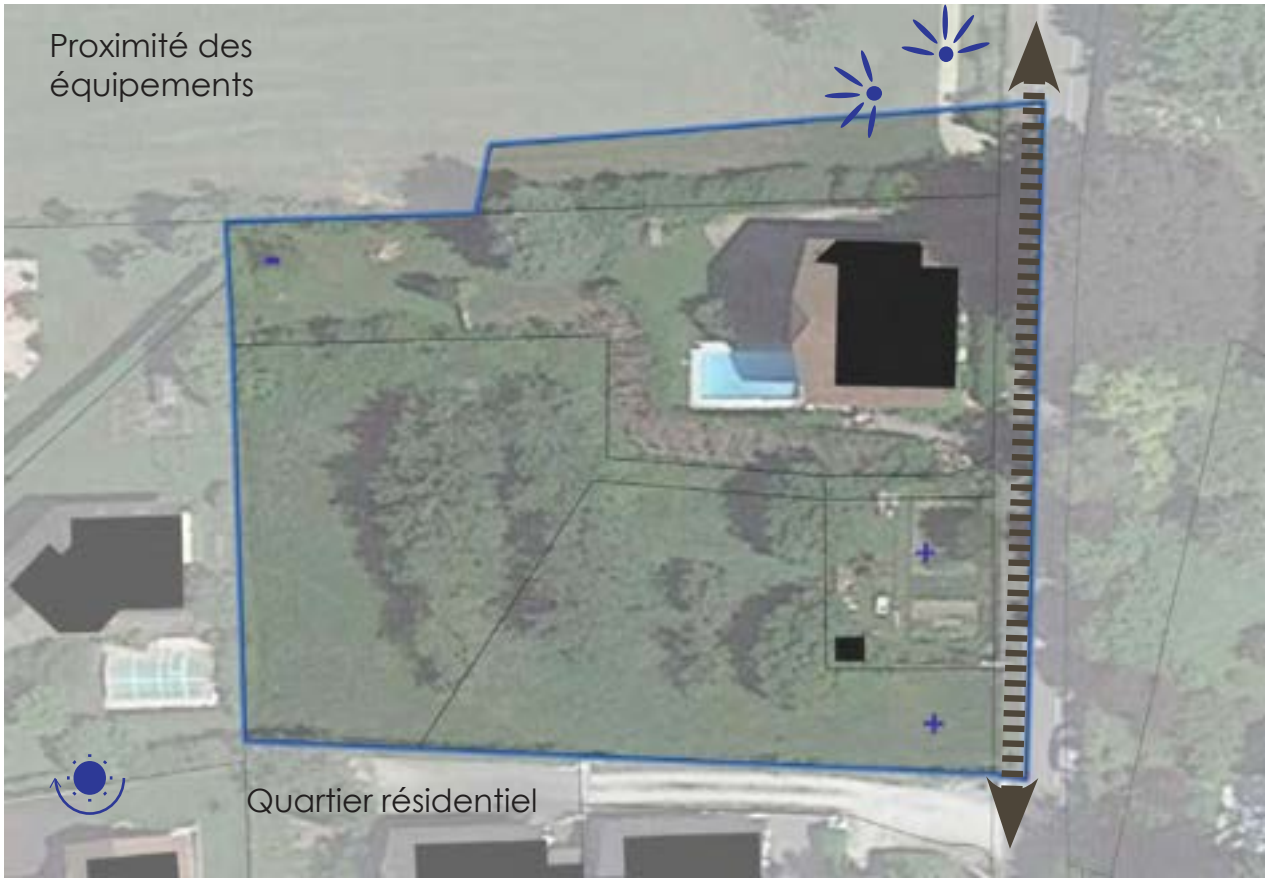


Extrait plan de zonage

Localisation

Situé à proximité du collège et des équipements de Grésy-sur-Aix, ce secteur est accessible par la route du Revard à l'est. Il est longé au sud par un quartier résidentiel tandis qu'au nord un champ borde le terrain. Le site offre des points de vue vers le paysage au nord.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'insérer dans le tissu existant

> Limiter les vis-à-vis

> Anticiper et permettre une densification maîtrisée

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 34 à 37
Indication de la part de logement social : 7 en Bail Réel Solidaire (BRS)
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : 2023

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

Un seul accès (entrée et sortie)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un unique accès au site se fera au nord-est.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Extrait plan de zonage

GRESY-SUR-AIX / Barbière

F19

Superficie du site d'OAP : 0,96 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

Le secteur de projet est situé au coeur du hameau Le Gent, dans un tissu urbain résidentiel diffus. Il borde une zone agricole à l'ouest. Il est actuellement composé d'un entrepôt qui n'a pas vocation à être conservé.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Accompagner le renouvellement du secteur

> Assurer une intégration dans le respect du tissu environnant

> Préserver et renforcer la végétation arborée

> Limiter les vis-à-vis

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 20 logements par hectare
Indication de la part de logement social : 30%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : 2032

Zone UD soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

Assurer la desserte depuis le rond-point

Assurer une liaison piétonne du nord au sud de l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

Espaces boisés à maintenir

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur le nord-est de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines et avec la zone agricole à l'ouest devront être traitées avec soin.

Les arbres situés au nord et au sud du site seront conservés.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

La desserte du site se fera depuis le rond-point à l'est.

Un déplacement doux devra être réalisé, permettant de traverser le site de nord en sud sur sa partie ouest.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

GRESY-SUR-AIX / Croix Noire

F21

Superficie du site d'OAP : 0.73 ha
Superficie de la zone AU : 0.57 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le secteur de projet est situé au nord du centre-ville, dans la continuité d'un tissu pavillonnaire. Ce site est également accolé à la zone du domaine du Château de Fontany, visible au nord du terrain. Il est accessible par la route de Droise à l'ouest et est actuellement composé de deux logements individuels au sud.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

> Préserver et renforcer la végétation arborée

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6
Indication de la part de logement social : 30% soit 2 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : 2026

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Un seul accès (entrée et sortie)

Assurer une liaison piétonne

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense

Boisements légers à créer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange avec le parc du château au nord sera traitée avec soin, par la plantation de boisements légers.

2/ Un unique accès au site se fera à l'ouest depuis le route de Droise.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Extrait plan de zonage

GRESY-SUR-AIX / Vers le Pont

F22

Superficie du site d'OAP : 0.62 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

Situé entre la rivière du Sierroz et la route de PontPierre, ce site intègre des parcelles déjà bâties sur des tènements importants et peut se densifier. Deux bâtiments collectifs existent déjà au nord et au sud du site.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Développer l'offre de logement social

> Protéger le milieu naturel voisin

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

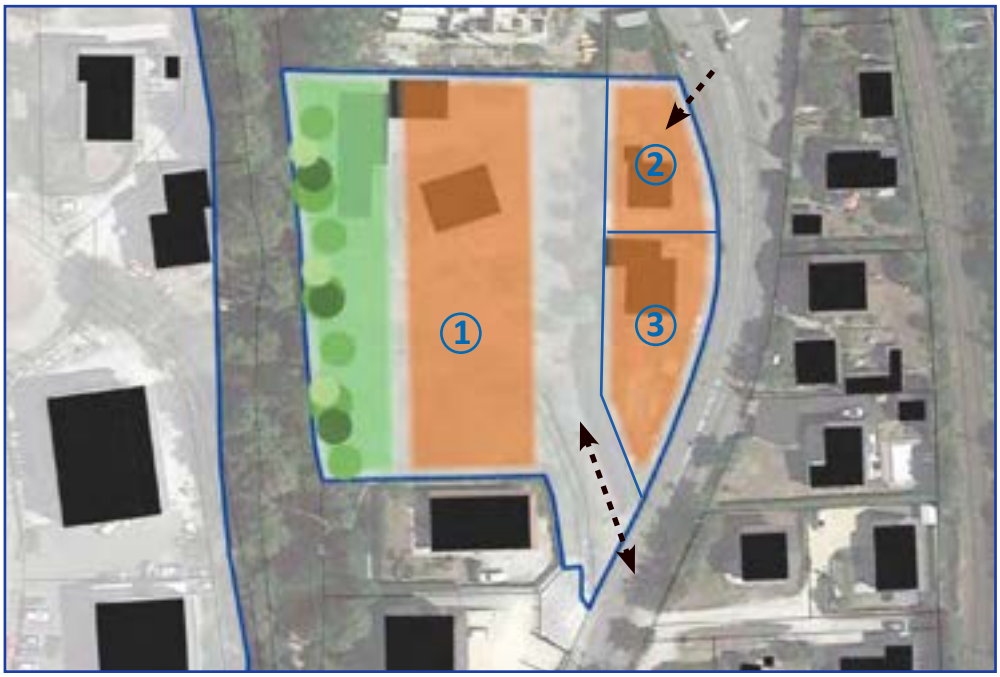
Nombre de logements envisagé : environ 70 logements
Indication de la part de logement social : 30%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat en petit collectif

ECHEANCE : court terme

Zone UD soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

En trois tranches ① ② ③

OAP VALANT RÈGLEMENT



Accès (entrée et sortie) commun au sud-est

Entrée optionnelle au nord-est

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense

Espace à réserver non constructible le long de la berge. Un aménagement léger pourra être réalisé afin de remplir la fonction d'aire de détente

L'aménagement peut être effectué en trois opérations distinctes selon les zones prévues sur le schéma. Les tranches ② et ③ seront réalisées, soit une fois que la ① est terminée, soit de façon intégrée, indépendamment ou bien conjointement, à la première tranche.

L'aménagement de ce tènement et sa construction devront répondre aux principes suivants :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Les constructions respecteront un recul de 3 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

> Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

> Les constructions respecteront un recul de 10 mètres par rapport au sommet de la berge du Sierroz (recul PPRI)

HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de R+2+attique.

TOITURES, FAÇADES ET CLÔTURES

Répondre aux exigences du règlement de la zone UD.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITÉ SOCIALE

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 30% l'ensemble de l'opération.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ESPACES LIBRES ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts composant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,7.

PRÉVENTION DES RISQUES

Afin de prévenir du risque inondation lié au Sierroz, les constructions respecteront un recul de 10 mètres par rapport au sommet de la berge du Sierroz (recul PPRI).

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- 1,7 place par logement en accession libre

- 1 place par logement locatif social et logement en accession sociale

Stationnement souterrain privilégié, sans box individuels, ou dispositifs équivalent

Local vélo 1,5 m² par logement (en intérieur et/ou extérieur)

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Cette desserte est assurée par les lignes de bus n°2, n°19 et n°29 / arrêt «Pont Pierre» à l'est du site.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Voies existantes

Le carrefour d'accès à l'opération devra être sécurisé.

> Largeur des voies privées

La plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

> Voie en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Répondre aux exigences du règlement de la zone UD.

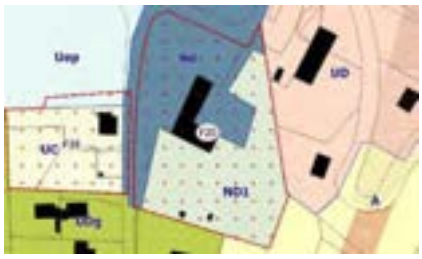
F.2.4 - OAP A VOCATION HABITAT "REHABILITATION"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / Veber

F20

Superficie du site d'OAP : 0.84 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation

Le secteur de projet est situé au sud de la mairie et de l'église de Grésy, il est longé par la route du Revard à l'ouest et au nord. Le terrain est entouré par un tissu pavillonnaire à l'ouest et par des parcelles agricoles au sud.Il est actuellement constitué d'un château et de son jardin.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Réhabiliter le bâti existant

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 (8 en réhabilitation, 2 existants et 2 en création)
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : réhabilitation du château + habitat individuel

ECHEANCE : 2023

Zone soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

Accès aux nouveaux logements depuis le nord-est

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Château et son jardin à conserver avec ses arbres de grand jet

1/ Le bâti existant sera occupé par un programme de logements.

Deux logements de 250 m² de surface de plancher max chacun seront réalisés au sud-est du tènement.

2/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

3/ L'accès aux nouveaux bâtis se fera par la route du Revard au nord-est du site. Il s'agira de l'unique accès au site, qui regroupera les anciens accès existants. L'accès se trouvant dans le virage, il devra faire l'objet d'une étude précise pour des raisons de sécurité.

Du stationnement en surface et/ou en souterrain pourra être réalisé.

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts. Les stationnements couverts devront présenter un aménagement qualitatif permettant une bonne intégration paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…). La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur du bâti existant (hauteur comptée au faîtage).

F.3 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

GRESY SUR AIX / Pont Pierre

F11

Superficie du site d'OAP : 6.34 ha
Superficie de la zone AU : 3.5 ha

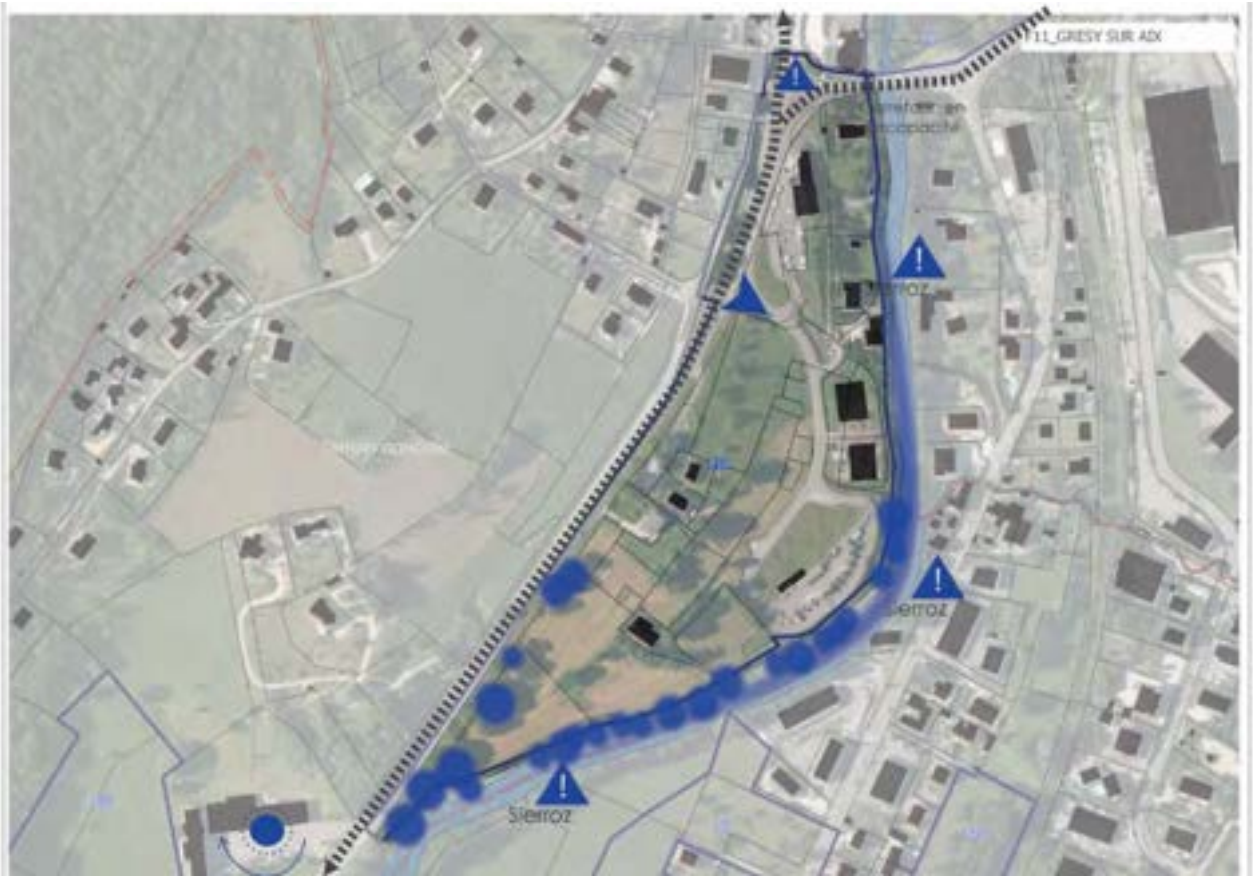
Extrait plan de zonage

Localisation

Ce site de projet est localisé entre la rivière du Sierroz et la route de l'albanais. L'environnement immédiat possède un caractère naturel dans lequel des activités commerciales et tertiaires à l'est et de l'habitat pavillonnaire diffus à l'ouest sont venues s'implanter.

Il s'agit d'un site de projet à court terme de grands enjeux (équipements publics, bâtiment d'activités, voirie...).

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante et les abords de la rivière

> Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées aux activités

> Intégrer dans l'aménagement et dans la réflexion, l'évolution à très long terme de la zone d'équipement à l'ouest du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : *économie et équipements publics*

ECHEANCE : *court terme*

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Potentiels d'accès

Assurer une liaison piétonne le long du Sierroz

Assurer un espace de transition arboré avec le cours d'eau

Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques

Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement public

Hauteur limitée à 12 m sur le secteur centre

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver au mieux les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

Des arbres devront être implantés lors de la création de nouvelles voiries et stationnements, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

2/ Un potentiel de deux voies d'accès est proposé de part et d'autre de la route de l'Albanais, et pourra être adapté en fonction des besoins futurs.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

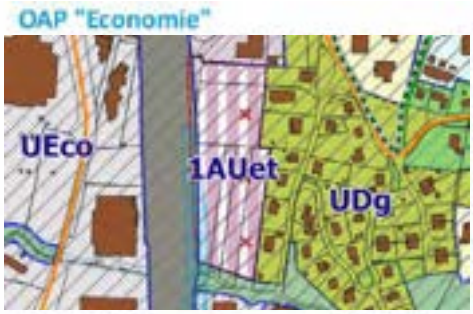
3/ Une liaison piétonne avec le réseau existant doit être prévue, notamment le long du Sierroz.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération. Pour le secteur d'équipement public, l'exigence BEPOS sera à adapter au projet.

GRESY SUR AIX / Pré Murier

F14

Superficie du site d'OAP : 1.76 ha
Superficie de la zone AU : 1.64 ha



Situé le long de l'autoroute A41, ce terrain en longueur est accessible par l'impasse du Pré Murier au nord. Il est longé au sud par le ruisseau des Gents et la végétation arborée qui l'accompagne. Le tissu urbain à l'est du site est essentiellement pavillonnaire.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées à l'activité

> Rechercher la mutualisation des espaces

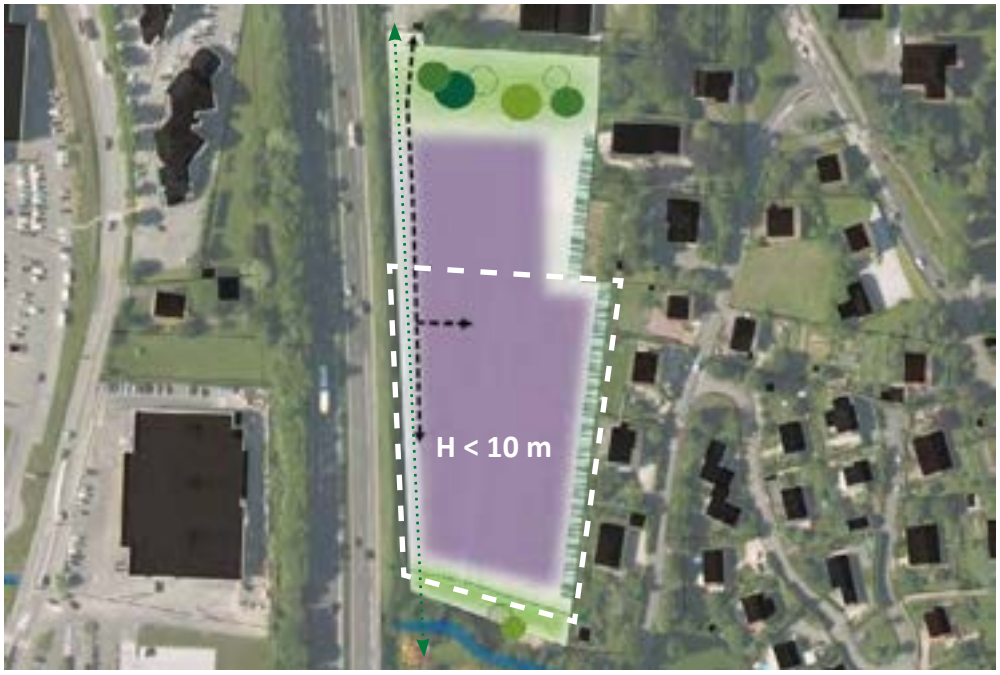
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Indication de la typologie bâtie attendue : ***Economie***

ECHEANCE : ***court terme***



Accès véhicule unique par le nord

Assurer des liaisons piétonne/ vélo est-ouest et nord-sud

Trame arborée existante à préserver permettant l'aménagement d'accès et de stationnements perméables

Assurer un espace de transition avec l'espace résidentiel afin de réduire les nuisances liées aux activités présentes

Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

H *Hauteur imposée à 10 m maximum sur le secteur sud*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines. Une bande enherbée sera privilégiée le long du bâti pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Une attention particulière devra être portée aux berges et à la ripisylve afin que l'atteinte du projet soit minimale. Une compensation pourra être envisagée au sud de l'opération par la création d'un rideau de végétation.

2/ Un accès par le nord se connectera au réseau de déplacement existant.

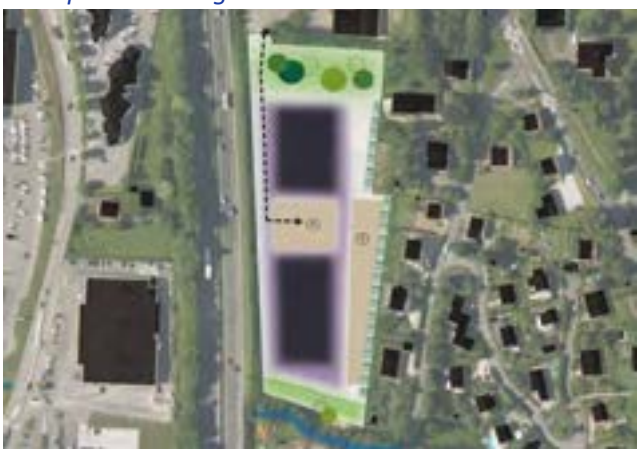
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Un accès traversant nord-sud par voie piéton/vélos sera réalisé. Une liaison piétonne traversante est-ouest au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

3/ L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

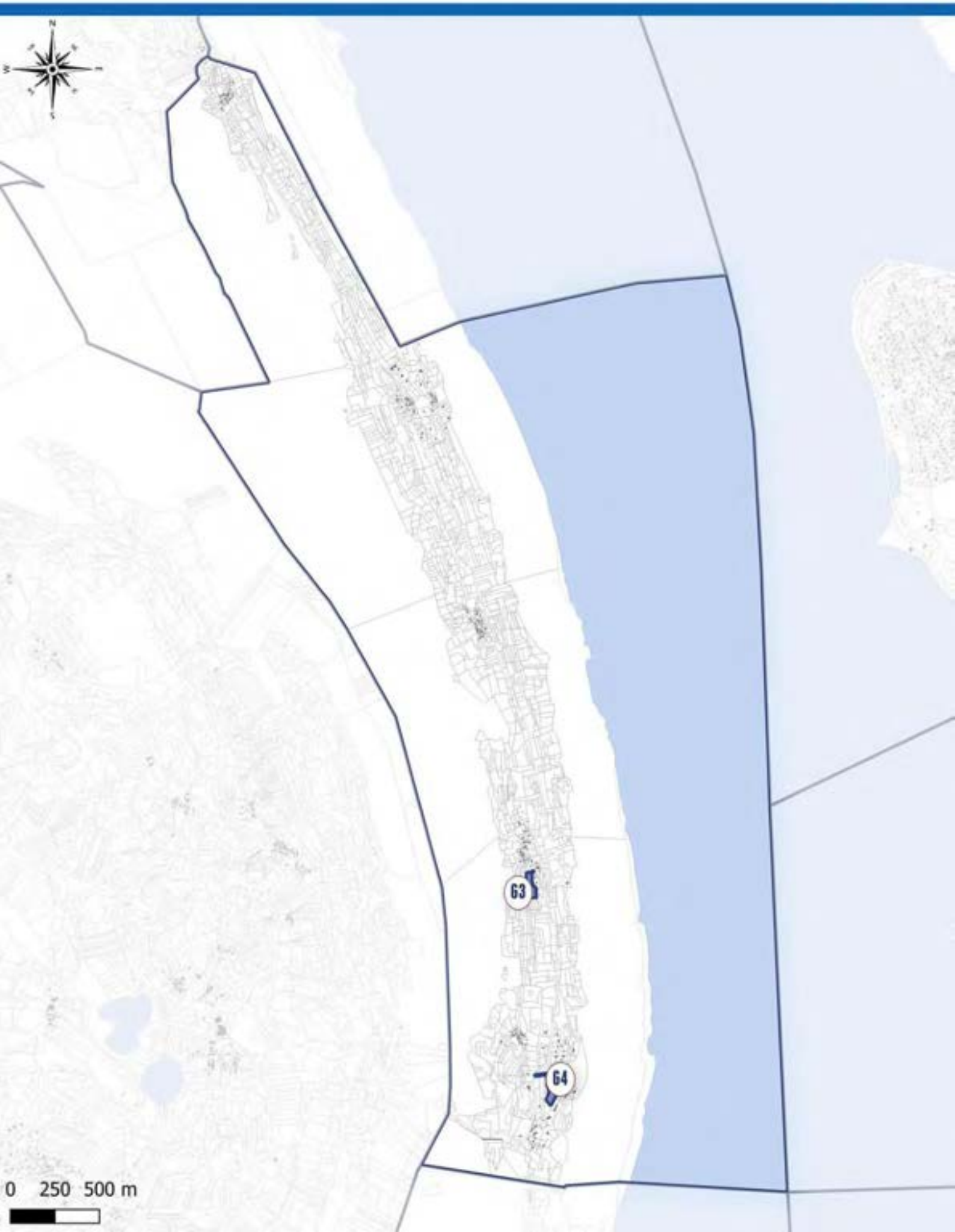
Exemple d'aménagement



L'opération propose l'implantation de deux bâtiments d'activités séparés par une zone de stationnement et/ou de stockage mutualisée. Les franges du site sont traitées avec une végétation importante pour permettre une transition visuelle vers les quartiers habités.

PARTIE G
La Chapelle du Mont du Chat

Localisation des OAP situées sur la commune de LA CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT



G.1 - OAP A VOCATION HABITAT

G.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT / Chef Lieu

G3

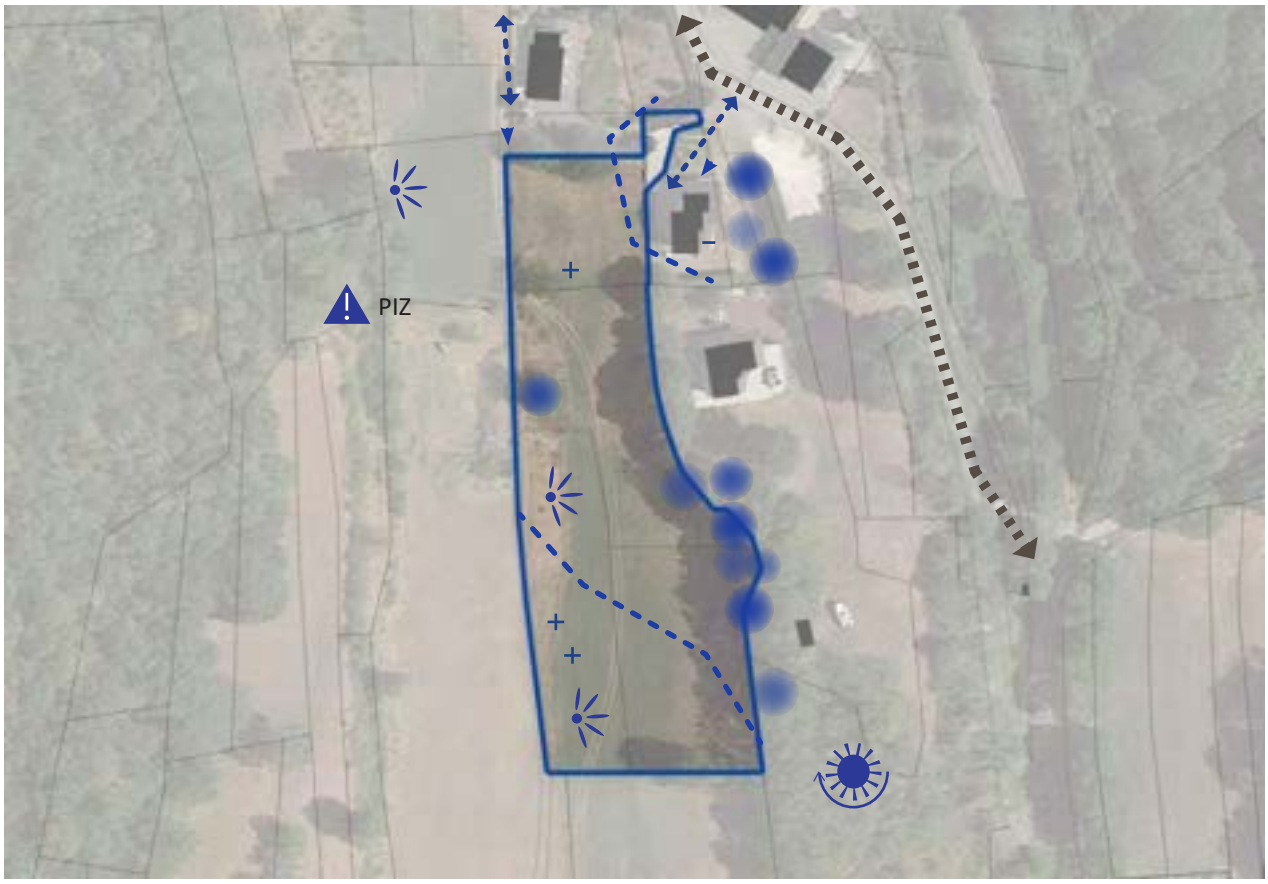
Superficie du site d'OAP : 0.58 ha
Superficie de la zone AU : 0.58 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé au sud du bourg de la Chapelle-du-Mont-du-Chat, ce terrain offre une vue remarquable sur la rive est du lac du Bourget, grâce à son relief accentué. Accessible depuis la route principale du bourg, ce terrain est tout de même situé derrière plusieurs habitats individuels. Une végétation arborée ponctue l'ensemble du terrain.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le contexte rural du bourg

> Préserver la végétation arborée existante

> Intégrer les covisibilités sur le paysage

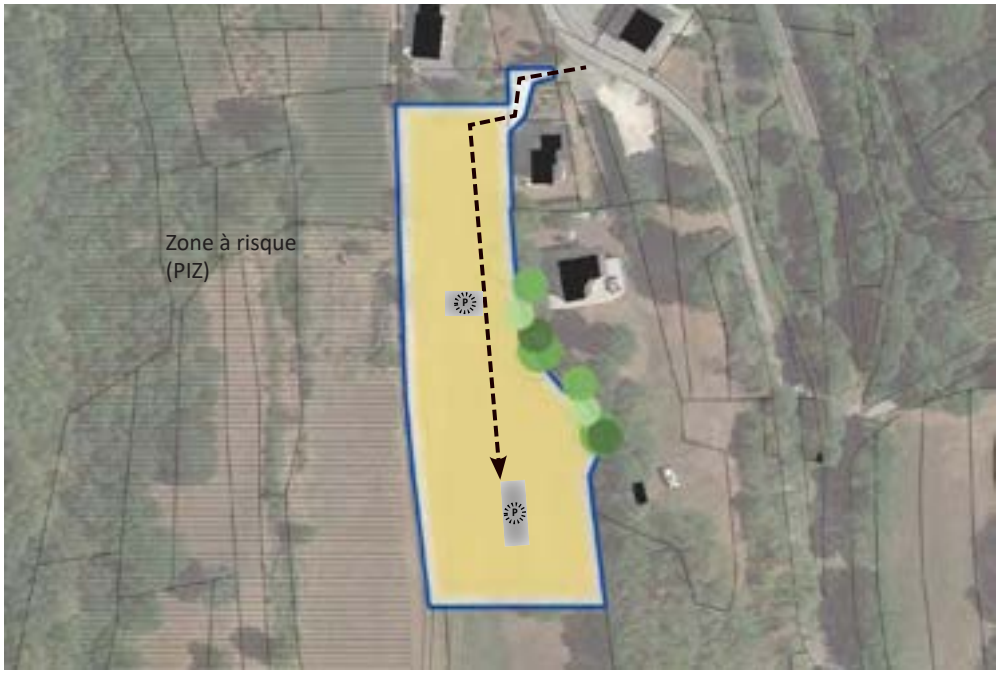
> Prendre en compte la pente naturelle du site dans l'aménagement

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 7
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**



Zone à risque (PIZ)

Assurer un accès pour chaque zone de l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations

Préserver la trame arborée existante

Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Chaque logement devra assurer de manière indépendante et autonome son assainissement individuel.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès au site sera réfléchi depuis la route principale du bourg.

Une attention particulière sera portée aux conditions de sécurité du carrefour existant.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT / Le Col

G4

Superficie du site d'OAP : 0.78 ha
Superficie de la zone AU : 0.78 ha

OAP "Nouveau Quartier"

Situé au niveau du hameau de Chat perché, ce site est accessible depuis la RD 914. Ce terrain se situe entre un boisement à l'ouest et plusieurs propriétés privées et habitées à l'est (lotissement du château perché). Le site présente une pente nord-sud permettant des vues sur le paysage dans le bas du terrain.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le caractère naturel environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Intégrer l'architecture dans la pente

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***5 à 7***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***

Limiter la desserte du site à un seul accès viaire

Potentiel d'accès alternatif au nord-est du site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

Lintégration paysagère de cette opréation doit faire l'objet d'une attention particulière. L'image d'éco-hameau et les exigences qui lui sont liées doivent être repris au sein de l'opération.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès au site sera réfléchi soit depuis la RD914, soit depuis la voie communale existante au nord-est du site et déjà raccordée à la RD914. Cette voie desservira l'ensemble des habitations de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Privilégier un traitement non imperméabilisé pour tout espace commun à l'opération. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

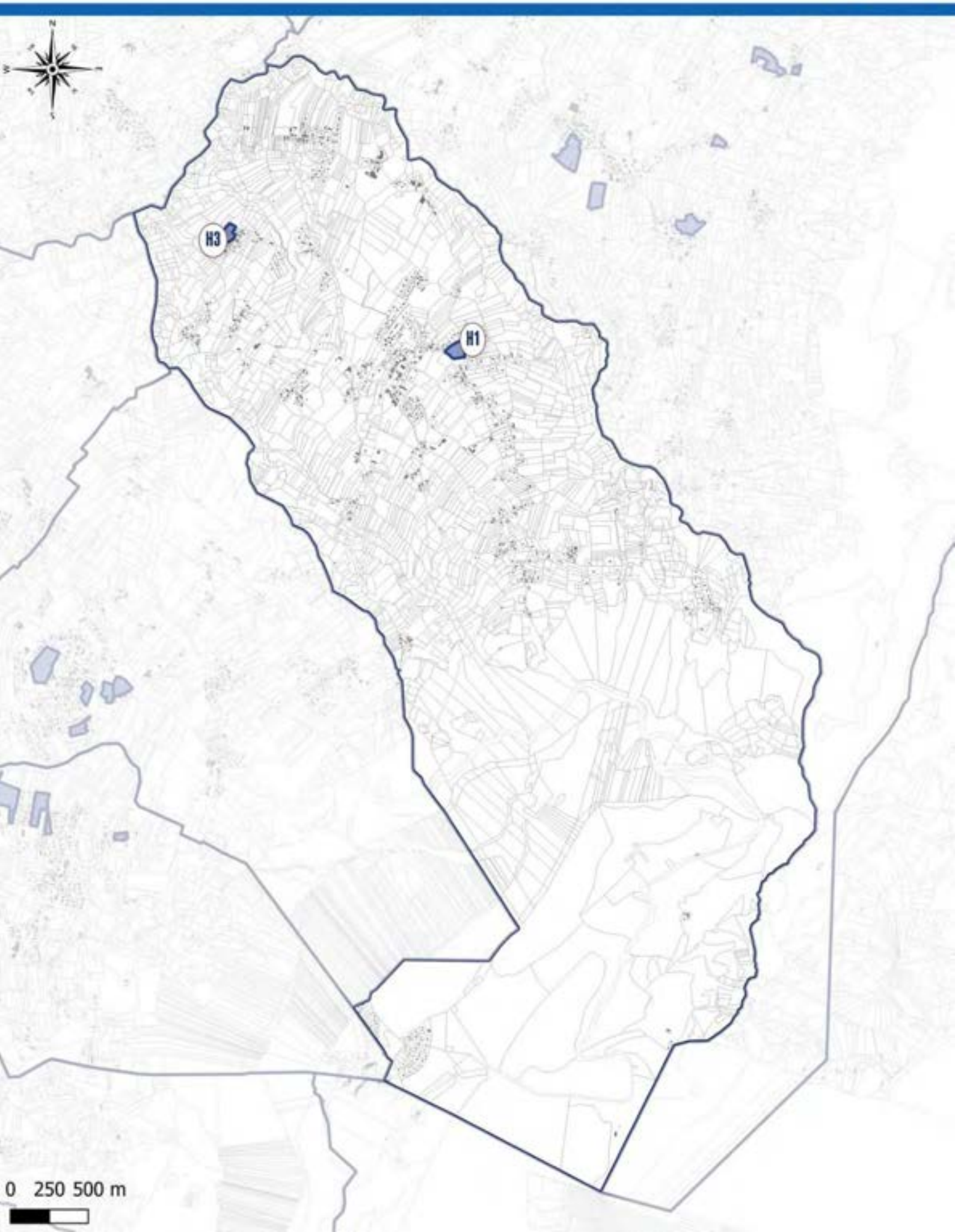
3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Une architecture passive est largemnet encouragée sur cette opération.

L'opération doit répondre aux exigences de la RT2020 par anticipation.

Localisation des OAP situées sur la commune de MONTCEL



PARTIE H
LE MONTCEL

H.1 - OAP A VOCATION HABITAT

H.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

POLARITE SECONDAIRE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LE MONTCEL / Les Légers

H3

Superficie du site d'OAP : 0.65 ha
Superficie de la zone AU : 0.63 ha

OAP "Polarité secondaire"

Le terrain est de forme rectangulaire d'une largeur de 80m environ et d'une longueur de 110m environ. Il possède une orientation principale Est/Ouest et le lotissement sera desservi par la voirie existante «Voie Communale des Légers» qui débouche sur la route des Légers au Sud-Est. Le site comporte une végétation d'une dizaine d'arbres isolés. Aux abords du lotissement, on remarque des habitations existantes à l'ouest, Nord-Est, Sud Sud-Est et une végétation plus dense au Nord. Il bénéficie d'une très bonne orientation.

ÉTAT DES LIEUX

> S'inscrire dans le caractère rural du hameau

> Préserver la végétation existante

> Réserver un accès sécuriser à la zone

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***7***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 1 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles et définir la limite intangible à l'urbanisation. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

H.2 - OAP a vocation Economique et Equipement

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LE MONTCEL / Le Disnin

H1

Superficie du site d'OAP : 1.02 ha
Superficie de la zone AU : 1.02 ha

Situé au nord-est du bourg, ce site de projet est un terrain agricole dont le pourtour est délimité par une trame arborée importante. Le terrain est accessible par le chemin de Disnin dans le bas du terrain au nord. Sur ce chemin, on trouve plusieurs habitations résidentielles. Les autres alentours du site sont essentiellement des parcelles agricoles. La pente sud-est/nord-ouest du terrain permet des points de vue sur le paysage depuis les parties les plus hautes.

> Préserver la végétation arborée existante

> S'inscrire dans le relief du site

> Limiter les co-visibilités avec les habitations

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

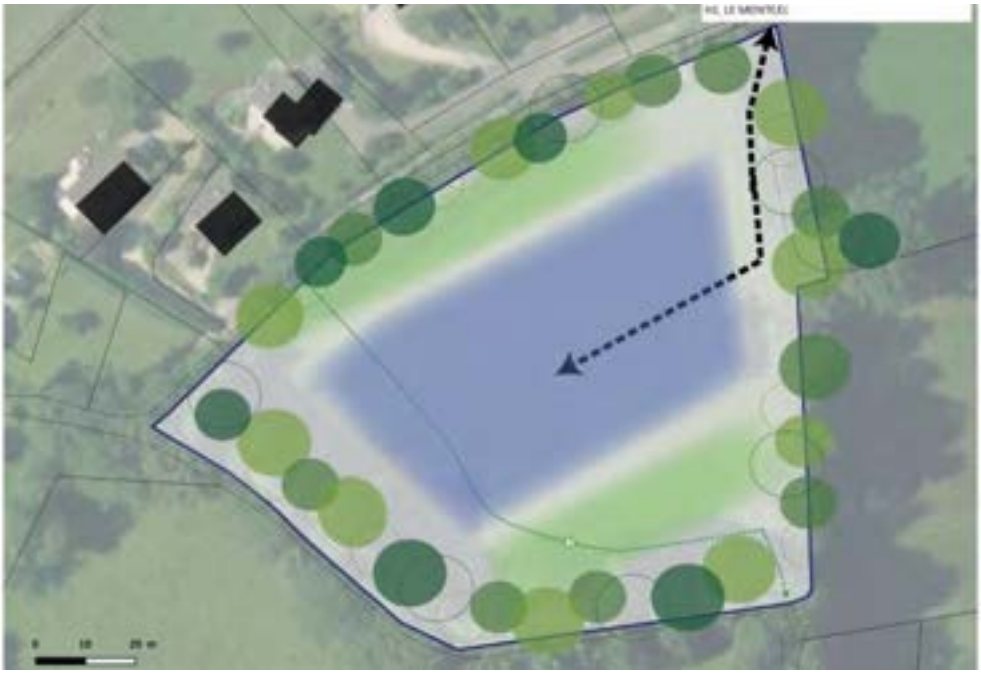
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **10**

Indication de la typologie bâtie attendue : ***équipement et logements spécifiques intégrés***

ECHEANCE : ***court terme***



Assurer un accès par le nord est du site

Préserver la trame arborée existante

Assurer une liaison piétonne entre le haut et le bas

Espace préférentiel pour l'implantation d'un équipement public (crèche, logements seniors et sociaux ...)

La spécificité de cet équipement est de réaliser à l'échelle de l'opération un équipement intégrant la présence d'un minimum de 10 logements spécifiques séniors ou logements sociaux liés à l'équipement.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Des zones de recul par rapport à la trame arborée devront être assurées dans l'aménagement.

Le site devra conserver un caractère naturel dans ses aménagements et constructions.

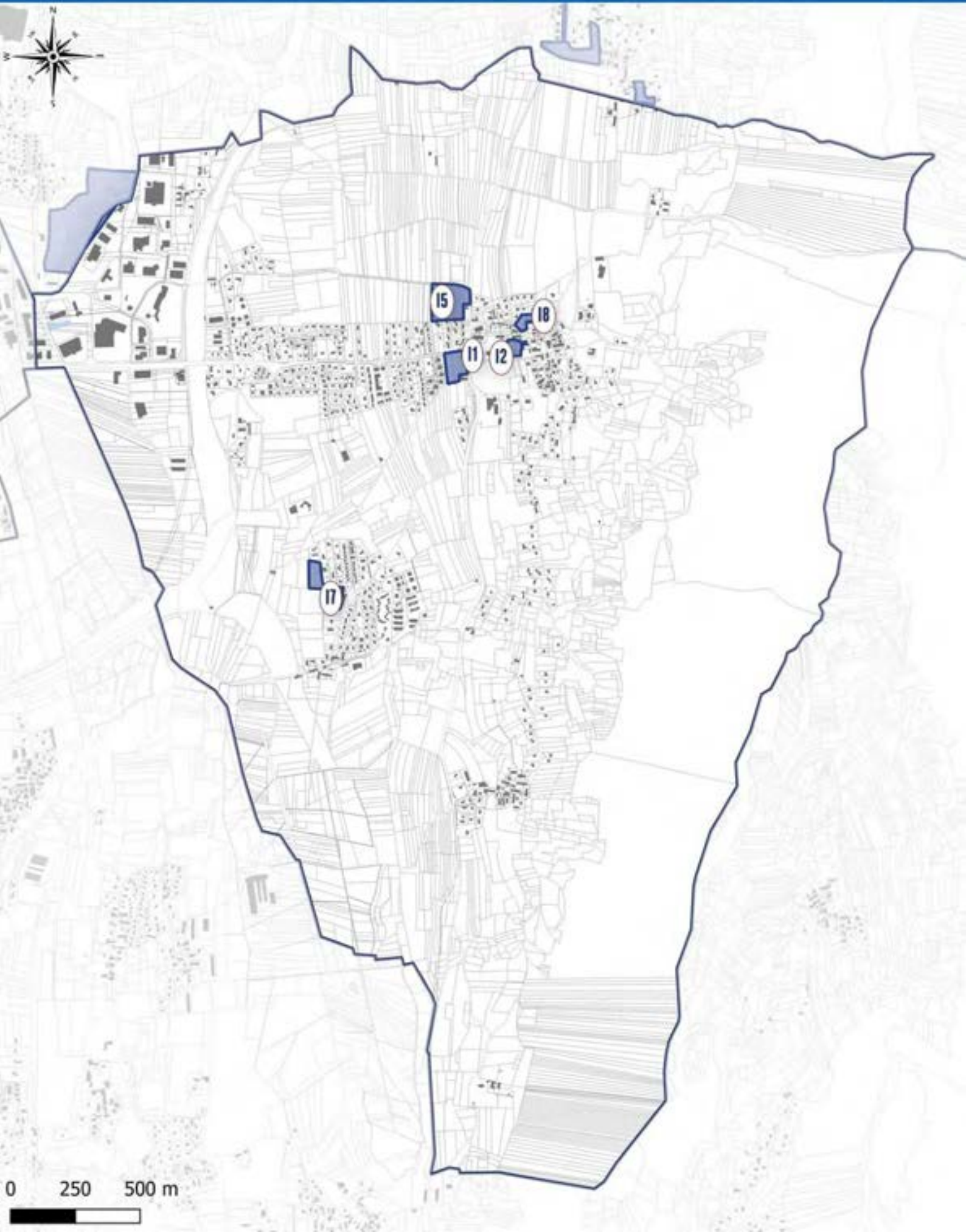
2/ Un unique accès se fera au nord via le chemin de Disnin et permettra la desserte de l'ensemble de l'opération.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une liaison piétonne traversante au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 70% de l'opération.

Localisation des OAP situées sur la commune de MERY



PARTIE I
MERY

I.1 - OAP A VOCATION HABITAT

I.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MERY / Les Dimes

15

Superficie du site d'OAP : 1.86 ha
Superficie de la zone AU : 1.79 ha

Situé au nord du bourg de Mery, ce terrain est à la limite de l'enveloppe urbaine. Il est bordé au nord par le cimetière de la commune et au sud par un quartier résidentiel. Le site présente deux haies comprenant des arbres de taille importante. La légère inclinaison du terrain permet des vues vers le paysage et le château à l'est.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire et se connecter au tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Intégrer les covisibilités sur le paysage

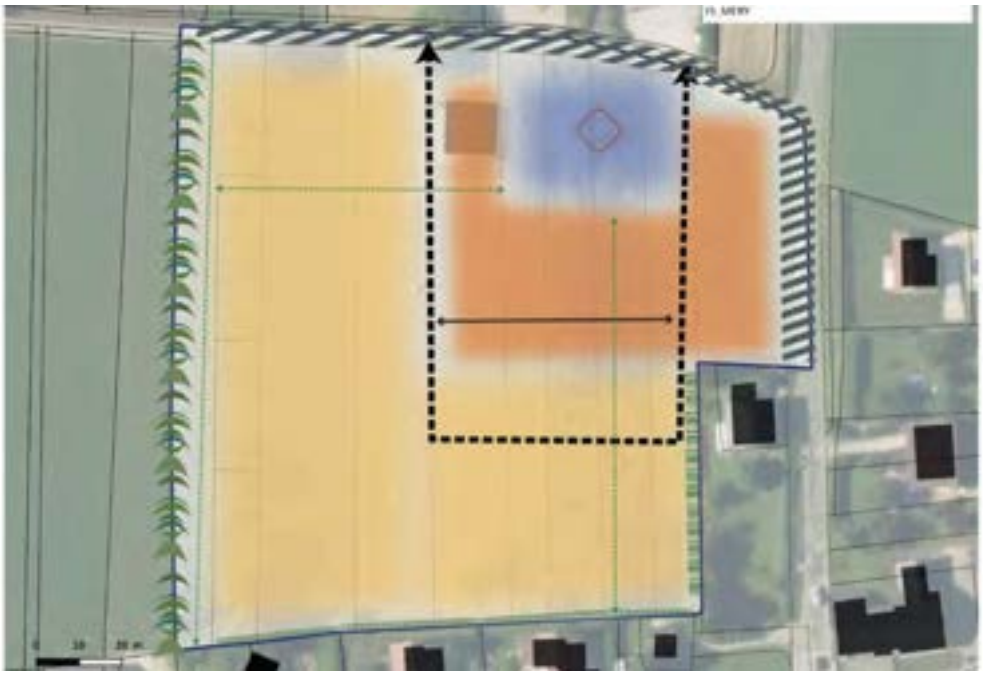
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *commerce + 35*
Indication de la part de logement social : *20% soit 7 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*



Assurer une desserte du site en recherchant le bouclage
Prévoir des axes de desserte secondaire mutualisés
Aménagement des axes extérieurs pour matérialiser le caractère urbain
Transversalités piétonnes
Intégrer un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole végétalisée
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat avec des commerces en rez-de-chaussée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) 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.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales à l'échelle de l'opération et son environnement immédiat.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un double accès au site devra être aménagé depuis le chemin de l'épine et permettre une desserte sécurisée du site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis avec le quartier situé au sud de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégiées un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

La partie ouest du terrain devra connaître un traitement végétal particulier pour assurer une transition vers l'espace agricole. La partie Est concerné par l'emplacement réservé i03 afin de permettre la mise en place de l'aménagement et sécurisation des abords de la voie.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre au moins un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectées avec le quartier pavillonnaire au sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

I.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MERY / Les Charmettes

I1

Superficie du site d'OAP : 0.88 ha
Superficie de la zone AU : 0.88 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé au cœur du bourg de Mery, ces deux terrains sont séparés par le chemin de Sonnaz à Mery. Les alentours du site sont composés par des quartiers résidentiels à l'ouest et au nord; à l'est et au sud, des terres agricoles entourent la zone. Ce site de projet est proche d'équipements publics comme l'école.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Protéger la végétation existante

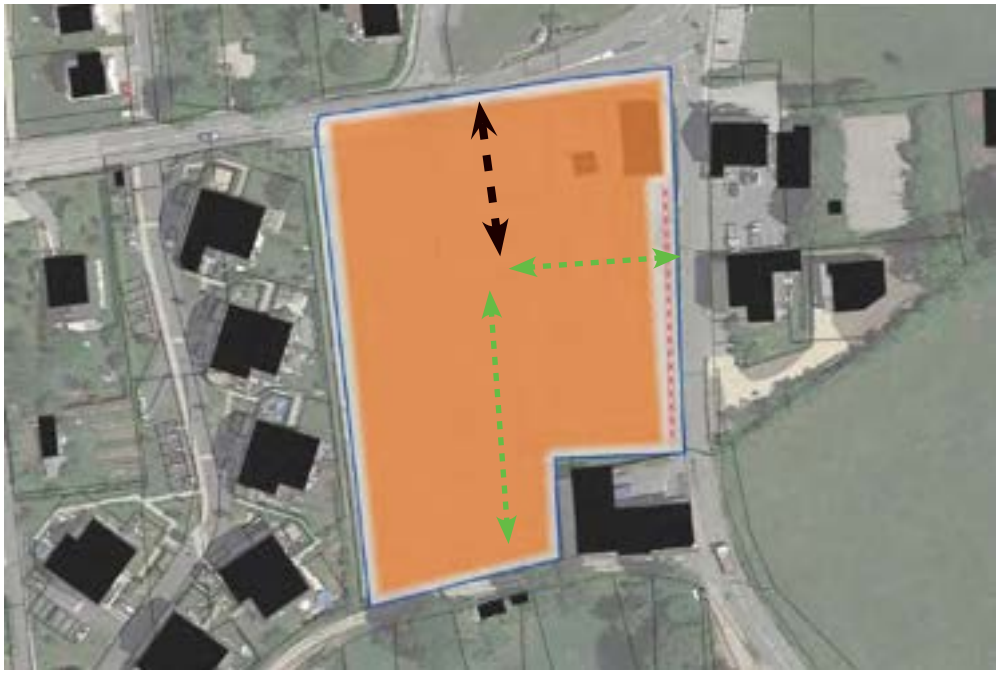
> Conserver les points de vue sur le paysage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 + 1 commerce minimum
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat en petit collectif

ECHEANCE : court et moyen terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**



Assurer une desserte viaire

Réaliser des liaisons modes doux vers l'est et le sud (positionnement à titre indicatif)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif intégrant une part de commerce en RDC

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une poche de stationnement sera réalisée en entrée d'opération pour les logements et les commerces.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la RD51 ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise sera intégré dans l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

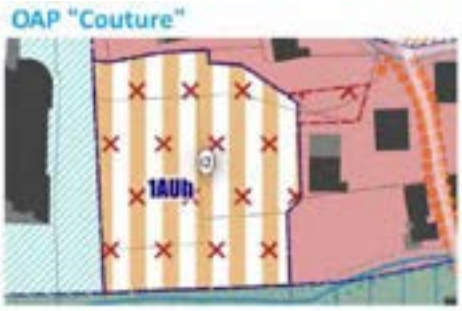
I.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MERY / Bourg

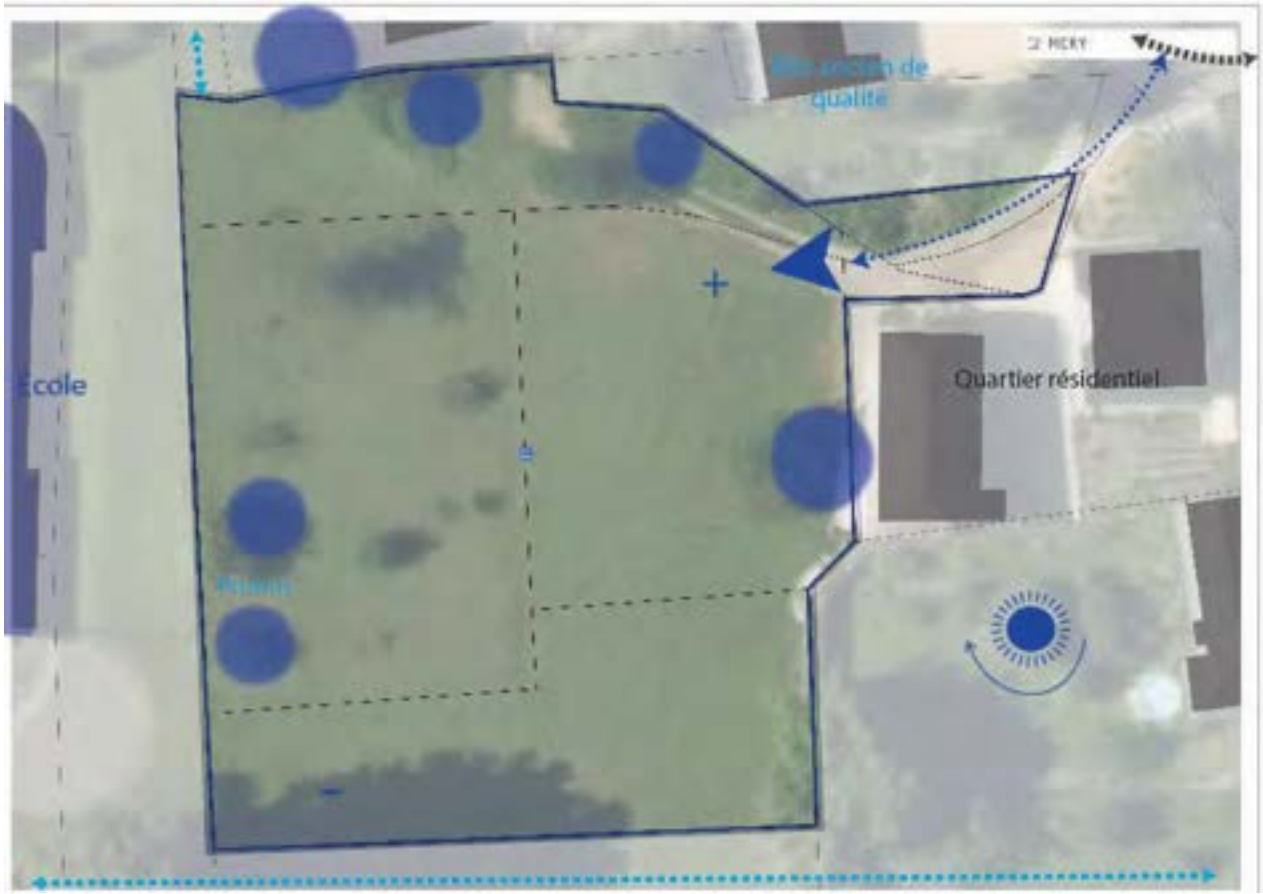
12

Superficie du site d'OAP : 0.33 ha
Superficie de la zone AU : 0.32 ha



Situé dans le centre-bourg de Mery, ce site est entouré de bâtiments ruraux à caractère patrimonial majoritairement résidentiels. À l'ouest, le site est accolé à l'école et un chemin piétonlonge le sud du site. Plusieurs arbres de haut jet sont présents sur le terrain. L'accès se fait par l'est via la rue de l'église.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes

> Conserver le caractère ouvert et rural du site

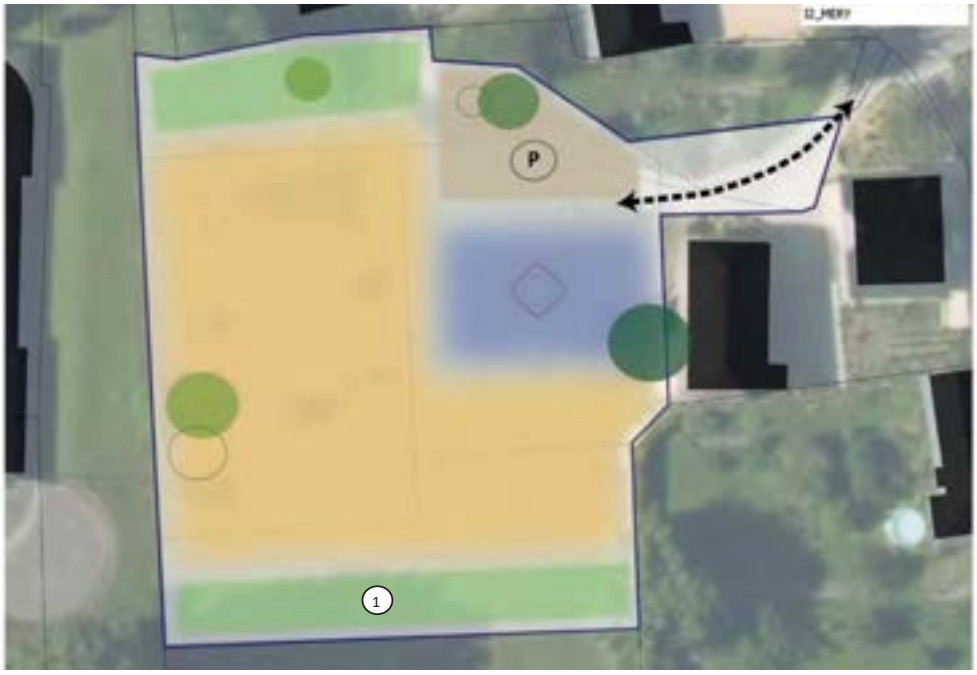
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **3**
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Réserver un accès carrossable unique au site

Permettre une connexion au déplacement doux au sud du site

Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise

Préserver la trame arborée existante

Conserver des fonds de jardin non constructibles pour assurer un recul aux bâtiments existants

Assurer un stationnement mutualisé en entrée d'opération et favoriser un accès mutualisé aux habitations

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'est.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes doivent être connectées au réseau existant et permettre de rejoindre les équipements environnants.

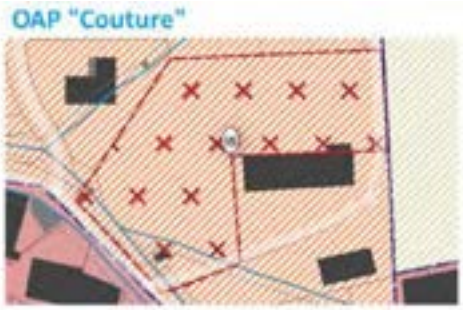
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

MERY / Centre ancien

18

Superficie du site d'OAP 0.31 ha
Superficie de la zone AU 0 ha



A proximité immédiate du centre-ville, ce site de projet est accessible depuis la rue de l'église par un chemin commun à l'habitation accolée au terrain. Il présente une pente est-ouest significative.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> S'intégrer dans la pente

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

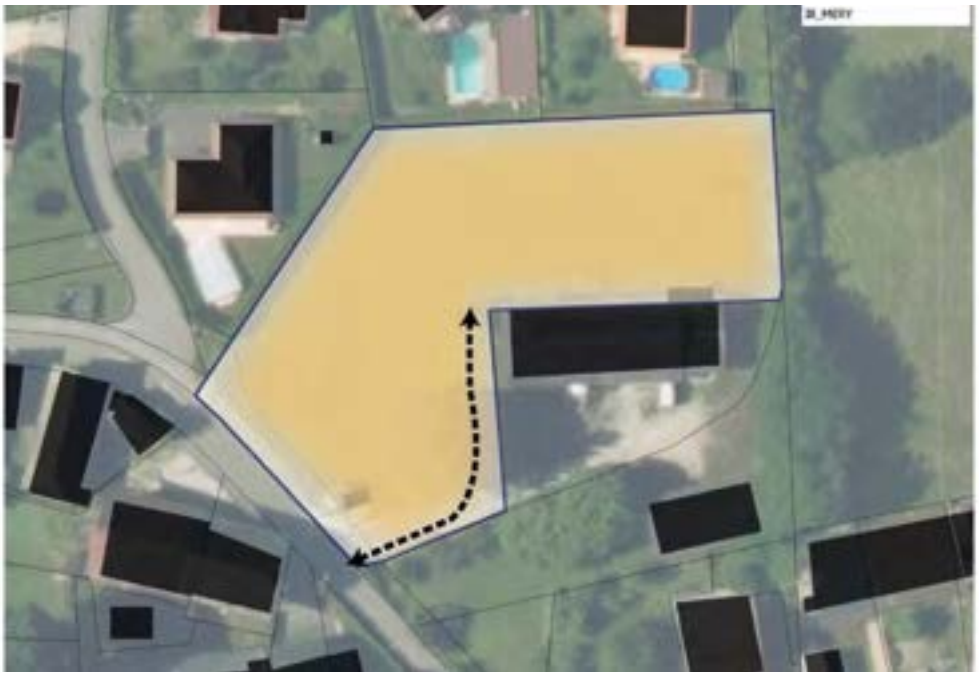
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***3***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE ***Court terme***



Réserver un accès carrossable unique au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'ouest.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

I.1.4 - OAP A VOCATION HABITAT

POLARITE SECONDAIRE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MERY / Les Jacquiers

17

Superficie du site d'OAP : 1.14 ha
Superficie de la zone AU : 0.48 ha

Situé sur la frange ouest du hameau des Jacquiers, le site de l'OAP se présente en deux parties et est longé sur toute sa frange est par le chemin de la Beata. Le hameau des Jacquiers est composé d'un tissu pavillonnaire. Le terrain présente quelques arbres de grande taille.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> Assurer une transition avec les espaces agricoles

> Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8 à 10***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Réserver un point d'accès mutualisé

Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et végétalisée de préférence

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Chaque partie du site sera desservie respectivement par un accès mutualisé depuis le chemin de la Beata.

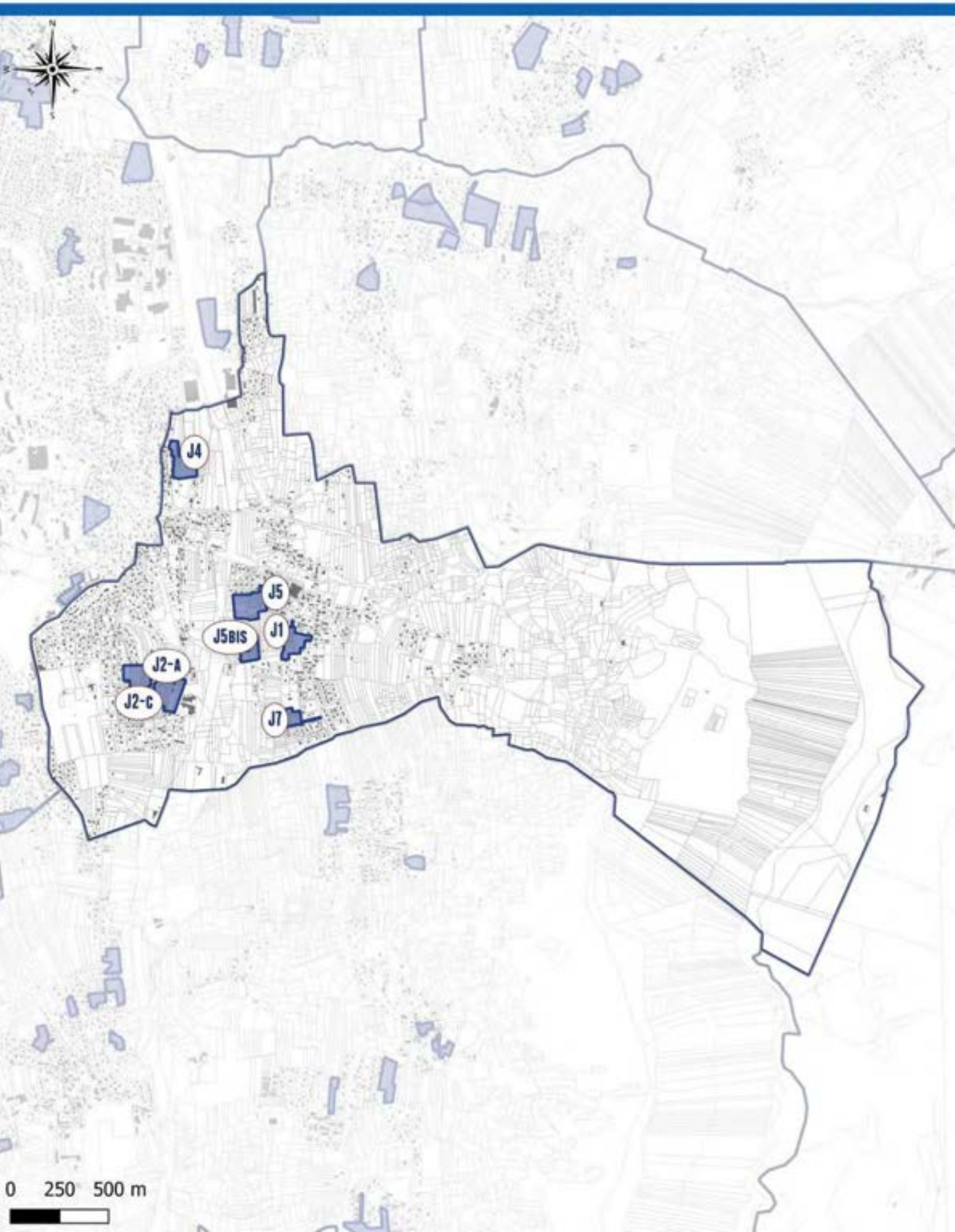
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies de desserte départementales et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Localisation des OAP situées sur la commune de MOUXY



PARTIE J
MOUXY

J.1 - OAP A VOCATION HABITAT

J.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MOUXY / Le Biollay

J2-A

Superficie du site d'OAP : 1.54 ha
Superficie de la zone AU : 1.51 ha

Situé dans le hameau du Biollay, à l'ouest de l'autoroute A41, ce site de projet s'inscrit dans un terrain marqué par une pente forte. À l'ouest et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'à l'est il s'agit de terres agricoles. Des nuisances sonores liées à l'autoroute sont très présentes sur le site, puisque le terrain surplombe celle-ci. Le site est traversé par une ligne électrique aérienne.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Prendre en compte la pente naturelle du site dans l'aménagement

> Intégrer les contraintes inhérentes au site : la ligne électrique et la topographie

> Intégrer les covisibilités sur le paysage

> Limiter l'exposition aux nuisances environnantes

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***25 à 33***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 5 à 7 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat collectif et habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***long terme***

Réaliser des coulées vertes intégrant la gestion du ruissellement et participant à la trame verte et bleue

Permettre un double accès depuis la route sud

Intégrer la gestion des eaux au sein de l'aménagement des espaces publics du point haut vers le point bas

Permettre un bouclage piéton de l'opération avec l'ouest du site et assurer une desserte transversale Est-Ouest

Intégrer une part de stationnement mutualisé à l'échelle des collectifs / intermédiaires

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et de l'intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Plusieurs voies d'accès rejoindront la route du Sarto et permettront de desservir l'ensemble du projet. La voie située dans le partie basse devra permettre une liaison avec un futur projet au nord du site.

La cohabitation entre les différents modes de déplacement sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement en sous-sol.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et des espaces de convivialité.

Une trame verte sera prévue dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente et de cheinements doux et favorisant la transition vers les espaces ouverts à l'est.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour assurer une intimité et devra s'appuyer sur les axes de circulation tout en respectant le profil topographique du terrain.

On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur la frange ouest avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

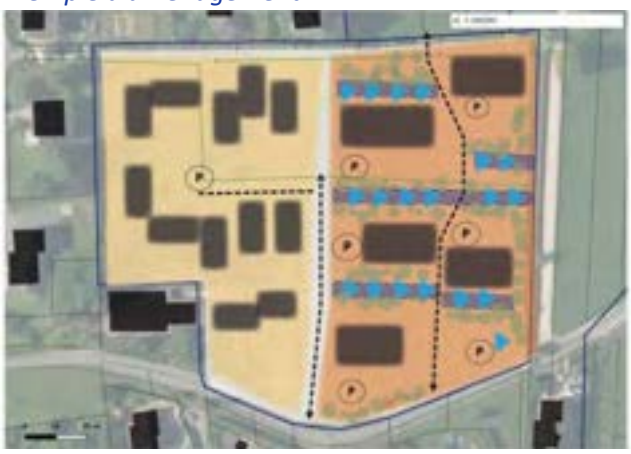
La hauteur des constructions devra s'intégrer au contexte bâti (R+1+combles) et au moins 2 éléments architecturaux forts devront être repris.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Favoriser les écoconstructions.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



Le projet propose l'implantation de logements individuels dans la partie ouest organisés autour d'un espace central commun (stationnement, rencontre). La partie est du site accueille des logements sous forme de petits collectifs, autour desquels un aménagement paysager alliant végétation et gestion des eaux est réalisé.

MOUXY / Le Biollay

J2-c

Superficie du site d'OAP : 2.15 ha
Superficie de la zone AU : 1.09 ha

Situé dans le hameau du Biollay, à l'ouest de l'autoroute A41, ce site de projet s'inscrit dans un terrain marqué par une pente importante. À l'ouest et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'à l'est on trouve des activités économiques accolées à l'A41. Des nuisances sonores liées à l'autoroute ne sont plus présentes sur le site, un mur antibruit a été réalisé. Le site est traversé par une ligne électrique aérienne.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Veiller à la capacité d'accueil du site au regard du tissu environnant

> Anticiper la présence des nuisances liées à l'autoroute dans la répartition et conception du bâti

> Gérer à l'échelle de l'opération le ruissellement et ainsi préserver les milieux humides environnants

> Exploiter la topographie naturelle du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *28 à 30*
Indication de la part de logement social : *30% soit 8 à 9 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat intermédiaire et individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Assurer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération et l'intégrer à l'aménagement de l'espace public

Assurer des dessertes viaires mutualisée

Préserver la trame arborée sur le site

Privilégier une inscription dans la pente des habitations

Intégrer la mutation de l'espace bâti pour de l'habitat individuel

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

Espace préférentiel pour de l'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les voies d'accès rejoindront la route du Sarto et permettront de desservir l'ensemble du projet. La mutualisation des accès aux habitations sera recherchée.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. La cohabitation des modes de déplacements sur les voiries sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages privés seront prioritairement en sous-sol.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour assurer une intimité et devra s'appuyer sur les axes de circulation tout en respectant le profil topographique du terrain.

Envisager la création d'un espace de convivialité.

On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur la frange ouest avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

Les bâtiments devront s'adapter aux hauteurs du bâti contextuel (R+1+combles) et reprendre au moins 2 éléments architecturaux forts.

L'espace préférentiel pour de l'activité économique autorise l'accueil sur son espace dédié des activités économiques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Les lignes électriques devront être enterrées.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération. Favoriser les écoconstructions.

Le projet propose l'implantation de deux voies d'accès inscrites dans la pente permettant de desservir d'un part des logements individuels et d'autre part des logements intermédiaires.

J.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MOUXY / Chez Blanc

J1

Superficie du site d'OAP : 1.43 ha
Superficie de la zone AU : 1.39 ha

Ce terrain est situé à proximité du centre-bourg de Mouxy. Le tissu urbain entoure le site au nord et à l'est tandis qu'à l'ouest une pente forte permet un point de vue sur le paysage et le lac. Les accès au site sont contraints : au nord, par le chemin des Raymonds et à l'est par la route des Chaffardons au niveau du lavoir.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Préserver la végétation existante

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment les bâtiments patrimoniaux

> Conserver des points de vue sur le paysage

> Assurer des liaisons piétonnes avec le centre-bourg et le tissu environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *24 à 30*
Indication de la part de logement social : *20% soit 5 à 6 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *long terme*

- *Limiter l'accès à la zone à des dessertes en sens unique*
- (1) *Réserver un espace non constructible dédié à l'accès Est (et traitement de ses abords) et autoriser le déplacement du lavoir*
- *Assurer des liaisons piétonnes nord-sud*
- (2) *Réserver un espace non constructible public paysager*
- *Conserver un cône de vue depuis le plateau vers le lac au sein de l'espace public*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen*
- *Préserver la trame arborée en place*
- *Conserver un espace de stationnement mutualisé en entrée d'opération et au sein de l'opération de collectifs*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'opération devra s'organiser autour d'une voie principale en sens unique reliant la route des Chaffardons au chemin des Raymonds. Cette voie pourra être envisagée en double sens à condition que le carrefour avec la route des Mentens ait été réaménagé et sécurisé. Des voies de dessertes secondaires mutualisées pourront être implantées.

Un déplacement doux devra être réalisé, séparé des voies véhiculaires, et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement sous-sol

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Le lavoir sera réintégré au coeur du projet.

L'implantation favorisera l'intimité entre les riverains et respectera une homogénité de hauteur (limite de R+1+combles, soit 10,5m au faîtage). Des espaces de convivialité seront à prévoir.

Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux et de l'architecture patrimoniale présente autour du site pour la conception de l'opération (reprise d'au moins deux éléments architecturaux fort du bâti proche).

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

La répartition des bâtiments permet à la fois de conserver des points de vue vers le paysage, tout en créant un gradient de densité s'adaptant au tissu urbain environnant : plus lâche au sud et plus dense au nord. Les bâtiments d'habitats intermédiaires reprennent les gabarits des corps de ferme patrimoniaux.

MOUXY / Prés Nouveaux

J4

Superficie du site d'OAP : 1.39 ha
Superficie de la zone AU : 1.39 ha

OAP "Quartier greffé"

A la limite ouest de la commune, ce site est implanté dans un quartier résidentiel, à cheval sur la commune d'Aix-les-Bains. Le terrain se trouve également poche de l'autoroute A41, dont le bruit reste très présent. La frange est du site est en partie boisée et cernée par une haie. Le site est accessible par le chemin de Chevaline à l'est.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation existante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **35 à 45**
Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire et individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**

Passage à conserver pour l'accès aux bâtiments agricoles.

Assurer un bouclage viaire de l'opération avec le réseau existant

Prévoir un accès piéton potentiel à l'ouest

Trame arborée existante à préserver

Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense collectif et/ou de l'intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum d'environ 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une voie carrossable unique desservira l'opération depuis le chemin de Chevaline à l'ouest pour rejoindre le chemin de Capita au sud.

La cohabitation entre les différents modes de transport sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implanté et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront privilégiés en sous-sol.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour préserver l'intimité, et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

La hauteur des bâtiments devra s'intégrer au contexte bâti et au moins deux éléments architecturaux forts devront être repris.

Des espaces de convivialité seront à prévoir.

Les espaces préférentiels accueillant de l'habitat dense peuvent faire l'objet d'implantations différentes à la marge en termes de répartition spatiale et empiéter sur les espaces réservés à de l'habitat individuel.

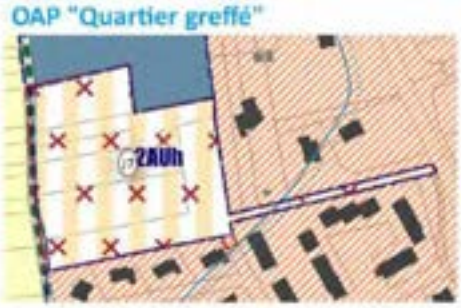
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Favoriser les écoconstructions.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

MOUXY / Pré Champfort

J7

Superficie du site d'OAP 0.77 ha
Superficie de la zone AU 0.74 ha



Ce site de projet se localise au sud du bourg de Mouxy dans le quartier desservit par la route des Chaffardons. Il est accolé à un secteur domaniale repéré par la commune et présente donc une frange arboré au nord. Au sud, il se trouve en contact direct avec le lotissement de l'impasse du tarot. Le terrain présente une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant tout en préservant la frange avec le parc domanial

> Préserver la végétation existante

> Préserver les co-visibilités

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *6 à 10*
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *long terme*

Assurer un accès mutualisé aux habitations

Assurer un accès et une desserte viaire à la zone

Trame arborée existante à conserver et espaces jardinés non constructibles pour assurer une transition avec le domaine au nord

Assurer des liaisons piétonnes

Aménager l'accès au site

Favoriser le stationnement mutualisé au nord-est de l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée en limite du parc domanial au nord devra être préservée et valorisée.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération depuis la route des Chaffardons. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement en sous-sol.

Des liaisons piétonnes seront prévues avec le réseau existant au sud et à l'ouest. La cohabitation entre les différents modes de déplacement devra être favorisée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour respecter l'intimité des riverains et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

La hauteur des bâtiments devra s'intégrer au contexte bâti immédiat (R+1+combles). Les constructions devront reprendre au moins deux éléments architecturaux forts de l'existant.

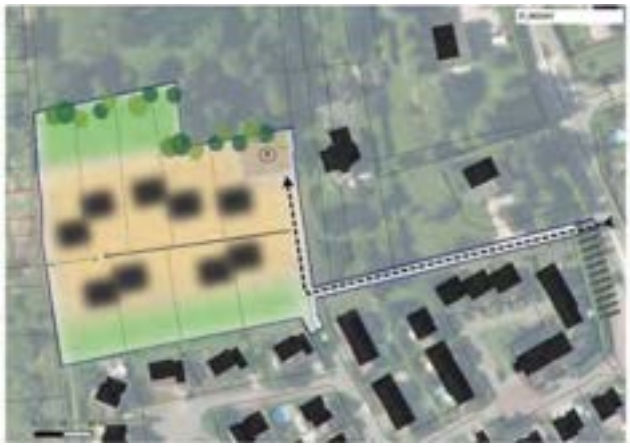
Un soin particulier devra être apporté au traitement des franges avec les habitations voisines.

Des espaces de convivilaité sont à prévoir.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.

Exemple d'aménagement



J.2 - OAP a vocation Economique et Equipement

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

MOUXY / L'Eglise

J5

Superficie du site d'OAP : 2,12 ha
Superficie de la zone AU : 2,12 ha

Extrait plan de zonage

J5BIS

Superficie du site d'OAP : 0,85 ha
Superficie de la zone AU : 0,85 ha

Extrait plan de zonage

Ce site de projet est localisé entre le bourg de Mouxy et l'autoroute A41. Le terrain présente un dénivelé important et est à l'interface immédiate avec les équipements publics de la commune (mairie ...)

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Préserver la végétation arborée existante

> S'inscrire comme nouveau pôle d'équipement de la commune (support d'attractivité du bourg)

> Limiter les nuisances liées à l'autoroute

> Connecter le site aux équipements publics actuels

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

J5

Indication de la typologie bâtie attendue : équipement public sportif ou scolaire
ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

J5BIS

Indication de la typologie bâtie attendue : équipements publics multi-activités et évènementiels ainsi que scolaires
ECHEANCE : court terme : à phaser (équipements multi-activités puis équipement scolaire)

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Intégrer la gestion des nuisances sonores sur l'ensemble de l'opération de préférence par des aménagements végétalisés et/ ou intégrés dans la structure de l'équipement

Trame arborée existante et verger à conserver et à intégrer au sein de l'aménagement d'ensemble

Transition arborée à réaliser

Assurer un traitement qualitatif le long de la voie d'accès et au nord limitant les nuisances

Assurer un accès et une desserte viaire à la zone

Assurer une connexion piétonne par l'espace de la mairie et au nord de l'opération

Privilégier l'espace de stationnement dédié à l'équipement scolaire en entrée du site nord

Assurer une gestion des eaux de ruissellement au sein de l'aménagement

Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

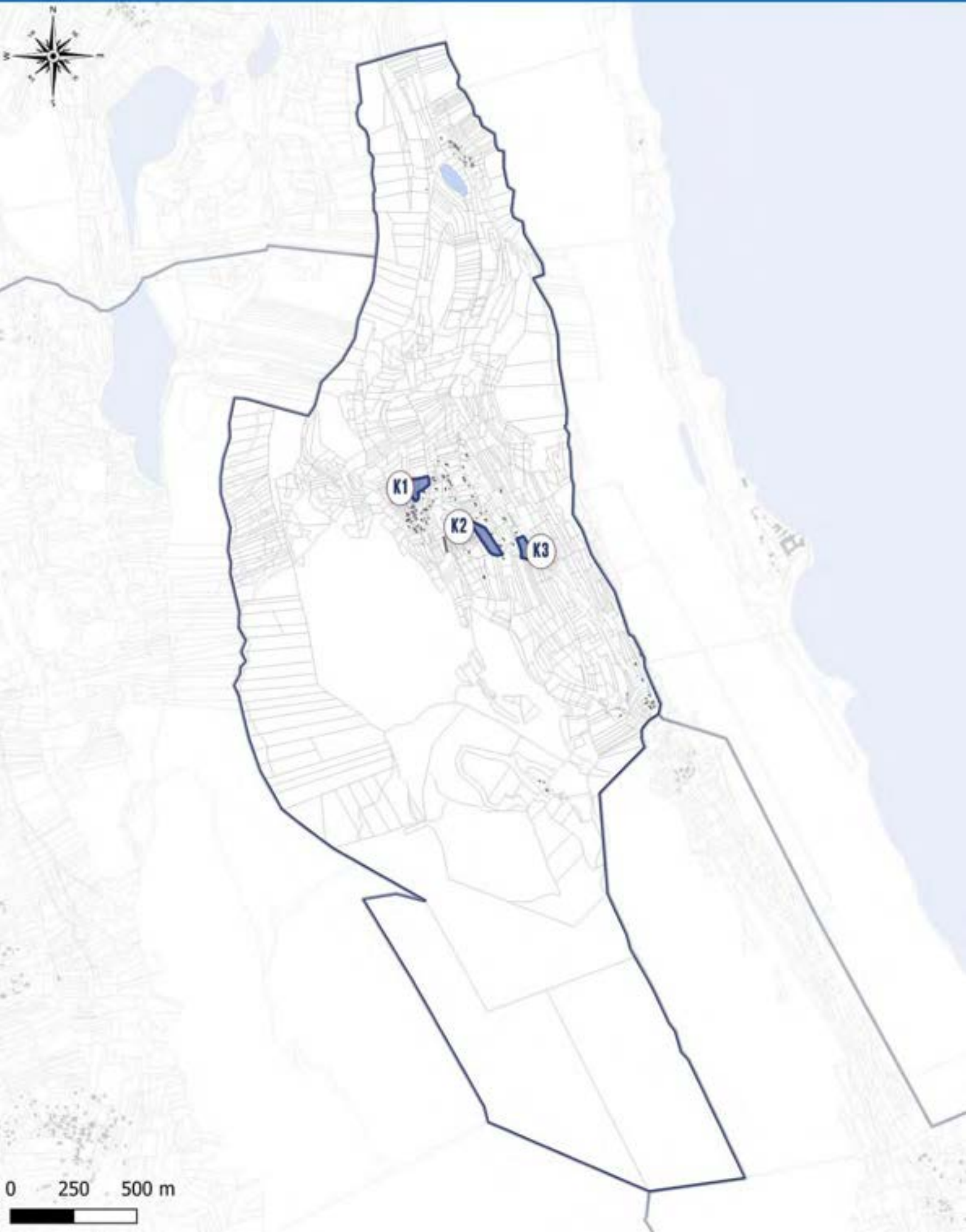
2/ Prévoir plusieurs accès tout en maintenant l'accès actuel aux équipements sportifs. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise. Les accès et voiries seront réalisés de façon échelonnée au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.

3/ Des liaisons piétonnes traversantes du nord au sud du site doivent être envisagées en liaison avec le réseau existant et en lien avec les équipements à l'est du site (mairie, actuelle école).

L'opération proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.

Localisation des OAP situées sur la commune de ONTEX



PARTIE K
ONTEX

K.1 - OAP A VOCATION HABITAT

K.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ONTEX / Les Combes

K1

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha
Superficie de la zone AU : 0.48 ha

OAP "Quartier greffé"

Situé au nord de la commune, ce terrain offre une vue remarquable vers la Chautagne, sur le relief du versant au nord. Le site en entouré d'une trame arborée de taille importante et quelques habitations sont accolés au périmètre du site de projet. Une pente significative caractérise le terrain du sud vers le nord.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver des points de vue sur le paysage

> Préserver la végétation existante en limite est et ouest du site

> Prendre en compte le relief prononcé du site

> Prendre en compte la proximité du voisinage et la typologie traditionnelle environnante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***5 à 7***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE ***long terme***

Assurer un accès transversal et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins

Préserver la trame arborée existante

Réserver un espace jardiné privatif dédié au recul de habitations existantes au sud et à la transition vers les espaces ouverts au nord

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Une seule voie d'accès transversale sera prévue. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers la Chautagne devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

La frange nord du site ainsi que la partie sud du terrain seront conservées non construites (espaces jardinés, privatifs ou non) de manière à préserver une certaine distance du bâtiment existant ainsi que de créer une transition vers l'espace naturel au nord.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

ONTEX / A Gobet

K2

Superficie du site d'OAP : 0.58 ha
Superficie de la zone AU : 0.54 ha

Le site est accolé à l'enveloppe urbaine au sud de celle-ci. Cet ensemble de parcelles tout en longueur se trouve en contrebas du chemin du mont et est séparé de celui-ci par un talus. La frange sud du site est bordée d'arbres. Une pente oriente le terrain de l'ouest vers l'est. Deux propriétés habitées bordent la frange est du site.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Sécuriser les accès au site

> Préserver la végétation existante

> Limiter le vis-à-vis avec le bâti existant à l'ouest du site de projet

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***4 à 5***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer un accès au nord et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins

Préserver la trame arborée existante

Assurer la sécurité du carrefour au nord du site

Observer un espace de recul non bâti sur la zone mentionnée graphiquement dédiée à la prise en compte de la topographie (variation de niveau)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès mutualisé depuis le chemin du Mont sera prévu, en sécurisant le croisement avec le chemin des épinettes et en intégrant le talus dans l'aménagement. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

ONTEX / Les Epinettes

K3

Superficie du site d'OAP : 0.33 ha
Superficie de la zone AU : 0.29 ha

Situé au sud de l'entité urbaine du bourg, ce site est accessible par le chemin des épinettes uniquement. Sa frange sud-est bordée par une haie d'arbres et d'arbustes et la pente du terrain d'ouest en est permet d'offrir des vues sur le lac du Bourget. Le chemin longeant le terrain à l'ouest est surélevé et séparé du site par un talus important. L'accès au site se fait au nord, à l'endroit où le chemin effectue une boucle.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver des points de vue sur le lac

> Sécuriser l'accès au site

> Préserver la végétation existante

> Prendre en compte le relief du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***2 à 4***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer un accès au nord et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace naturel voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès mutualisé depuis le chemin des épinettes sera prévu. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

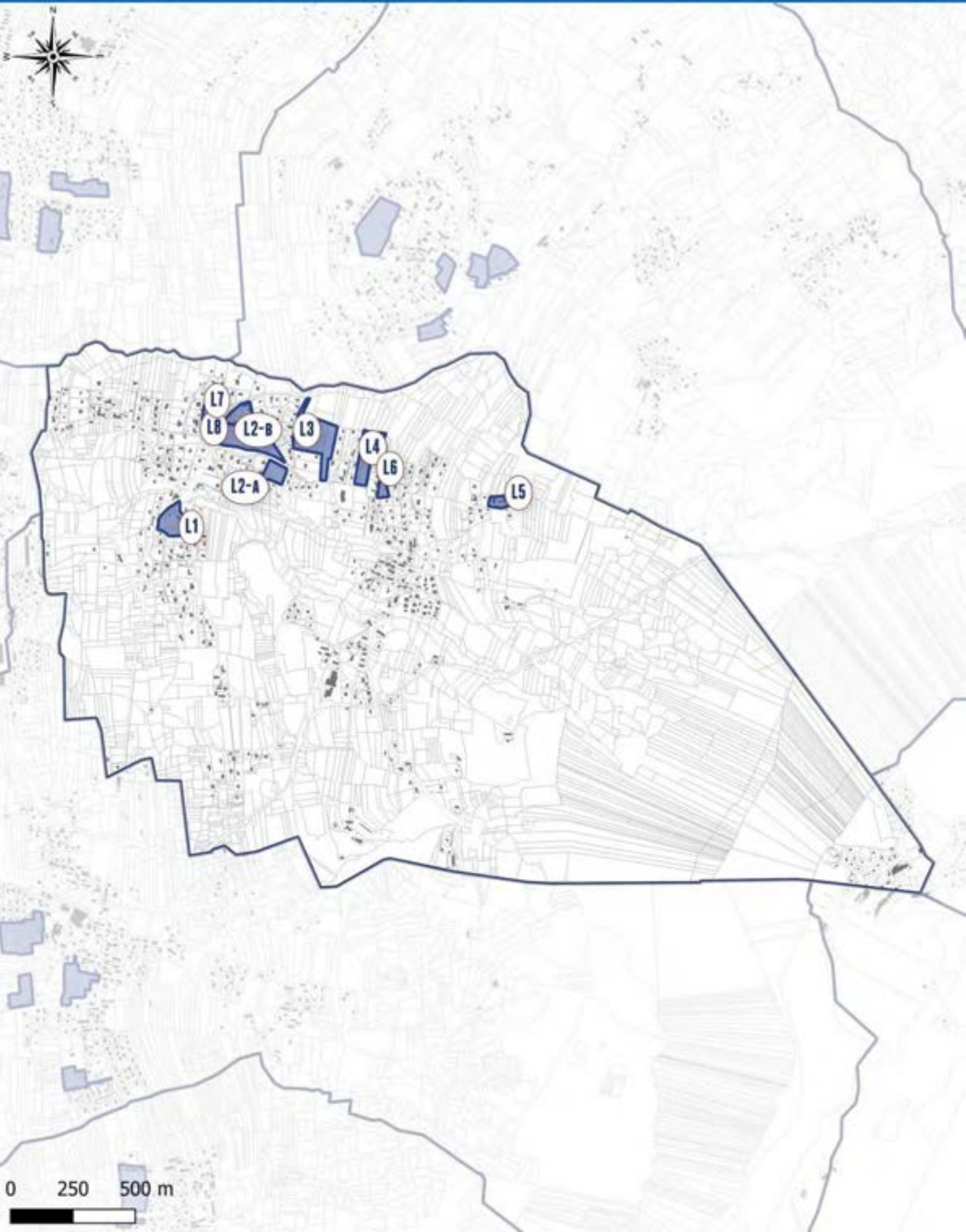
Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Localisation des OAP situées sur la commune de PUGNY-CHATENOD



PARTIE L
PUGNY CHATENOD

L.1 - OAP A VOCATION HABITAT

L.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

PUGNY CHATENOD / Long Champ

L4

Superficie du site d'OAP : 1.45 ha
Superficie de la zone AU : 1.45 ha

Le site est localisé sur la frange nord du bourg de Pugny-Chatenod. Il correspond aux terres agricoles présentes dans la boucle de la route de Longchamp. Le site présente une pente générale orientée vers le lac. La vue vers celui-ci est omniprésente d'autant plus que le terrain se situe dans les hauteurs du bourg. Il est également à proximité directe de l'école et des équipements sportifs au sud, ce qui en fait un lieu stratégique de développement de l'entité urbaine de la commune.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver des points de vue vers le lac et ses environs
> S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
> Inscrire l'opération comme limite intangible à l'urbanisation
> Intégrer les nuisances liées à la route
> Assurer des liaisons avec les équipements proches (école, terrain de sport, transports en commun ...)

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***20 à 25***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 4 à 5 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel dense mitoyen et/ou intermédiaire***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer un seul nouvel accès unique sur la départementale 49

Utiliser et mutualiser les accès existants pour tout accès au site de projet

Assurer un bouclage à l'échelle du site de projet

Prévoir des accès et des zones de stationnements mutualisés (localisation indicative)

Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la départementale

Réaliser un espace de transition harmonieux avec les parcelles riveraines en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense (mitoyen et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles et définir la limite intangible à l'urbanisation. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées de manière à limiter les vis-à-vis (par l'architecture et la végétation). Un recul à la route de Longchamp devra être prévu pour limiter les nuisances.

2/L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Les points de vue vers le lac devront être conservés depuis l'espace public et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'aménagement s'organise autour d'un axe transversal, traversant le terrain depuis les habitats existants au Sud vers la route de Longchamp au Nord. Les habitations sont implantées de part et d'autre de la voirie créée permettant une mise en retrait de la route de Longchamp pour des questions de sécurité. Les bâtiments sont implantés de manière alternée pour favoriser les vues vers le lac.

L.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

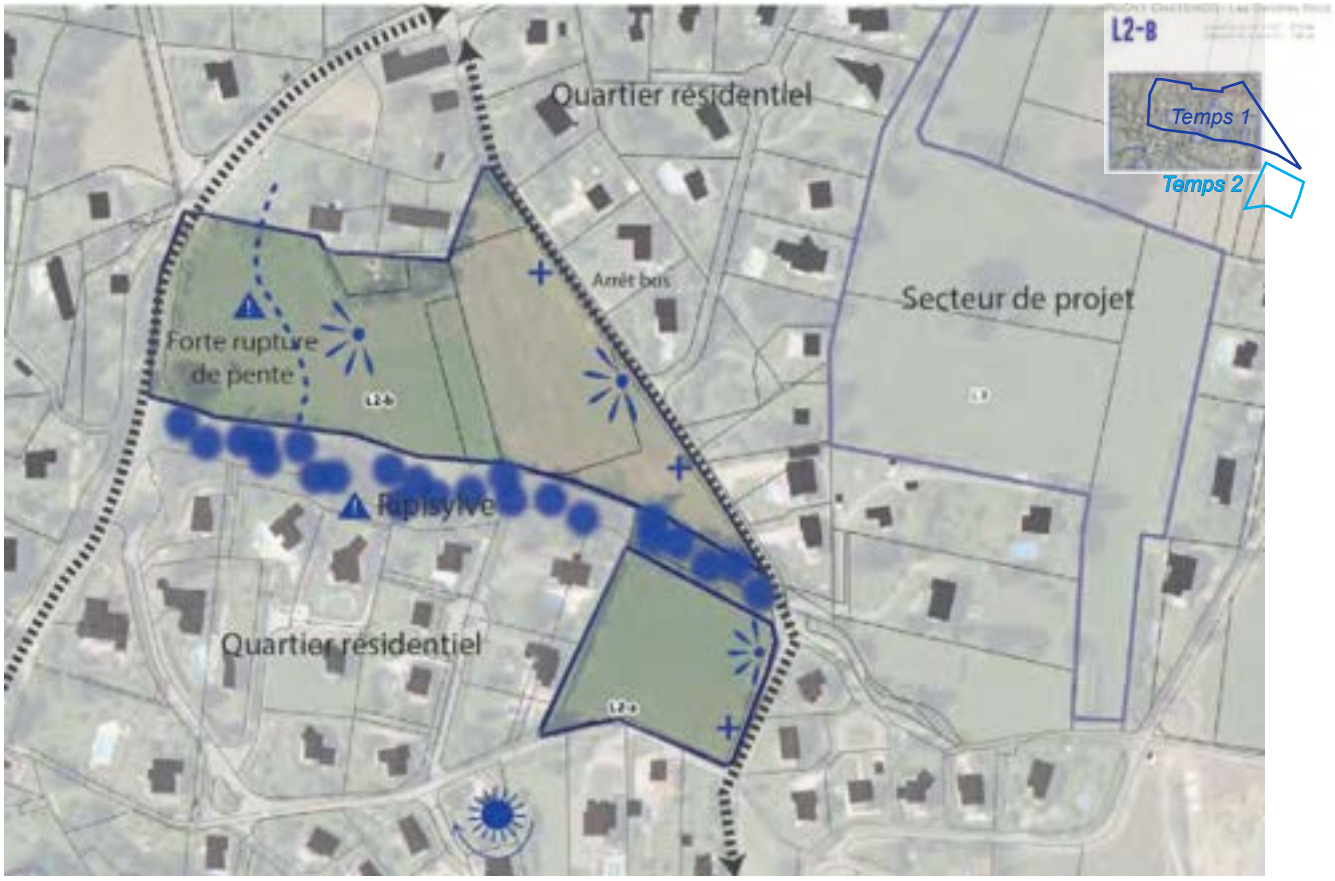
PUGNY CHATENOD / Les Cendres Nord

L2-B

Superficie du site d'OAP : 2.12 ha
Superficie de la zone AU : 1.99 ha

Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, à quelques centaines de mètres du cœur de bourg. Il est composé aujourd'hui de terres agricoles situées de part et d'autre d'un affluent du ruisseau du Foran et de sa ripisylve. Le site est longé à l'est par la route des cendres et la partie nord surplombe la route du Revard à l'ouest. Cette partie, la plus grande, présente une pente importante notamment vers l'ouest, avec une forte rupture de pente. La partie sud est située en contrebas de la route des cendres séparée de celle-ci par un talus. Les deux parties de cette OAP offrent des points de vue remarquables vers le lac du Bourget et sa vallée.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Conserver des points de vue sur le lac et ses environs

> Intégrer les nuisances liées à la route

> Préserver la végétation existante (ripisylve)

> Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)

> Intégrer les dynamiques hydriques liées au site (ruissellement, berges ...)

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *30*
Indication de la part de logement social : *10% soit 3 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Limiter à deux accès maximum la desserte du site et assurer un bouclage à l'échelle de l'opération

Réserver un recul au regard de la RD49 et assurer la réalisation d'un aménagement le long de la voie (sécurisé et paysagé) et garantissant un point de vue vers le lac

Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants

Assurer la sécurité des accès

Assurer un espace de transition garantissant un bon maintien de la qualité écologique du ruisseau

Ripisylve à préserver (hors site)

Espaces de rencontre (localisation indicative)type placette au cœur de l'opération

Espace à réserver non constructible (rupture de pente)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La ripisylve et le ruisseau au sud devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'aménagement devra prendre en compte les zones humides liées au ruisseau. Un recul suffisant sera assuré afin de respecter l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

2/ Un accès au site devra être aménagé de manière sécurisé depuis la route des cendres (RD49). Un deuxième accès pourra être envisagé et réfléchis au nord pour permettre une desserte évitant les retournements, en mettant à profit les accès déjà existants. Pour des raisons de sécurité, ce cas de figure devra proposer une circulation à sens unique. Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

La partie basse du terrain au nord (zone à l'ouest concernée par la rupture de pente importante) devra être conservée comme espace ouvert jardiné (privatif ou non).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments limitera les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'opération propose une implantation bâtie dans le sens de la pente et alternée, favorisant la vue vers le Lac. À l'ouest du site, il est proposé de favoriser des petits logements mitoyens, et de créer une placette semi-privée, comme un belvédère vers le Lac. Les maisons sont implantées en retrait de la ripisylve, libérant ainsi des espaces jardinés et perméables, valorisant la végétation existante.

PUGNY CHATENOD / Les Cendres Sud

L2-A

Superficie du site d'OAP : 0.61 ha
Superficie de la zone AU : 0.58 ha

OAP "Quartier greffé"

Extrait plan de zonage

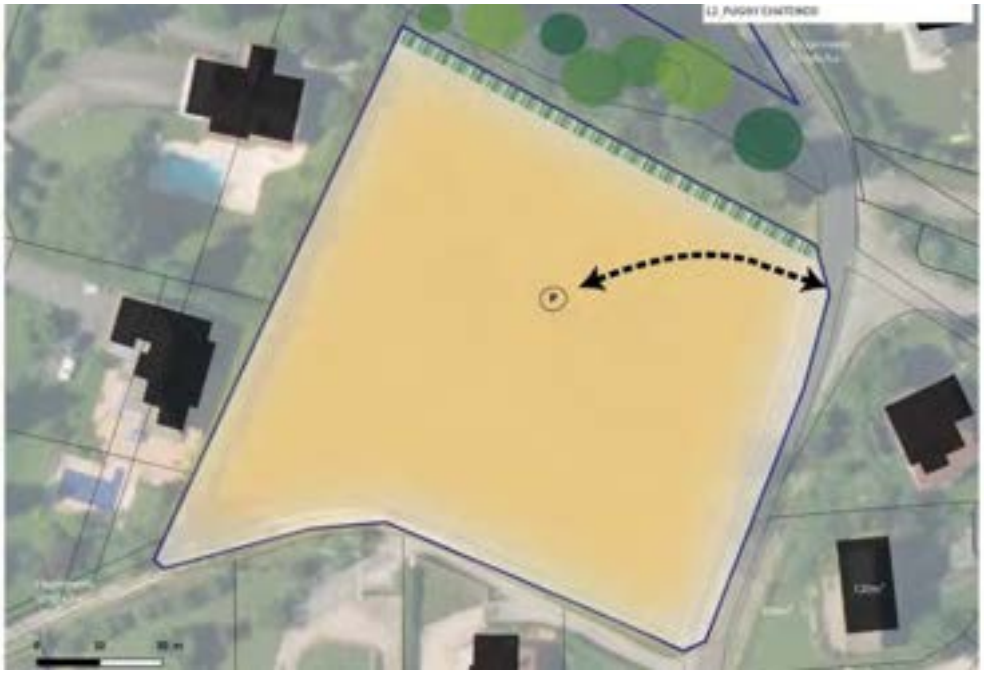
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***7 à 9***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Limiter à un accès la desserte du site et assurer un bouclage à l'échelle de l'opération

Réserver un espace de stationnement mutualisé au cœur de l'opération (localisation indicative)

Assurer un espace de transition végétalisé garantissant un bon maintien de la qualité écologique du ruisseau

Ripisylve à préserver (hors site)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ La ripisylve et le ruisseau au nord devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

L'aménagement devra prendre en compte les espaces humides liées au ruisseau. Un recul suffisant sera assuré afin de respecter l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès au site devra se faire par la RD49. Une jonction sera possible avec le chemin rural au sud.

Une zone de stationnement mutualisée devra être implantée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

PUGNY CHATENOD / Pré Sarran

L3

Superficie du site d'OAP : 2.54 ha
Superficie de la zone AU : 2.45 ha

Le site est situé sur la frange nord du bourg de Pugny-Chatenod, à proximité du Nant de l'Abbaye et de sa ripisylve. Un seul accès au site est possible via la route de Longchamp. Une pente sur l'ensemble du site permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée. Plusieurs sujets d'arbres sont déjà présents sur site, notamment des saules à la frange nord du site, témoignant de terrains humides ou sensibles au ruissellement.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Conserver les points de vue sur le lac et ses environs

> Préserver la végétation existante en lien avec la zone humide en frange urbaine

> S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)

> Travailler finement la frange urbaine en conservant un caractère de limite de bourg

> Rechercher une connexion douce avec le tissu environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***23 à 26***
Indication de la part de logement social : ***10% soit 2 à 3 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

- *Assurer les liaisons piétonnes entre l'opération et les chemins existants*
- *Assurer un accès unique au sud de l'opération*
- *Assurer un espace de transition avec l'espace agricole nord et intégrer un aménagement permettant la gestion des eaux de ruissellement*
- *Préserver la trame arborée existante liée au milieu humide (saule)*
- *Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette au cœur de l'opération*
- *Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération*
- *Espace non constructible réservé aux accès viaire et piéton*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou intermédiaire*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles en préservant la végétation existante.

2/ L'aménagement devra proposer un axe de circulation sous forme de boucle pour éviter les raquettes de retournement. Cet axe devra desservir l'ensemble des habitations du site.

Une voie douce doit être prévue pour rejoindre les espaces environnants au site (ripisylve au nord, quartiers environnants et arrêt de bus au sud)

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

PUGNY CHATENOD / Route de Longchamp

L6

Superficie du site d'OAP : 0,35 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le site est situé à l'entrée nord du chef-lieu de Pugny Chatenod. Il est longé par la route de Longchamp à l'est. Une pente permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée. Le site est entouré d'un tissu peu dense constitué de maisons individuelles.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse avec le bâti etle paysage environnant

> Conserver les points de vue sur le lac et ses environs

> S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)

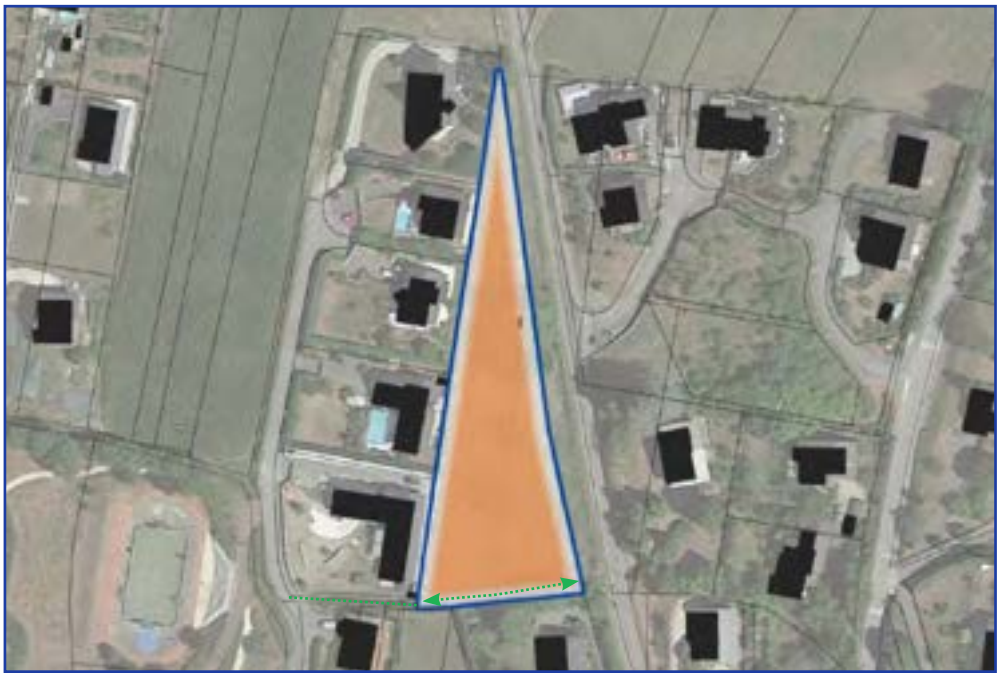
> Rechercher une connexion douce avec le tissu environnant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6 à 10
Indication de la part de logement social : minimum 20%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, mitoyen, intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **NON**



Assurer une liaison douce au sud en continuité avec le chemin piéton pour desservir le stade multisports

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat mixte (individuel, mitoyen, intermédiaire ou collectif)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès se feront directement depuis la route de Longchamp (RD49).

Une liason douce est-ouest devra être réalisé en continuité avec le chemin piéton au sud-ouest pour desservir le stade multisports.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments limitera les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement

Les logements seront, dans la mesure du possible, intercalés avec les bâtiments existants à l'ouest afin de favoriser les vues et limiter le vis-à-vis.

PUGNY CHATENOD / Champ Parroud

L7

Superficie du site d'OAP : 0.37 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le site est situé à l'entrée du hameau de Champ Parroud. Il est longé par la route du Champ Parroud à l'est et par la route du Revard au sud-est. Une pente permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée pendant la saison hivernal, lorsque les arbres présents à l'ouest du site perdent leurs feuilles. Le site est entouré d'un tissu peu dense constitué de maisons individuelles.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse dans le hameau

> Préserver la végétation existante

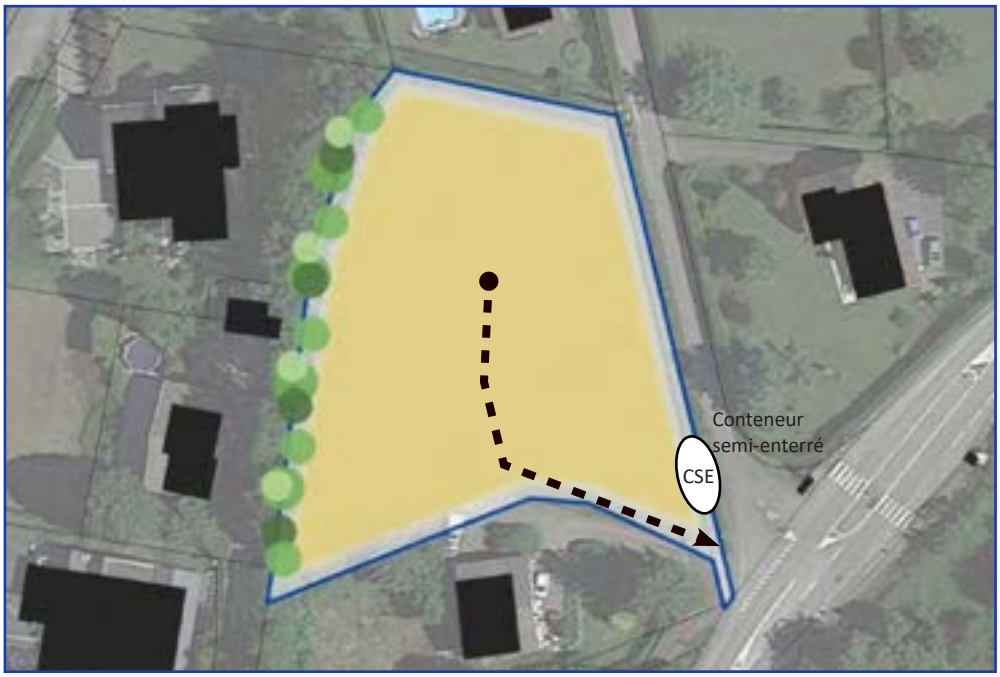
> S'inscrire dans la pente

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**



Assurer un accès unique au sud-est de l'opération avec aire de retournement

Préserver la trame arborée existante à l'ouest

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen peu dense

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer une voie de circulation avec une aire de retournement. Cette voie devra desservir l'ensemble des habitations du site.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

L.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

PUGNY CHATENOD / Chatenod

L1

Superficie du site d'OAP : 1,04 ha
Superficie de la zone AU : 0,93 ha

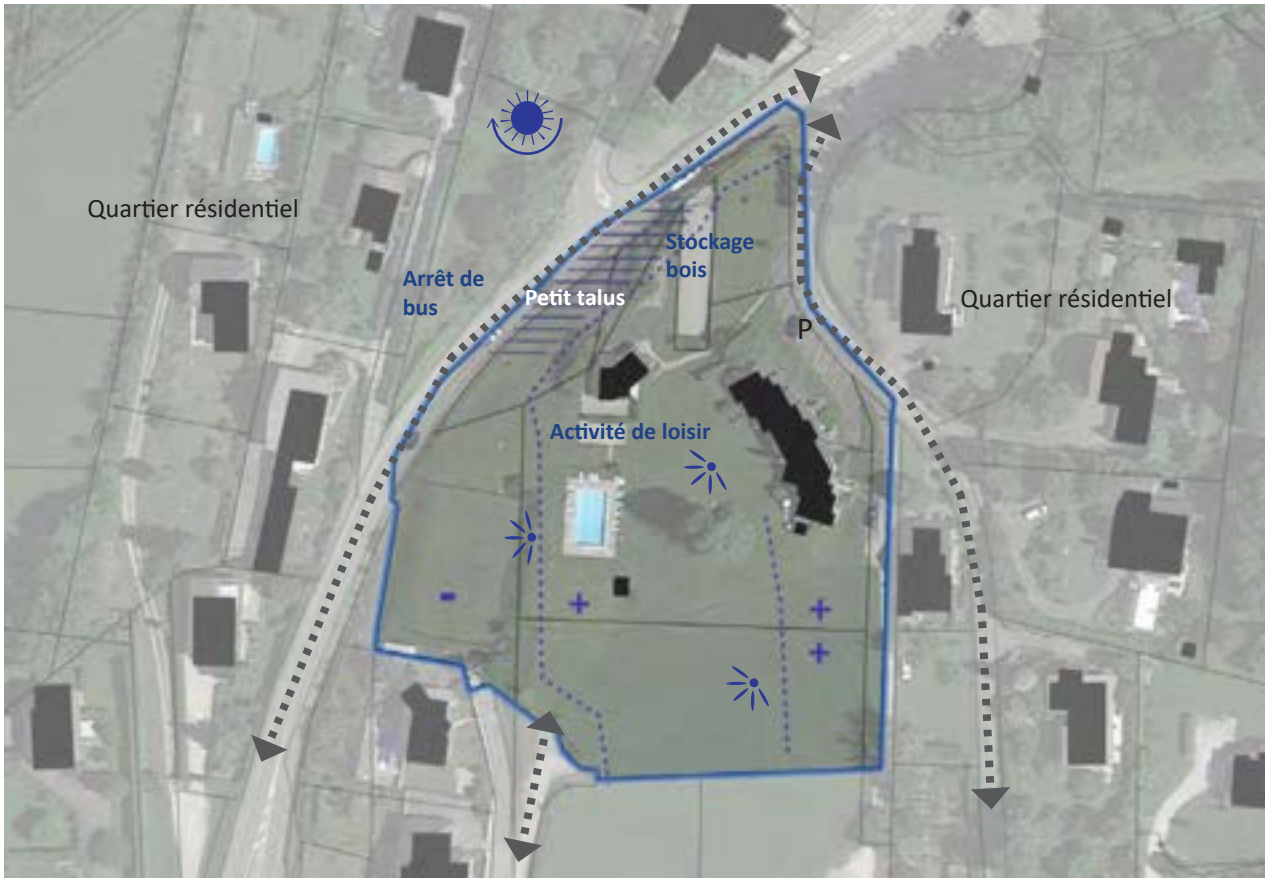
Extrait plan de zonage

Localisation

Située au cœur d'une zone résidentielle de la commune légèrement excentrée du centre bourg, le site correspond à un ensemble parcellaire sur lequel se trouve un ensemble de logements (résidence de loisirs).

Le site possède une pente marquée, avec plusieurs ruptures de relief, permettant des points de vue vers le lac du Bourget. Il surplombe la route du Revard, axe de circulation majeur de la commune, où se situe un arrêt de bus. On dénombre deux accès principaux au site de projet : au nord, en haut du terrain par la route de sous les Côtes et au sud, par la voie de desserte d'autres habitations, le chemin des Sources.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)

> Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine

> Prendre en compte le relief existant (ruptures de pente)

> Assurer des dessertes piétonnes et des accès viaires connectés au tissu existant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 22
Indication de la part de logement social : 10% soit 2 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et petit collectif

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

- *Réserver 2 accès distincts entre la partie basse (Ouest) et haute (Est)*
- *Garantir une desserte piétonne entre les parties nord et sud*
- *Espace à réserver non constructible (rupture de pente)*
- *Privilégier une gestion mutualisée des stationnements*
- *Aménagement d'un carrefour sécurisé*
- *Possibilité de ré-exploiter le bâti existant*
- *Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération*
- *Espace à réserver non constructible*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant par les accès au nord par la route de sous les Côtes et au sud par le chemin des Sources.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement pourront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

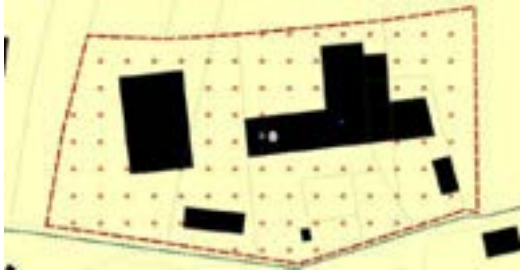
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

L.2 - OAP THEMATIQUE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

OAP «Réhabilitation»



Extrait plan de zonage

PUGNY CHATENOD / Route des Hôtes

L5

Superficie du site d'OAP : 0,39 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

Situé dans le hameau des Hôtes, le site correspond à un grand corps de ferme à usage agricole avec un appentis en tôle, implanté dans le sens de la pente. Il est entourée par des parcelles agricoles au nord et à l'est et par des maisons individuelles à l'ouest.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant

> Maîtriser l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant

> Valoriser un bâtiment existant

> Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 8
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat

ECHEANCE : court terme

Zone A soumise à aménagement d'ensemble : **NON**

Réhabilitation du corps de ferme et de la dépendance principale

Démolition des dépendances en tôles

L'ensemble bâti est identifié comment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis sur les pages suivantes.

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements uniquement dans les volumes bâtis existants. Les annexes seront implantées au maximum à 20m des constructions principales auxquelles elles se rattachent.

Il conviendra de réduire les surfaces imperméables actuelles, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de volumes supérieurs à 20m² devra respecter les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur sauf mention spécifique au sein des OAP. Les volumes inférieurs à 20m² au sein des sites d'OAP peuvent donc s'implanter librement sauf mention spécifique dans les OAP.

HAUTEUR

La hauteur maximale des extensions et des constructions nouvelles est limitée au faîtage de la construction existante. L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue, dans une limite de + ou - 50cm pour des raisons techniques.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5 m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la construction existante.

CRÉATION D'OUVERTURES

Les façades pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis les alentours immédiats et plus éloignés.

Pour la façade sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec les maisons voisines, en limitant les ouvertures en dimensions.

Les ouvertures existantes et leurs tailles dans les parties étable/logement devront être conservées, sans modification.

IMPLANTATION DANS LA PENTE

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés.

PLEINS ET VIDES

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement maintenir des traversées pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Répondre aux besoins en logement sur la commune, en tenant compte des problématiques géographiques du site (stationnement, route de desserte), par la création de 4 à 8 logements.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

Mettre en valeur l'orientation Sud pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure (masquer les agglos, couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages) est autorisée.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

ASPECTS PAYSAGERS

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

Il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. Le terrain peut accueillir les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée afin de lier les espaces.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, doivent être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle sont végétalisés et intégrés au projet paysagé. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Un rapport de 35% maximum de rapport emprise au sol / surface de la parcelle doit être respecté.

4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle. En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Les murets existant sont à conserver lorsque leur état le permet. La création éventuelle de murets en prolongement de ceux existants doit être harmonieuse, en conservant les vues, en s'adaptant aux dimensions des murets limitrophes existants, et en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes.

6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m² par place.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment.

Les accès et stationnements seront au plus près de la voirie.

7 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport. Leur présence n'est pas une condition liée à l'aménagement et la réhabilitation des corps de ferme.

8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Pas de création de nouvelle voirie sur la parcelle.

Assurer l'accès à la parcelle pour les véhicules liés à la sécurité civile.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs du projet

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le niveau de desserte de tous les réseaux est une condition à la réalisation de l'opération. En cas d'insuffisance des réseaux d'eau, le projet se verra refusé pour défaut d'équipements suffisants.

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

9 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses petits volumes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur. Dans un souci d'intégration paysagère, il est encouragé des volumes simples du bâti et il sera privilégié l'utilisation de matériaux écologiques et naturels.

PUGNY CHATENOD / Les Cendres Nord 2

L8

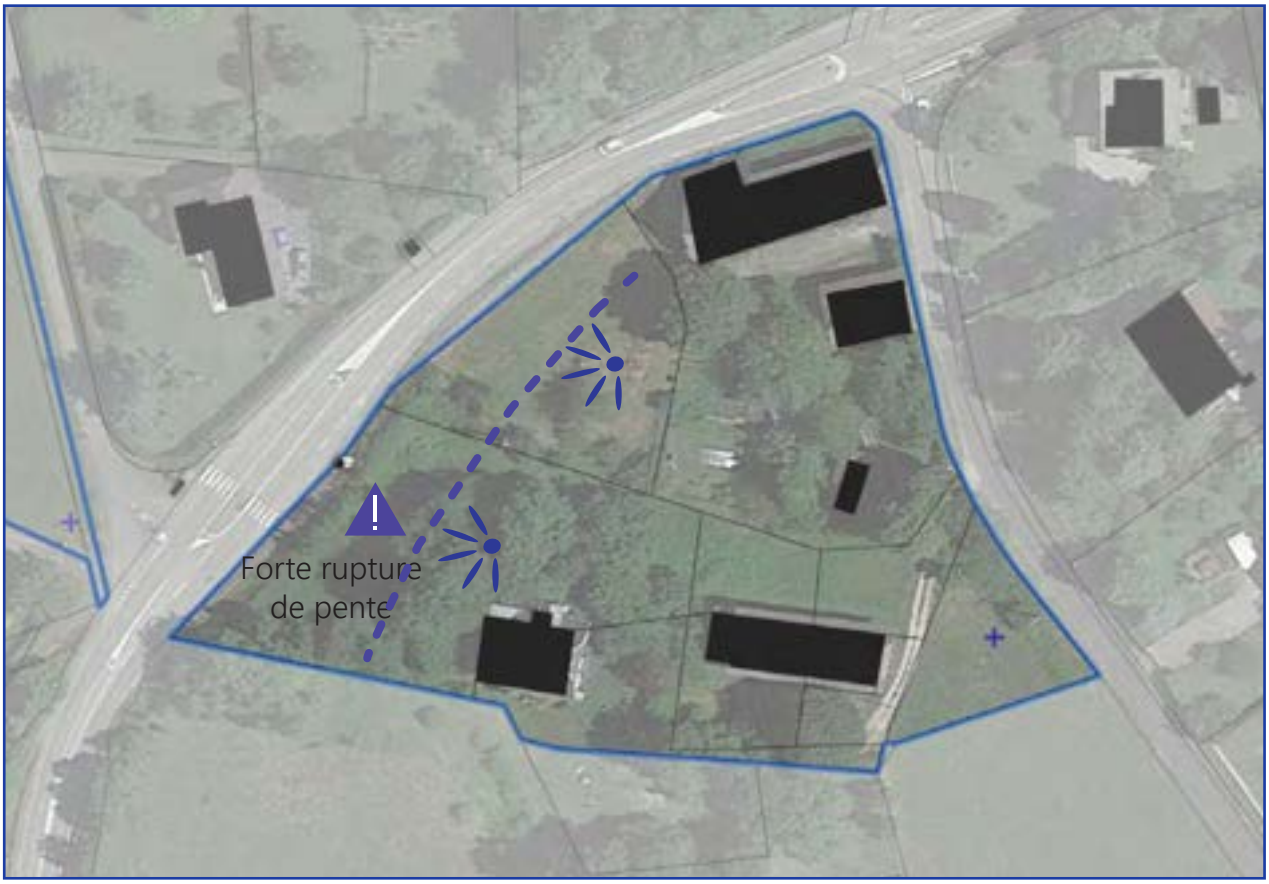
Superficie du site d'OAP : 0.84 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, à quelques centaines de mètres du cœur de bourg. Il est composé aujourd'hui d'anciens bâtiments . Le site est longé à l'est par la route des Cendres et au nord par la route du Revard. Cette partie reprend le carrefour principal permettant l'accès au Chef-Lieu. La partie ouest de cette OAP offre des points de vue remarquables vers le lac du Bourget et sa vallée.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Privilégier des accès communs vers la route des Cendres

> Conserver l'aspect architectural du secteur

> Limiter le nombre de logements neufs en privilégiant la rénovation

> Conserver des points de vue sur le lac et ses environs

> Intégrer les nuisances liées à la route

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 3 dans les nouvelles constructions
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **NON**

Desserte du site à partir de la route des Cendres

Suppression des sorties actuelles

Aménagement du carrefour prévu

Espace à réserver non constructible (rupture de pente)

Rénover les anciennes granges

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour

permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aspect architectural des bâtiments existants sera conservé. Une attention particulière sera apportée au stationnement des véhicules.

3/ Afin de conserver son caractère rural, la zone ne pourra accueillir plus de 3 logements dans les constructions nouvelles.

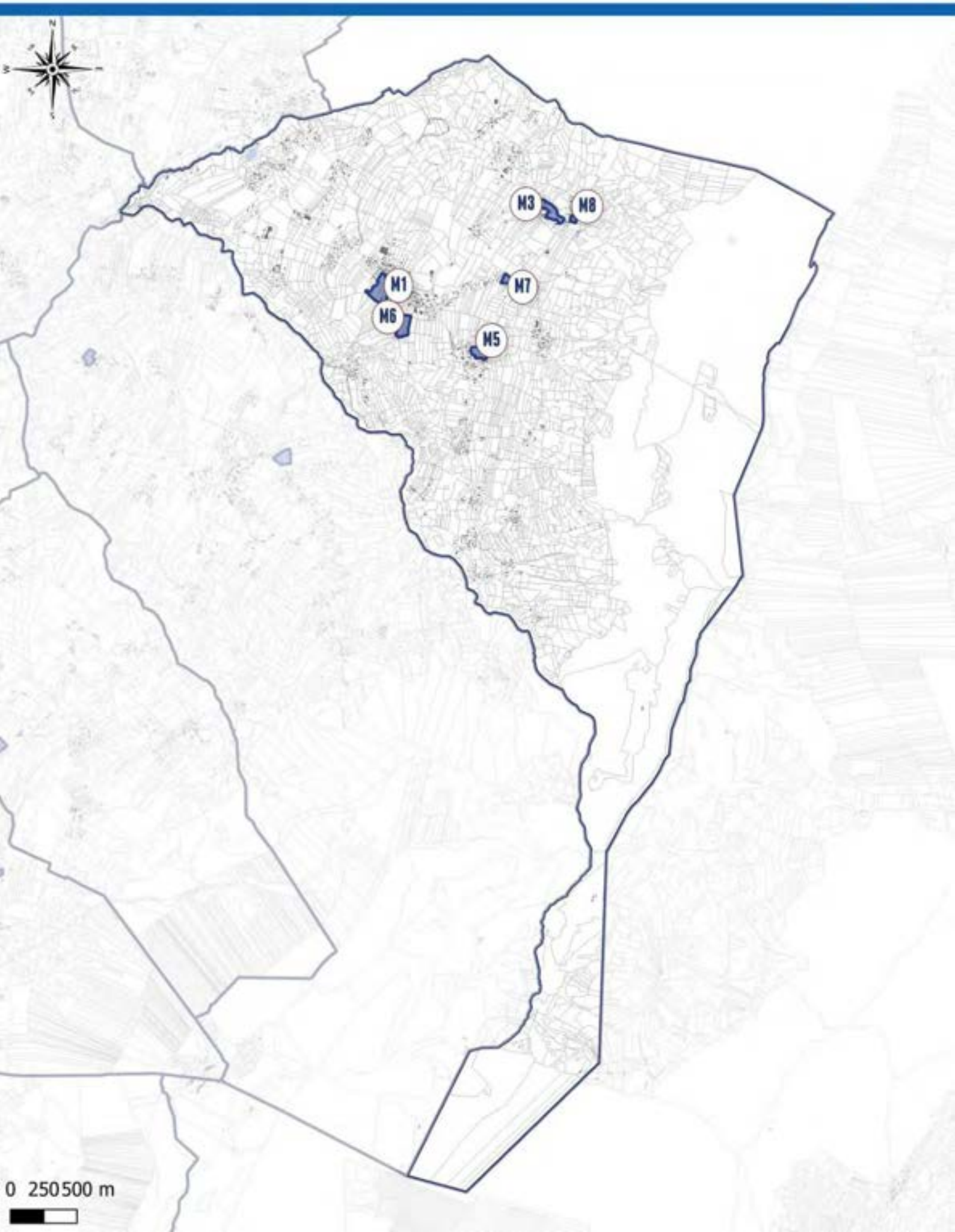
4/ Un accès au site devra être aménagé de manière centralisée afin de favoriser une sortie unique autour des CSE.

5/ Les bâtiments seront rénovés pour optimiser les performances énergétiques.

La maison à l'ouest devra faire l'objet d'une rénovation des fondations afin de supprimer les infiltrations d'humidité dans les murs.

6/ Les CSE devront être implantés pour répondre aux besoins de l'OAP Cendres Nord + Cendres Sud + Le Clos + Pré Sarran (emplacement pour camion le long de route – dégagement à prévoir après enfouissement des réseaux).

Localisation des OAP situées sur la commune de SAINT-OFFENGE



PARTIE M
SAINT-OFFENGE

M.1 - OAP A VOCATION HABITAT

M.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ST OFFENGE / Derrière chez Borrel

M1

Superficie du site d'OAP : 2.21 ha
Superficie de la zone AU : 2.21 ha

Accolé au bourg de Saint-Offenge-Dessus, cet ensemble de parcelles se situe derrière les habitations longeant la route de la Plesse. Le terrain donne également sur le chemin de Plantées à l'ouest. Il présente une végétation arborée importante et une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage rural de la commune. Les bâtiments voisins possèdent un caractère patrimonial fort, car ce sont pour certains des corps de ferme anciens.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le caractère rural du bourg

> Préserver la végétation existante

> S'inspirer de l'architecture patrimoniale locale

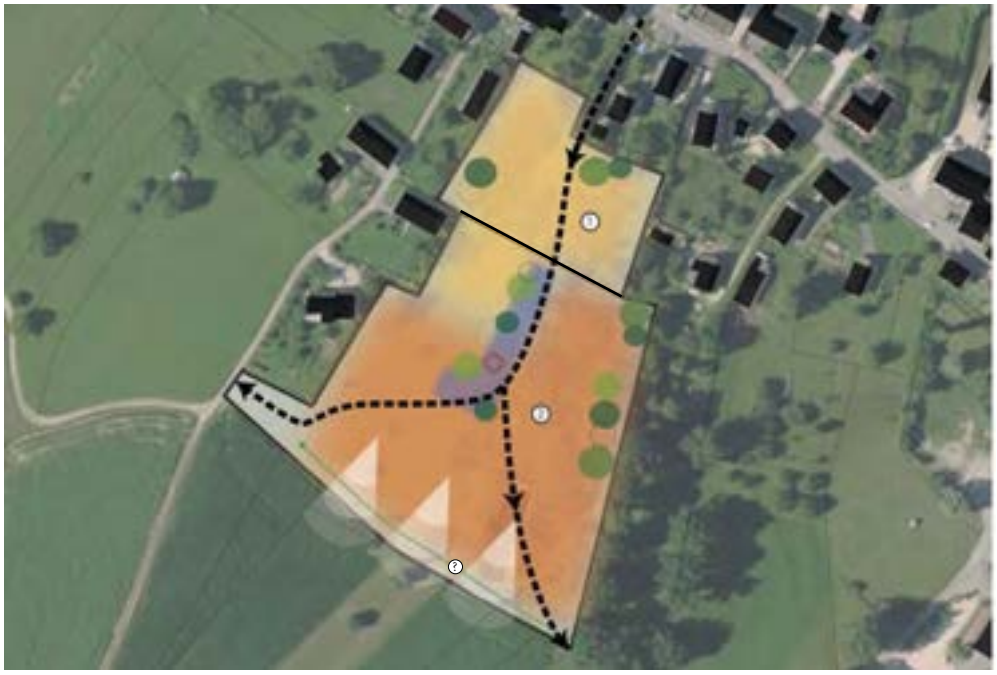
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *25 dont 5 à court terme*
Indication de la part de logement social : *20% log senior soit 5 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat collectif et/ou intermédiaire et individuel*

ECHEANCE : *court (1) et long terme (2)*



Assurer une desserte viaire transversale et en sens unique au projet

Préserver la trame arborée existante

Assurer un bouclage piéton de l'opération

Conserver les cônes de vue depuis le site de l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Proposer un espace central de rencontre type placette

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

L'accès se fera vers le chemin communal de La Praz et s'effectuera en sens unique afin d'orienter l'entrée des flux depuis le carrefour sécurisé de la route de Plesses.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les points de vue devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

M.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

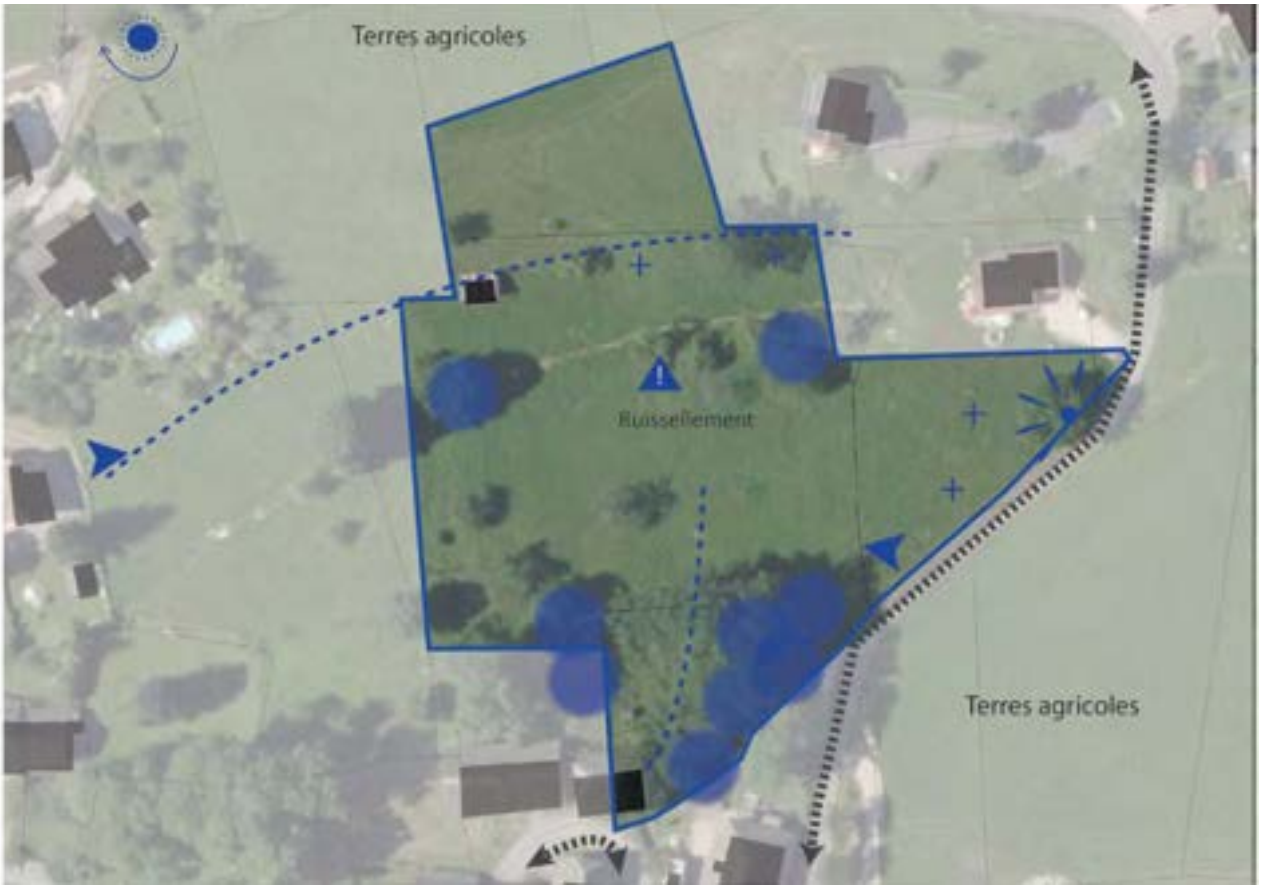
ST OFFENGE / St Offenge Dessus

M5

Superficie du site d'OAP : 1.4 ha
Superficie de la zone AU : 0.92 ha

Situé dans le hameau de Saint-Offenge-Dessus, ce secteur de projet prend la forme d'une cuvette car il est cerné au nord par un talus. Une végétation arborée de qualité est présente sur le site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le relief du site

> Prendre en compte les risques liés au ruissellement

> Préserver la végétation existante

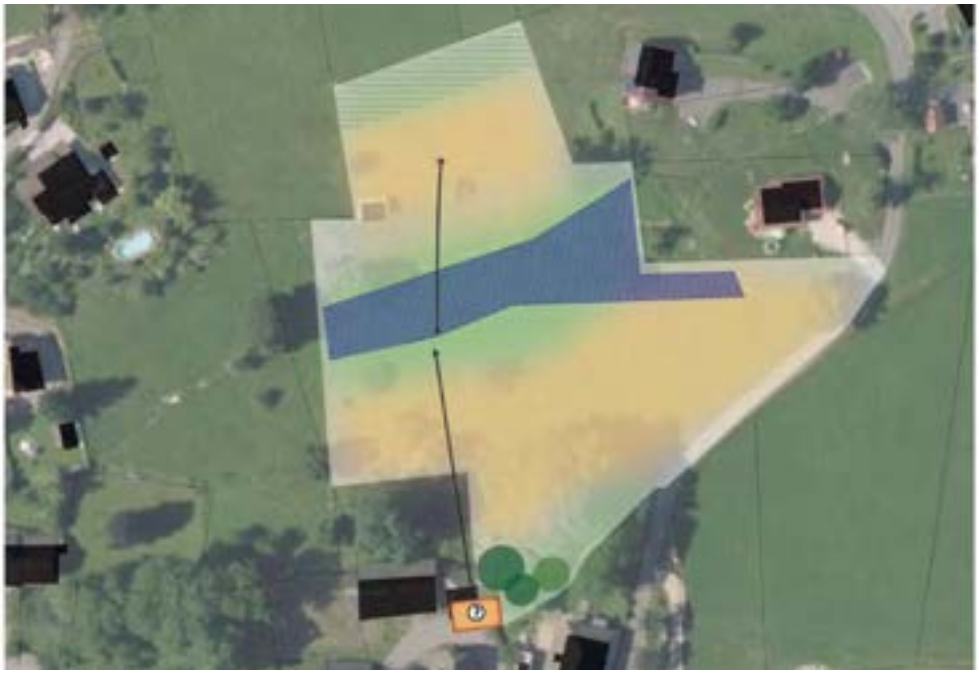
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *8*
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*



Assurer une desserte viaire avec le réseau viaire existant notamment par la destruction d'un bâtiment à l'entrée sud

Préserver la trame arborée existante et notamment à intégrer comme espace de respiration sur l'opération et de transition avec le bâti existant / réserver ainsi un cône de vue vers l'église

Observer un espace de recul non bâti dédié à la prise en compte de la topographie et ainsi éviter une lisière urbaine découpée en point haut

Prendre en compte le risque d'inondation au centre du site par un recul des habitations et un aménagement gérant les ruissellements

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Un axe central au sein de l'opération devra permettre de gérer les risques d'écoulements importants liés au relief.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

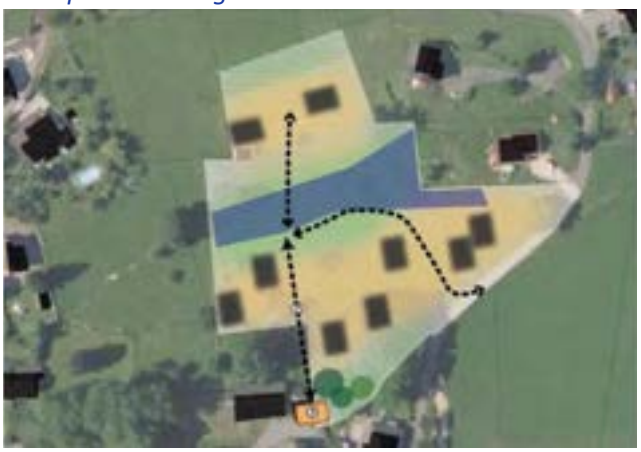
La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement



M.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

"COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ST OFFENGE / Les Huguets

M3

Superficie du site d'OAP : 1.51 ha
Superficie de la zone AU : 0.8 ha

Ce secteur de projet concerne le hameaux Les Huguets situé au nord de Saint-Offenge-Dessous. La route de hugets traverse le hameaux sous forme de lacet créant des boucles dans lesquels les habitations viennent s'implanter. Le relief du secteur offre des points de vue remarquables vers l'ouest.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Préserver le caractère rural du hameau

> S'implanter dans le relief

> Conserver la végétation existante

> Limiter les vis-à-vis

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***6***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE ***court terme***

Préserver des vues sur le paysage

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement

ST OFFENGE / Les Dinits

M7

Superficie du site d'OAP : 0.44 ha
Superficie de la zone AU : 0.41 ha

Situé le long de la route des Nants à la sortie du chef-lieu, ce site est accolé à des zones résidentielles de la commune. Il possède des points de vue remarquables sur le paysage du fait de son relief en pente.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le relief du site

> Préserver la végétation

> Limiter les vis-à-vis

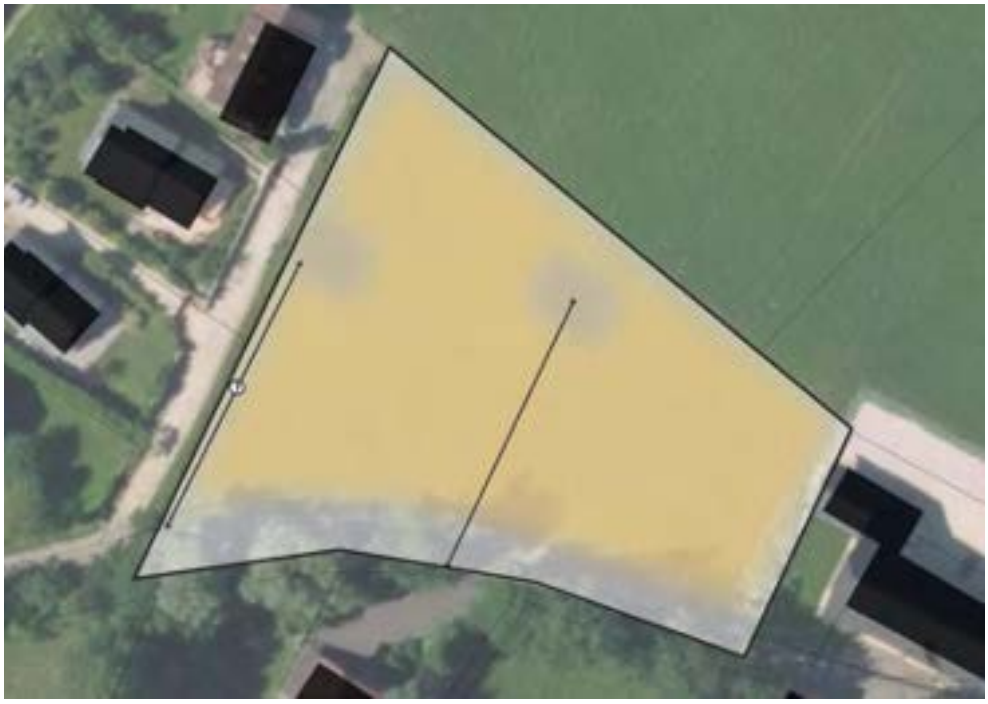
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **5**
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***



Accès potentiel (non préférentiel) en contrebas

Assurer des accès mutualisés à la zone avec retournement

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'un minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural de le commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

M.2 - OAP a vocation Economique et Equipement

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ST OFFENGE / Chef Lieu

M6

Superficie du site d'OAP : 1.39 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Equipement loisir et cimetière paysager"

Extrait plan de zonage

Situé au sud du chef lieu de Saint-Offenge, ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements de la commune. Le site est cerné au sud par un boisement et entouré à l'ouest et à l'est par des parcelles cultivées.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le caractère rural et naturel du site

> Préserver la végétation et le bon fonctionnement écologique des milieux naturels naturels présents, notamment de la zone humide à proximité immédiate du site.

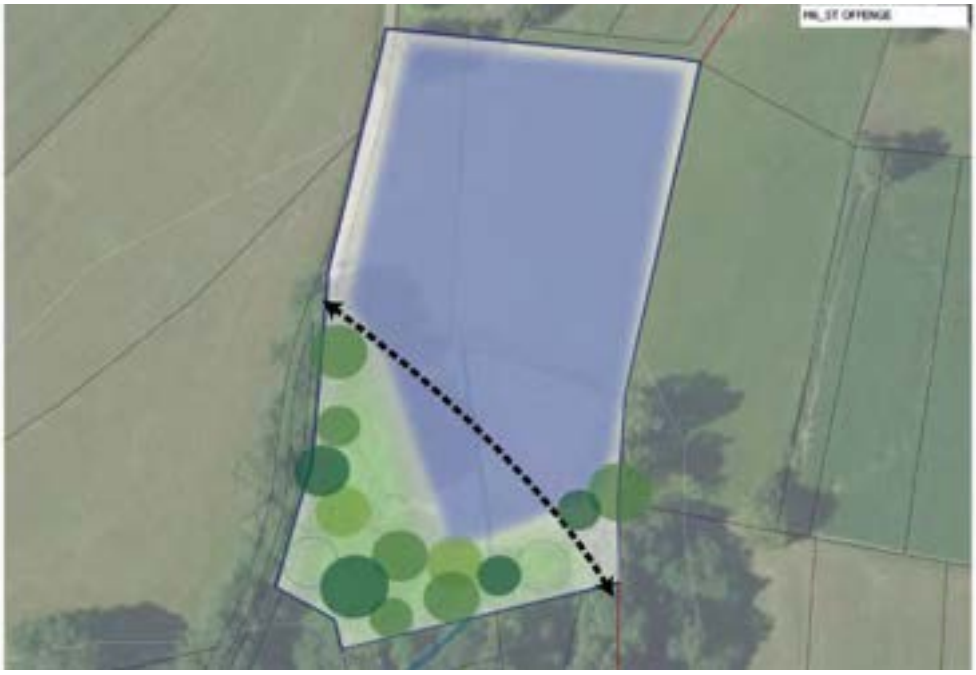
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Indication de la typologie bâtie attendue : ***Equipement***

ECHEANCE : ***court terme***



Emplacement privilégié pour un équipement public et/ou cimetière paysager

Zone humide à proximité à préserver pour son caractère paysager

Trame arborée à préserver

Chemin rural (servitude de passage pour les engins agricoles) à conserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Des zones de recul par rapport à la trame arborée devront être assurées dans l'aménagement.

Le site devra conserver un caractère naturel dans ses aménagements et constructions.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

M.3 - OAP THEMATIQUE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

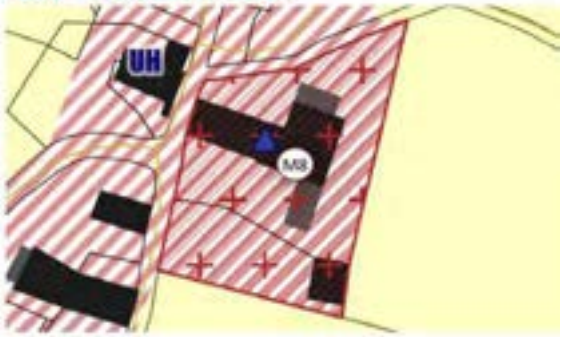
ST OFFENGE / Les Huguets_ferme

M8

Superficie du site d'OAP : 0.25 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

OAP "Réhabilitation"



Extrait plan de zonage

Le bâtiment concerné par cette OAP Patrimoniale est situé sur les toutes premières pentes vers les contreforts de la Montagne de Bange à l'Est, dans le hameau des Huguets. Les Huguets se distingue par sa faible densité en rapport avec son caractère rural, par l'importance des vides et des traversées visuelles et paysagères dans le tissu existant.

Le bâtiment concerné est un grand corps de ferme à usage agricole avec des appentis accolés de part et d'autre. Il s'implante dans le sens de la pente, en offrant ses plus grandes façades au Sud et au Nord, et en s'encastrant dans le terrain à l'Est.

Le tènement regroupe les parcelles 825 et 826 pour une superficie totale de 2578m². Il est bordé à l'Ouest par le chemin de Pré Coton, au Nord par le chemin rural dit de la Vigne, à l'Est et au Sud par un tissu agricole ouvert et offrant des vues vers le grand paysage.

Les façades du bâtiment sont très fermées et de piètre qualité esthétique, se résumant à la fonction première agricole, mais sa structure permettrait d'ouvrir ce remplissage en parpaings.

En revanche, son volume important et bien proportionné, son implantation dans la pente, son toit imposant, son lien ténue avec la rue et le bâtiment voisin, son ouverture vers le paysage et les terres alentours, en font un bâtiment stratégique et important pour le hameau des Huguets.

La commune souhaite aujourd'hui anticiper la mutation future de l'activité agricole, et encourager la réhabilitation de ce bâtiment afin qu'il accueille des logements de qualité.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Renforcer le coeur du hameau par l'arrivée de nouveaux habitants,

> Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant,

> Maîtriser l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant,

> Valoriser un bâtiment existant qui «tient» les rues et le tissu bâti.

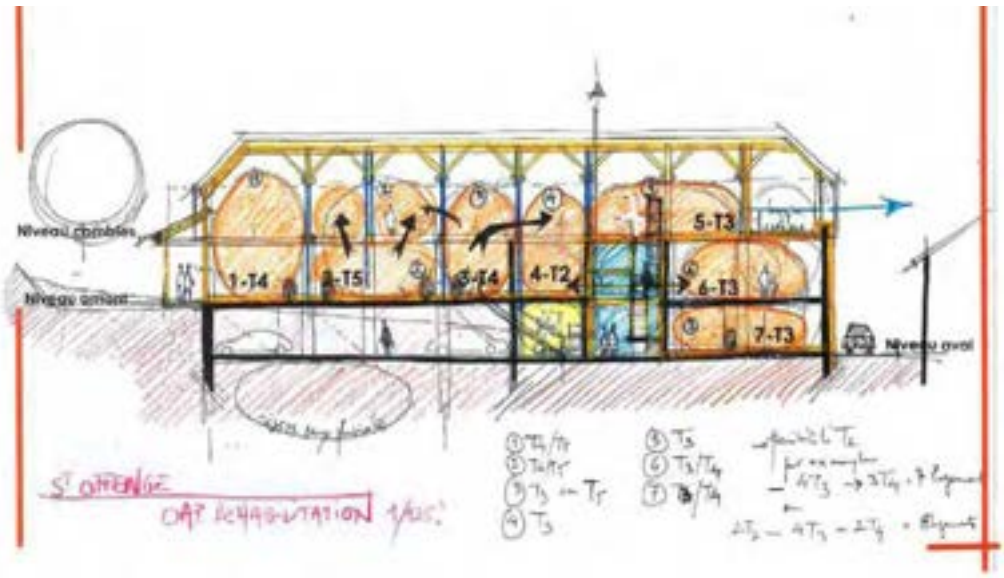
> Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement.

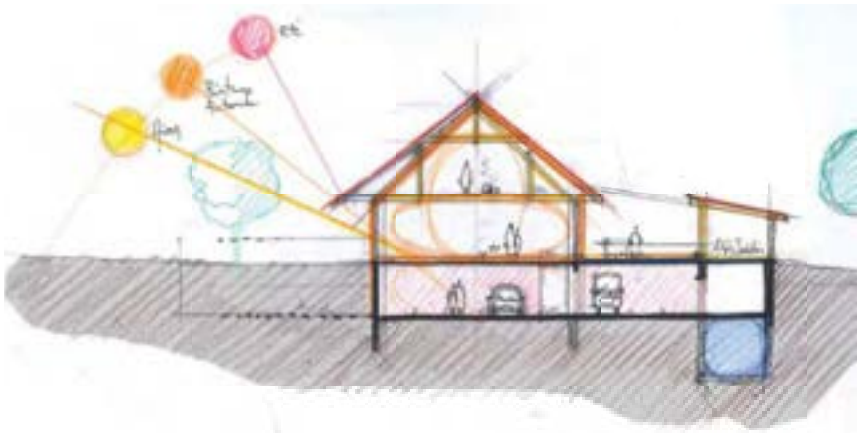
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***7***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Renouvellement***

ECHEANCE : ***court terme***





La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis ci-après :

1. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION :

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements dans les bâtiments existants, et dans une certaine mesure ses annexes.

Il conviendra même de réduire les surfaces imperméables actuelles, notamment au Sud, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de petits volumes est autorisée dans la limite de 20m² et d'une hauteur de 3m. Ils sont limités à 2 par unité foncière. On privilégiera leur implantation au Nord et sur le versant Est du terrain.

HAUTEUR :

L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue. Une adaptation de + ou - 50cm est toléré dans le cas d'une adaptation ou contrainte technique dans le cadre de la réhabilitation ou de l'utilisation d'une architecture passive.

Les petits volumes ne doivent pas entraver les vues, et s'implantent harmonieusement dans la pente.

CRÉATION D'OUVERTURES :

Les façades Nord et Sud, de par leur composition (remplissage de parpaings entre files de structure), pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades, et notamment celle du Sud, devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis le hameau et de bien plus loin. Pour la façade Ouest, sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec la maison voisine, en limitant les ouvertures en dimensions. Le dernier niveau pourra lui être plus ouvert, étant au-dessus du toit de cette maison.

IMPLANTATION DANS LA PENTE :

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés. Le terrain naturel pourra être reformé au Sud, à l'endroit de la dalle extérieure existante. Les accès et stationnements seront situés au Nord, dans les proportions actuelles, au plus près de la voirie.

PLEINS ET VIDES :

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement de maintenir la traversée Nord-Sud au niveau aval pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE / PROGRAMME

Répondre aux besoins en logements sur la commune par la création de 6 à 7 logements.

Favoriser la mixité sociale en proposant des logements de surfaces différentes, du T2 au T5, et donc de coûts d'acquisition différents.

Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en profitant des accès amont et aval, et en prévoyant ainsi une partie des logements accessibles.

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES:

Mettre en valeur l'orientation Sud existante pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture sur le grand pan de toiture Sud.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure permettrait de masquer les agglos, de couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

Utiliser l'immense fosse à purin existante pour permettre un stockage des eaux pluviales et leur utilisation pour les WC, les machines à laver, l'arrosage et le lavage des véhicules.

ASPECTS PAYSAGERS :

Les surfaces perméables seront privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

L'ensemble du tènement sera desservi par le Nord et il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. La partie Sud du terrain accueillera les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée, comme actuellement, afin de lier les espaces Nord et Sud.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, devront être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle seront végétalisés et intégrés au projet paysagé.

Les espaces libres doivent respecter 40% du tènement foncier.

4. TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Le muret existant le long de la voie sera conservé. La création éventuelle d'un muret en prolongement de celui existant devra être harmonieuse, en étant limité en hauteur pour ne pas masquer les vues, en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

5. GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

S'ouvrir largement au Sud pour la vue et les apports solaires, tout en ménageant une protection pour la période estivale.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes, à l'Ouest notamment et dans une certaine mesure au Nord. Les logements situés le long du chemin de Pré Coton seront peu ouverts à l'Ouest, en limitant les ouvertures en dimensions (comme celles existantes), par souci de vis-à-vis avec la maison voisine très proche. Le dernier niveau pourra lui être plus ouvert, étant au-dessus du toit de cette maison.

6. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m² et 1 place visiteur pour 2 logements.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs au Nord du bâtiment, et dans une certaine mesure à la pointe Nord-Est, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment (étables actuelles).

7. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

8. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Desservir l'ensemble par le Nord et l'accès existant depuis le chemin rural dit de la Vigne.

Limiter les zones accessibles aux voitures à ce seul côté Nord. Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs au Sud.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit. La fosse à purin existante devra être mise à profit afin de tamponner et stocker des eaux pluviales via différents dispositifs de récupération des eaux de pluie et de drainage, afin de la réutiliser sur la parcelle et de limiter le débit de rejet.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

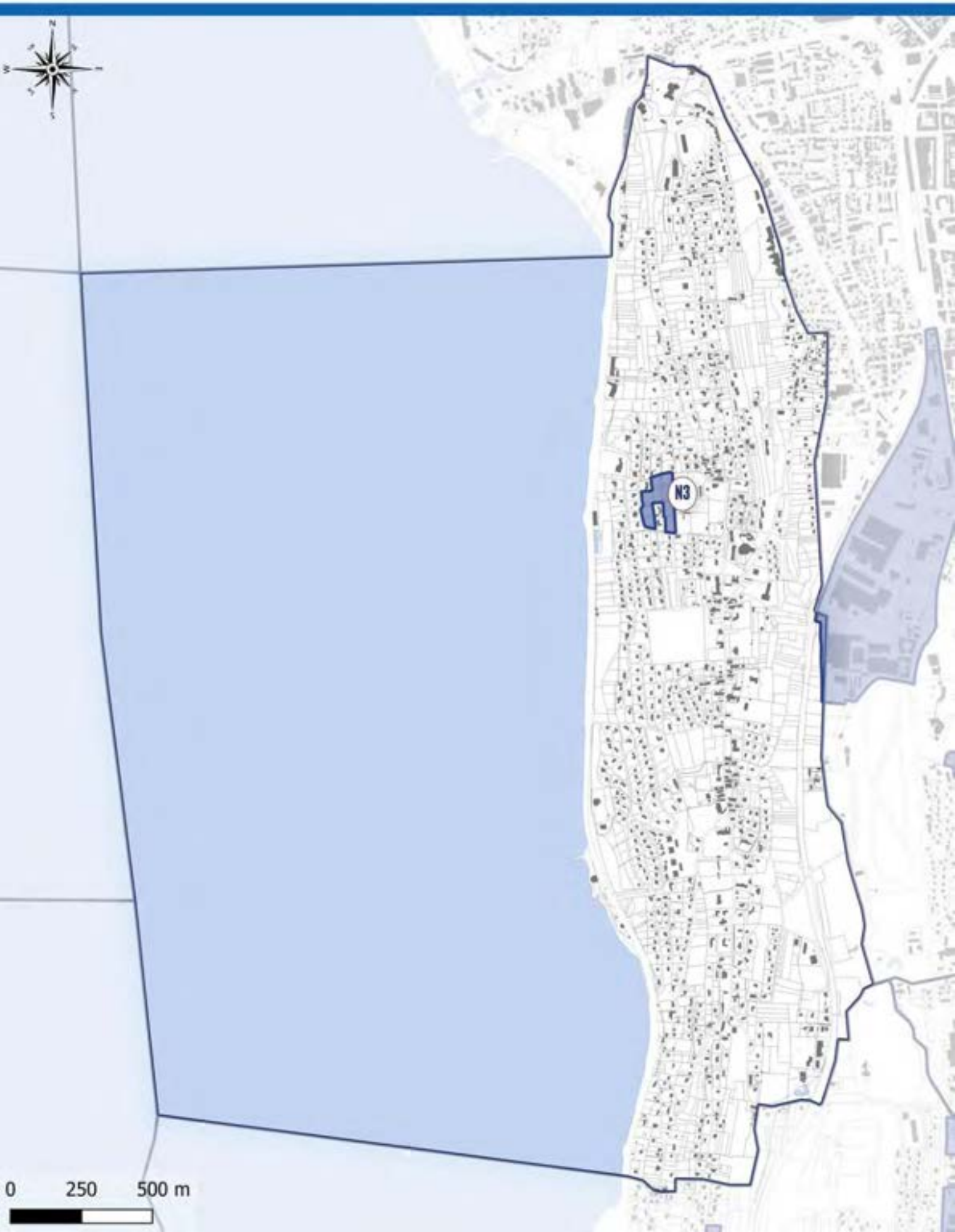
9. RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses annexes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur, dans un souci d'intégration à son contexte rural, d'interprétation du passé agricole du bâti et de favoriser l'emploi de matériaux écologiques et naturels.

PARTIE N
TRESSERVE

Localisation des OAP situées sur la commune de TRESSERVE



N.1 - OAP A VOCATION HABITAT

N.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

"COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

TRESSERVE / Domaine de la Tour

N3

Superficie du site d'OAP : 1,65 ha
Superficie de la zone AU : 1,71 ha

Situé sur la colline de Tresserve, face au lac, ce site fait partie de l'ancien périmètre du Domaine de la Tour. Il est accessible par le chemin des Fortiers à l'ouest, très contraint par les propriétés privées qui l'encadrent. Le terrain présente une pente d'est en ouest permettant une vue remarquable sur le lac du Bourget.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Préserver les vues sur le lac

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***8 à 10***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Appuyer la desserte du site sur l'existant

Assurer une transition avec le domaine voisin en conservant des ouvertures

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

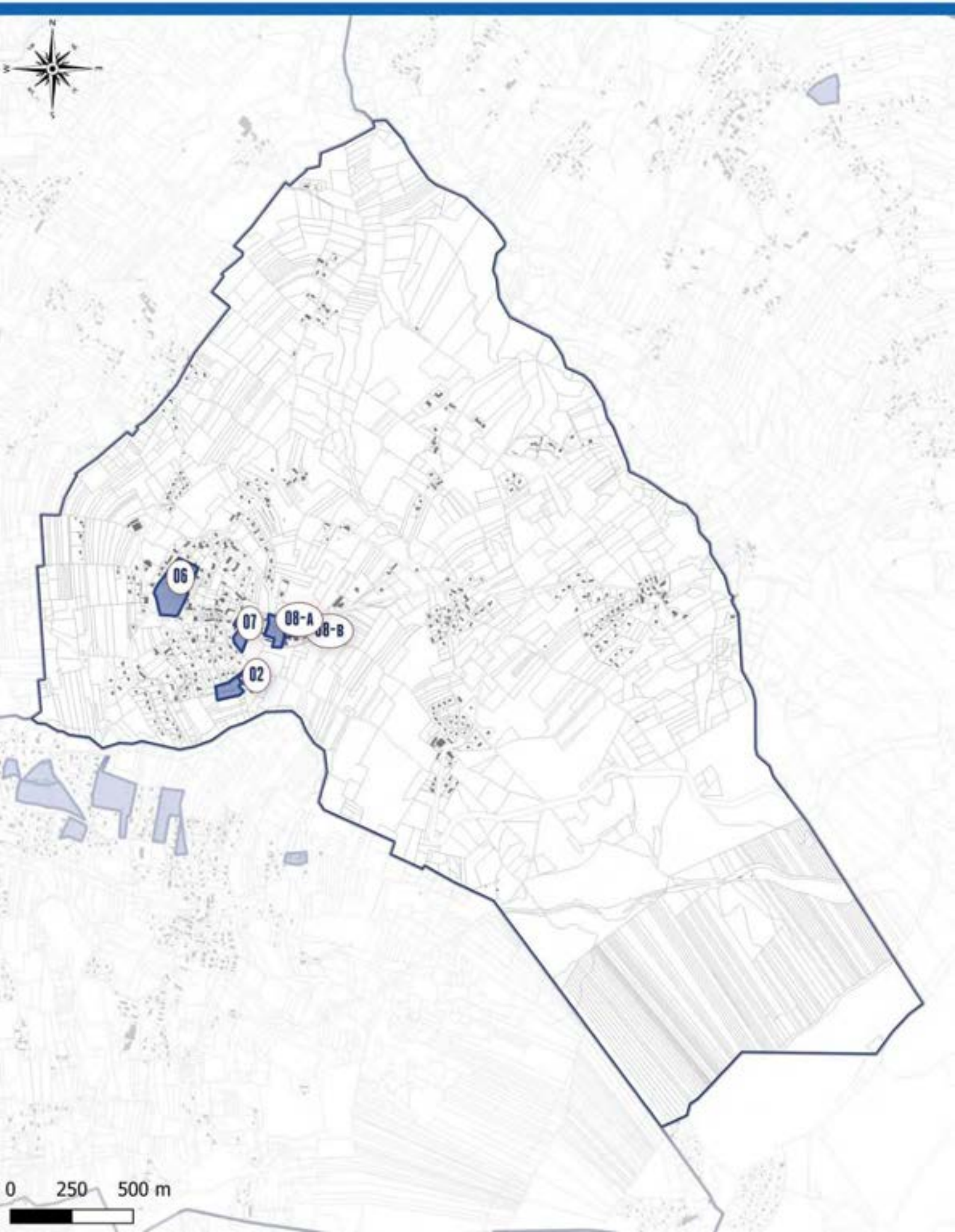
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement

L'implantation des bâtiments vient reprendre la trame urbaine présente autour en fonctionnant par lots individuels.

Localisation des OAP situées sur la commune de TREVIGNIN



PARTIE 0
TREVIGNIN

0.1 - OAP A VOCATION HABITAT

0.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

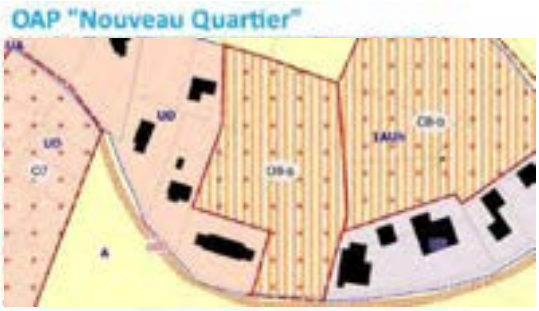
NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

TREVIGNIN / Les Combes

08-A

Superficie du site d'OAP : 0.75 ha
Superficie de la zone AU : 0.74 ha



Ce site de projet se localise à l'est du bourg de Trévignin entre la route du Revard et le chemin des Moliers. Ce terrain agricole est situé proche d'activités économiques et accueille une végétation arborée importante en lisière du site. On peut également observer des zones humides situées dans la partie nord du terrain. Le chemin des Moliers permet d'accéder au site.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le contexte rural environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Protéger la végétation existante et la tendance humide des abords du site

> Conserver les points de vue sur le paysage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***11 à 12***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Aménagement de la voirie à sécuriser

Assurer un accès mutualisé par le sud du site relié au réseau viaire existant

Préserver la trame arborée existante

Observer un recul des implantations bâties vis-à-vis de la végétation

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

Prévoir un espace centrale de rencontre (placette) autour duquel le bâti s'organise

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

La partie au nord-ouest du terrain (zone à l'ouest concernée par la rupture de pente) devra être conservée comme espace ouvert jardiné (privatif ou non).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

TREVIGNIN / Les Combes

08 - B

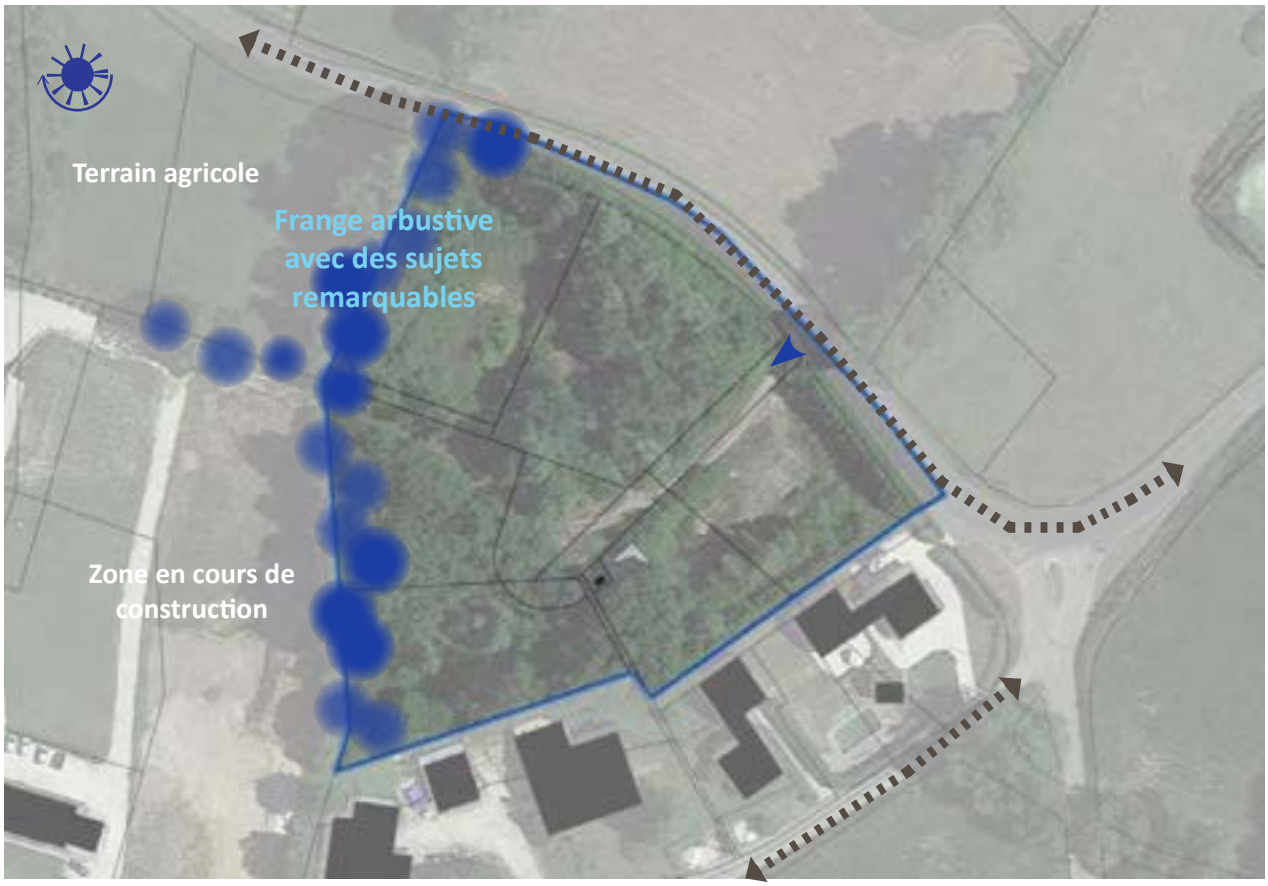
Superficie du site d'OAP : 1.03 ha
Superficie de la zone AU : 0.98 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Accolé à un autre site de projet de la commune, ce terrain est situé à l'est du centre-bourg. Il entouré d'une trame arborée importante issu d'une trame bocagère et plusieurs parcelles du site de projet sont aujourd'hui en friche. En limite sud-est, le site est accolé à plusieurs bâtiments donnant sur le chemin des Moliers.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le contexte rural environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Protéger la végétation existante en limite ouest

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 19 à 21
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Aménagement de la voirie à sécuriser

Préserver la trame arborée existante

Assurer un accès relié au réseau viaire existant

Assurer une continuité piétonne au nord

Proposer un espace de stationnement mutualisé

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) avec locaux tertiaires, artisanaux et commerciaux en RdC

Espace de détente partagé

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

0.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

TREVIGNIN / Les Bouchets

02

Superficie du site d'OAP : 0.71 ha
Superficie de la zone AU : 0.66 ha

Situé au sud du bourg de Trevignin, ce terrain est longé au nord par un tissu pavillonnaire tandis qu'au sud, la ripisylve du Nant de l'abbaye vient créer une barrière visuelle naturelle. Le site présente une pente est/ouest offrant des points de vue remarquables vers le lac et le paysage.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le contexte rural environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Protéger la végétation existante

> Conserver les points de vue sur le paysage

> Intégrer l'opération au regard de sa visibilité à l'échelle du val du Bourget

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **10**
Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**

Aménagement de la voirie à sécuriser

Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement écrit afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue vers le lac et la montagne devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti). Inversement la visibilité de l'opération depuis l'espace extérieur (val du BOurget) doit être maitrisée : matériaux, aspect, couleur de la construction devront recherchés une simplicité de traitement (pas de couleur vive, ni d'architecture complexe)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

TREVIGNIN / Pré de la Chenaz

06

Superficie du site d'OAP : 2.47 ha
Superficie de la zone AU : 1.4 ha

Ce secteur de projet se situe en entrée du Chef lieu de Trevignin et à la fois accolé au centre du village. Il présente une pente est-ouest et est accessible actuellement depuis le point haut et potentiellement par le point bas à termes suite aux travaux engagés par la commune. Il est traversé par un chemin creux bordé de ligneux remarquables et se situe à proximité immédiate de l'école au nord-est.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Préserver la végétation existante

> S'inscrire dans le caractère rural du chef lieu et se connecter aux équipements immédiats

> Conserver les points de vue et limiter les vis-à-vis

> Anticiper sur le très long terme, un aménagement intégrant la partie sud du site.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***12 à 15***
Indication de la part de logement social : ***35% soit 5 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel mitoyen et intermédiaires***

ECHEANCE : ***court et long terme***

Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage (2 options)

Réserver un espace non constructible

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et intermédiaire

Espaces de rencontre (localisation indicative)type placette

Garantir des points de vue sur le paysage

Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants

Prévoir un espace de stationnement mutualisé et planté

Prévoir un espace de rencontre et de convivialité

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver le patrimoine végétal existant le long du chemin creux a minima.

2/ Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement du stationnement en point haut notamment et par l'implantation bâtie observant une organisation en quinconce afin de préserver ces ouvertures.

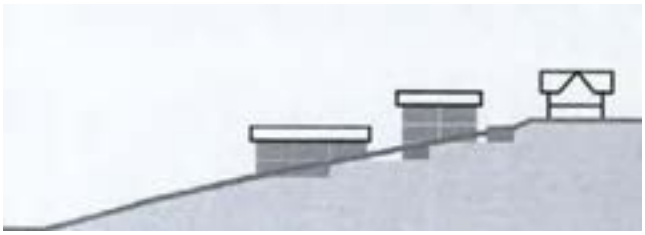
La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Deux accès pourront être envisagés afin de rejoindre le réseau existant;

L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Deux espaces de parking mutualisés seront mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et en point haut afin de limiter l'espace dédié à la voiture.

3/ Les points de vue vers le grand paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)et la préservation d'espaces non bâtis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Leur intégration à la pente doit respecter au mieux le terrain naturel et ainsi limiter les déblais remblais (voir coupe type).



Coupe type

Exemple d'aménagement

Les bâtiments sont échelonnés de façon à préserver la vue et les cônes de vue, depuis les bâtiments et les espaces communs du site

TREVIGNIN / Verlioz

07

Superficie du site d'OAP : 0.68 ha
Superficie de la zone AU : 0.66 ha

Ce site de projet se localise à proximité du centre bourg, en arrière-plan de la route de Verlioz. Le terrain est accessible par le chemin des Moliers au nord. Le site est entouré d'une végétation arborée importante notamment des conifères remarquables au nord. Cette végétation laisse deviner les reliefs environnants offrant un cadre paysager de qualité au site.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain et le contexte rural environnant

> Intégrer la proximité de l'équipement public et mutualiser les besoins

> Protéger la végétation existante

> Conserver les points de vue sur le paysage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***10 à 15***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et/ou mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer des accès mutualisés au site reliés au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau conditionné à l'aménagement de la voirie au sud ouest

Proposer une zone de stationnement mutualisé

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du bourg.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

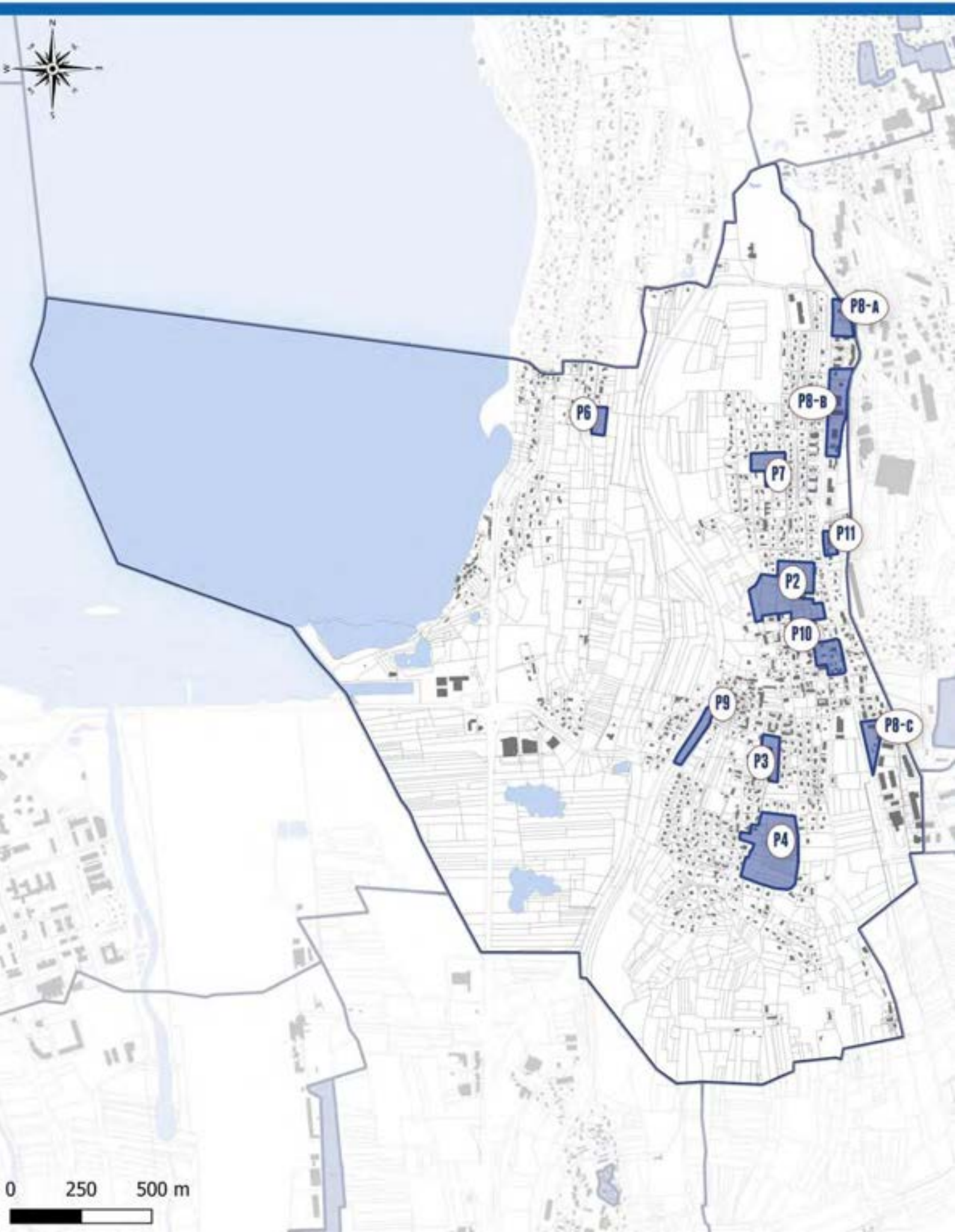
Une zone de stationnement doit être implantée et mutualisée avec les Papillons blancs.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Localisation des OAP situées sur la commune de VIVIERS-DU-LAC



PARTIE P
VIVIERS DU LAC

P.1 - OAP A VOCATION HABITAT

P.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

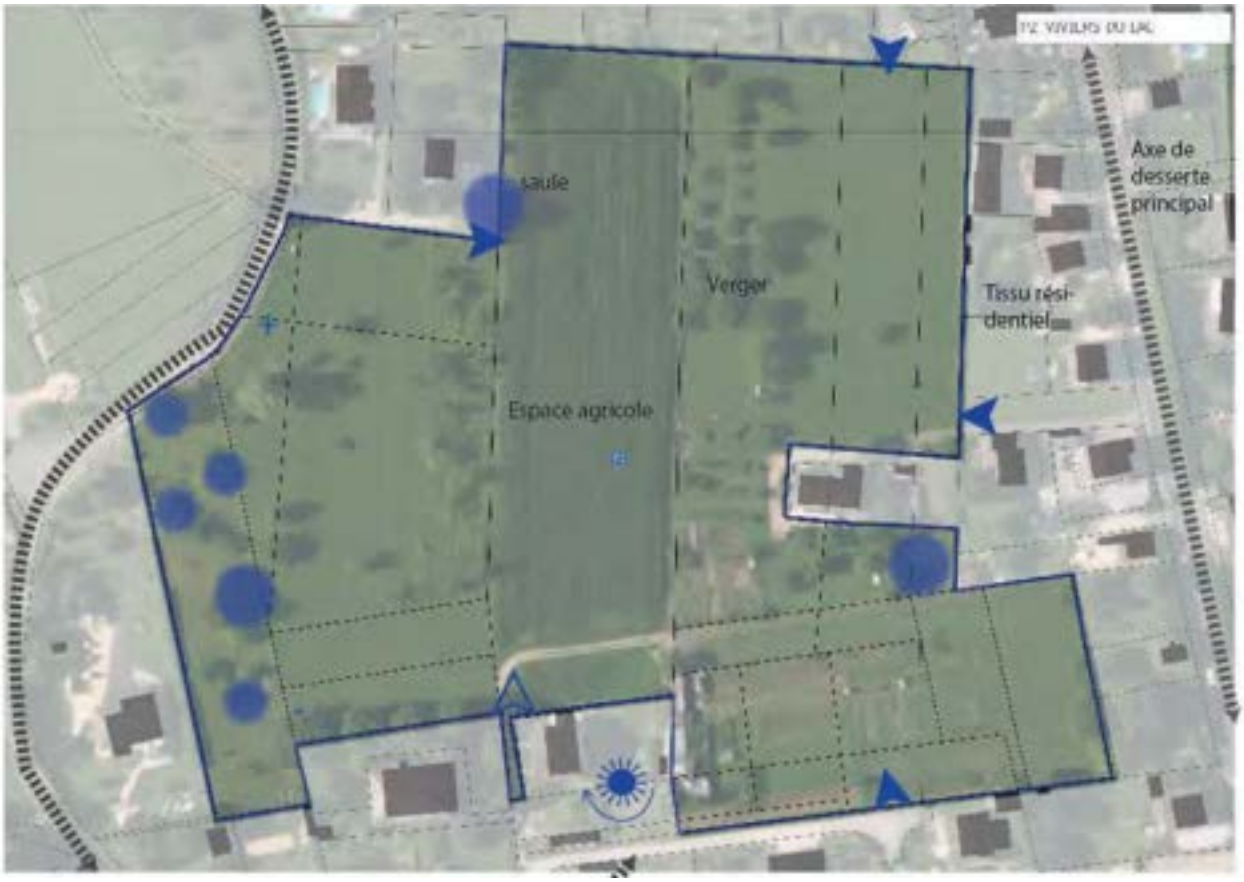
VIVIERS DU LAC / Boissy-Sud

P2

Superficie du site d'OAP : 3.91 ha
Superficie de la zone AU : 3.9 ha

Le site de Boissy s'inscrit au nord du centre-bourg et est entouré d'un tissu d'habitat individuel et pavillonnaire. A l'ouest, on trouve le cimetière de Viviers-du-lac, tandis qu'à l'est, le site est longé par la D991. Le terrain est aujourd'hui en partie cultivé sans topographie marquée. Des arbres fruitiers sont encore présents sur le site, signes de la présence d'un ancien verger.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Réfléchir un nouveau quartier relié aux différentes parties du bourg

> Privilégier un cadre de vie de qualité (espaces publics, espaces végétalisés ...)

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **90 à 110**
Indication de la part de logement social : **30% soit 27 à 33 logement(s)**
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif et/ou intermédiaire et habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court et moyen terme**

- *Double accès pour l'ensemble de l'opération*
- *Proposer un réseau secondaire de dessertes mutualisées*
- *Prévoir une liaison piétonne au sud*
- *Réserver un espace central dédié au traitement de l'espace public partagé type placette*
- *Protéger la trame arborée existante*
- *Réserver des stationnements mutualisés aux collectifs répartis sur l'opération*
- *Assurer une transition végétalisée avec les habitations existantes à proximité du site de projet*
- *Réserver un espace non bâti favorisant la création d'un espace végétalisé*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces espaces doivent participer à la qualité des espaces publics, par le caractère semi-naturel. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Un axe principal est-ouest devra permettre deux accès au site : depuis le chemin de Boissy et depuis la route d'Aix. Cet axe devra être entrecoupé d'un espace public central type placette. Des liaisons vers le Nord et/ou le Sud via le tissu urbain existant devront être envisagées.

Une liaison piétonne vers le sud doit être intégrée à l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels ou de petites tailles sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'opération propose d'implanter une diversité de typologies de logement se rencontrant grâce à des espaces de qualité : verger, espace vert, place centrale. L'alternance de bâtiments individuels et d'habitats plus denses permet de ponctuer l'espace et de créer des respirations dans le tissu urbain.

VIVIERS DU LAC / La Maladière

P4

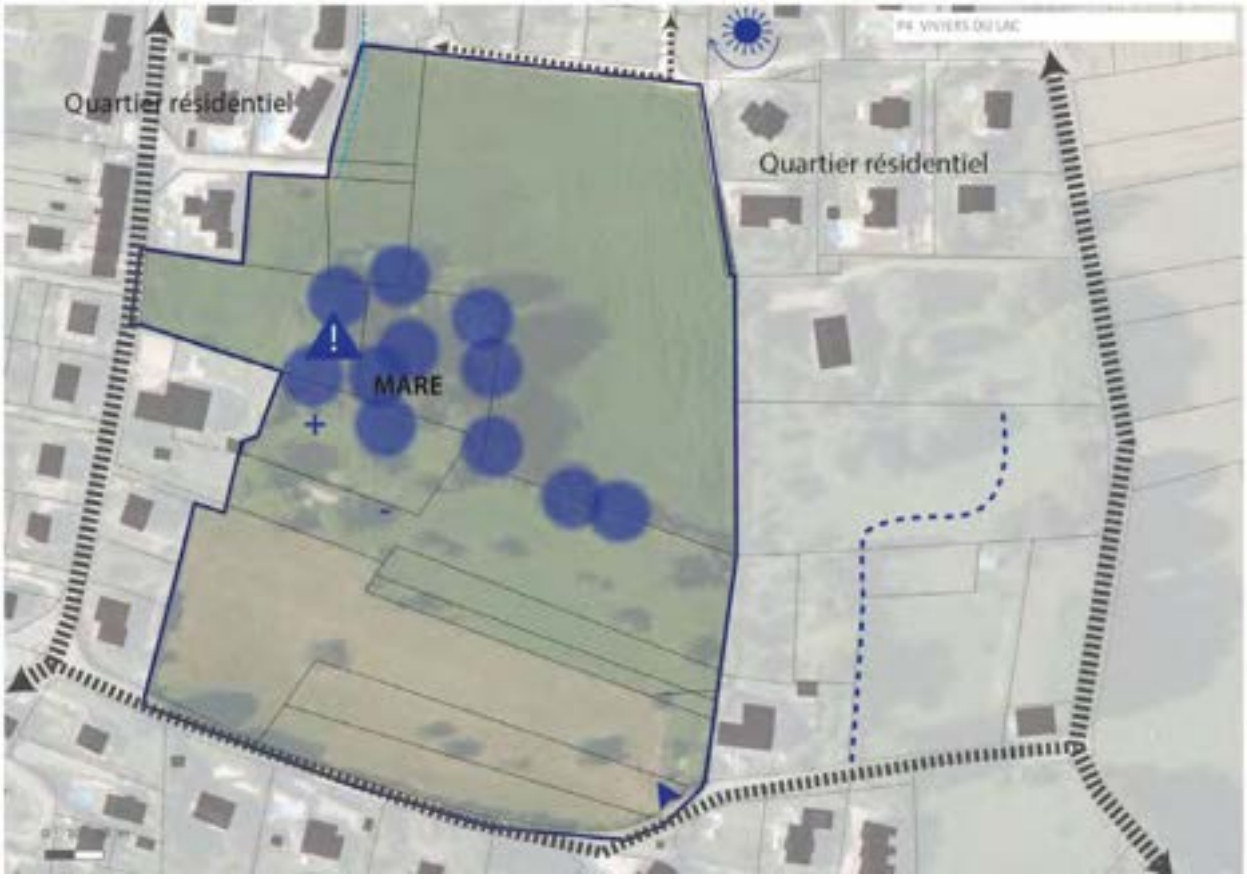
Superficie du site d'OAP : 4.37 ha
Superficie de la zone AU : 3.69 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé au sud de la commune, le site de la Maladière est un grand espace ouvert possédant en son centre une mare entourée d'arbres de taille importante. Le tissu urbain environnant est résidentiel. Le site est accolé au sud au chemin de la Maladière. Des chemins privés ou semi-privés permettent d'accéder à la zone de l'OAP au nord et à l'ouest. Le site ne présente pas de topographie particulière.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Valoriser l'espace de la mare et la végétation qui l'entoure comme support d'un cadre de vie de qualité

> Assurer des dessertes piétonnes connectées au tissu existant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***90 à 100***
Indication de la part de logement social : ***25% soit 22 à 25 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat collectif et intermédiaire et individuel et mitoyen***

ECHEANCE : ***court et moyen terme***

Assurer une desserte viaire au nord et au sud
Rechercher l'ensemble des accès permettant le bouclage du site
Assurer un bouclage piéton à l'opération à proximité de la mare
Réserver un espace central non constructible dédié à la protection de la mare et de ses abords
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Dans l'espace de fonctionnalité de l'opération, les eaux pluviales devront être restituées au milieu tant en qualité qu'en quantité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La mare devra être préserver et intégrer comme élément central de l'opération notamment en favorisant les déplacements piétons aux alentours.

2/ Deux accès carrossables devront être prévus. Ces deux accès pourront être reliés de manière à privilégier un bouclage à l'échelle du site. Une liaison piétonne vers le nord doit être intégrée à l'opération. Un recul suffisant vis-à-vis de la mare devra être assuré. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Une trame verte transversale est-ouest sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes vers le tissu existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement

L'opération propose de s'appuyer sur la mare pour créer une trame verte qui traverse le site. Les bâtiments s'implantent de part et d'autre de cette trame en privilégiant la diversité des typologies : collectifs, petits mitoyens et individuels.

P.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

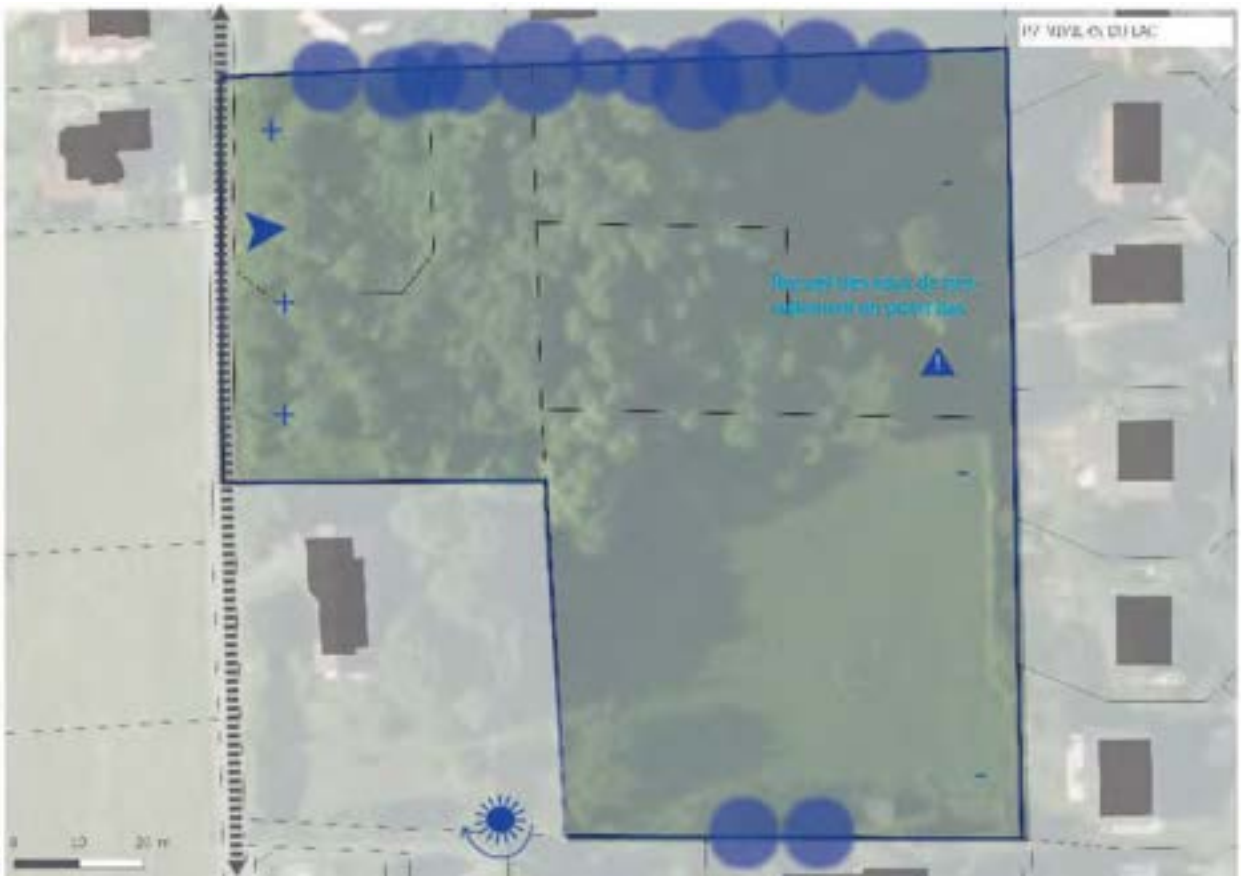
VIVIERS DU LAC / Boissy

P7

Superficie du site d'OAP : 1.17 ha
Superficie de la zone AU : 1.16 ha

Situé sur les coteaux de Boissy, ce site de projet s'implante sur la face est de la colline. Il est entouré d'un tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Le centre-bourg est à 850m au sud via le chemin de Boissy. Le terrain présente une végétation arborée importante à travers laquelle apparaît le paysage montagnard.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'insérer dans le tissu urbain environnant

> Préserver les co-visibilités sur le paysage

> Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***22 à 28***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat collectif et/ou intermédiaire*** *et/ou individuel*

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération (bassin de rétention paysager)

Créer une frange arborée au nord

Aménager le chemin de Boissy en fonction du dimensionnement de l'opération

Assurer un accès unique à l'ouest de l'opération via le chemin de Boissy

Inscrire des espaces de stationnement mutualisé

Espace non constructible à réserver comme espace de recul (fond de jardin possible) vis-à-vis des habitations voisines

Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues, bassin de rétention paysager...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec les propriétés voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès depuis le chemin de Boissy sera prévu et celui-ci devra être ré-aménagé pour permettre une mutualisation des usages : modes doux et circulation motorisée.

L'aménagement devra proposer une circulation s'insérant dans le relief du site et la voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantée et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces jardinés, préférentiellement traités en surface perméable.

La partie basse du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert jardiné .

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le Revard devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti), en créant notamment une coupure verte entre la partie haute et la partie basse afin de ménager les co-visibilités depuis la route d'Aix (aération visuelle entre les bâtiments). Les déblais remblais liés à l'opération sont nécessaire à l'aménagement, mais doivent respecter une bonne insertion paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

VIVIERS DU LAC / Le vieux lavoir

P9

Superficie du site d'OAP : 0.71 ha
Superficie de la zone AU : 0.64 ha

Le site de l'OAP est un terrain en longueur longeant la voie ferrée au sud de la commune de Viviers-du-Lac. La partie est du site est bordée par un chemin. L'ensemble du site présente une pente depuis ce chemin vers la voie ferrée située en contre-bas. Le terrain présente plusieurs arbres de grande taille.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Limiter les expositions aux nuisances liées à la voie ferrée

> Préserver la végétation existante

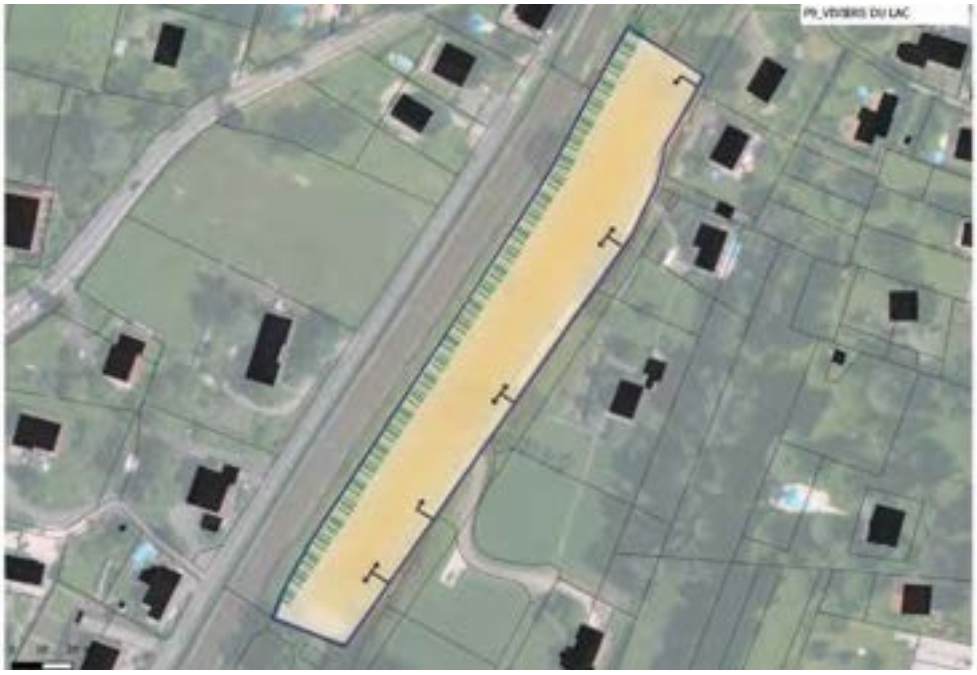
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *8*
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel*

ECHEANCE : *court terme*



Assurer des accès mutualisés aux habitations

Préserver un traitement végétalisé comme transition avec la voie ferrée

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Privilégier une implantation en retrait de la voie ferrée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants devront être dans la mesure du possible conservés et intégrés à l'aménagement.

Une transition végétale devra être intégrée à l'opération pour créer une zone tampon entre les habitations et la voie ferrée.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

P.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

"COUTURE"

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

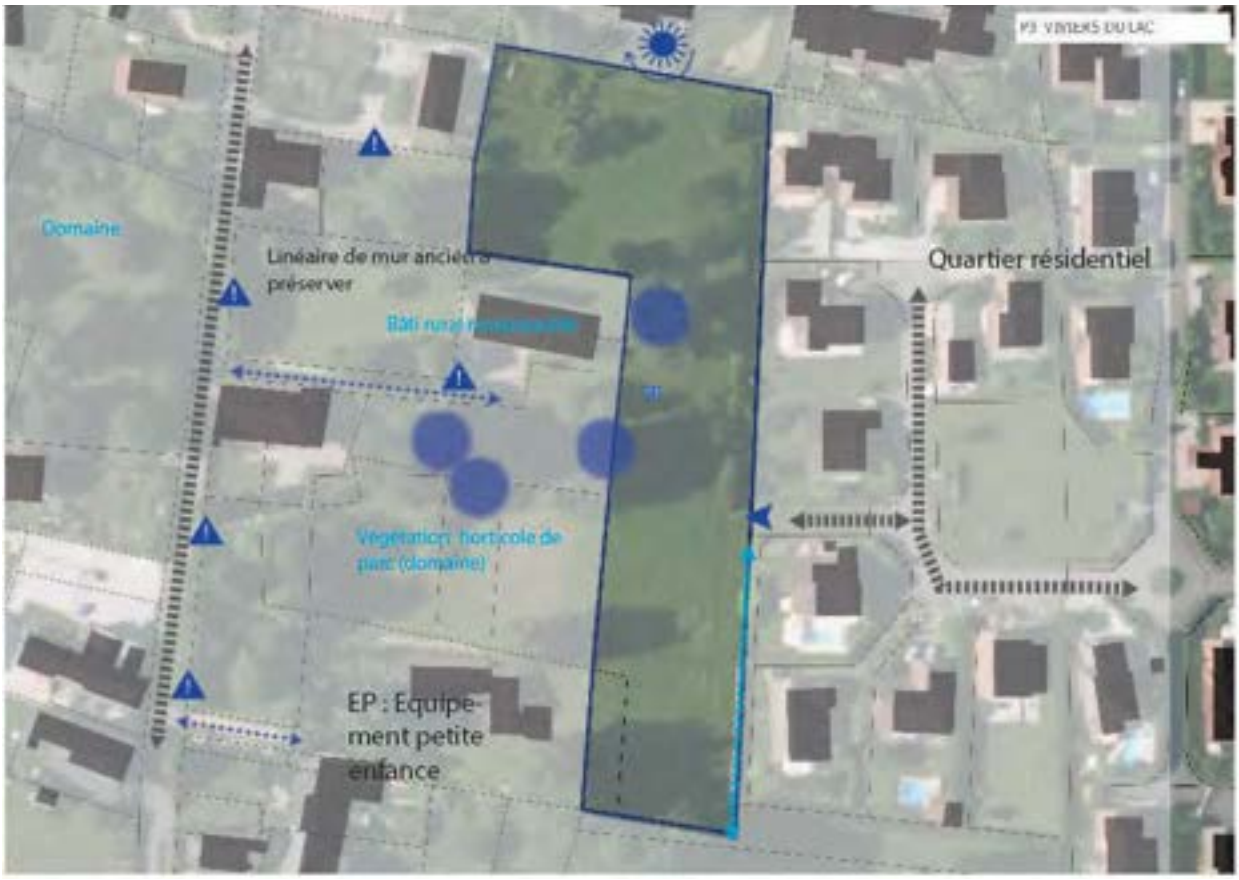
VIVIERS DU LAC / Bourg

P3

Superficie du site d'OAP : 0.63 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Cet espace situé en zone U est accolé à un domaine à l'ouest et à un tissu pavillonnaire à l'est. Le site possède plusieurs arbres de grande taille. Un mur de qualité patrimonial empêche tout accès par la route des essarts cependant le site est accessible par la rue Henri Gaillard à l'est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain

> Favoriser une architecture de qualité au vu du patrimoine environnant

> Préserver la végétation arborée existante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***5 à 6***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer un accès viaire au site et connecter au réseau viaire Est

Réserver des stationnements mutualisés et/ou point d'accès mutualisés aux habitations

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou une part minimale de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Un axe principal nord-sud devra desservir le site, permettant un seul accès depuis la rue Henri Gaillard.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment les bâtiments patrimoniaux.

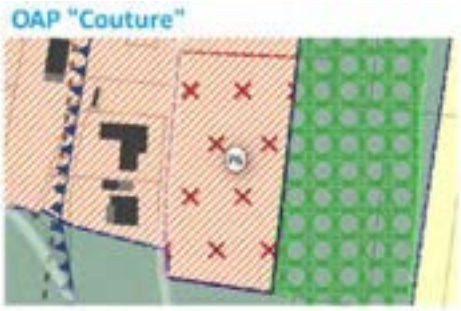
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Ces moyens énergétiques mis en œuvre ne devront pas impacter le caractère patrimonial des alentours du site et ne devront pas être visible depuis l'espace public.

VIVIERS DU LAC / Les Molières

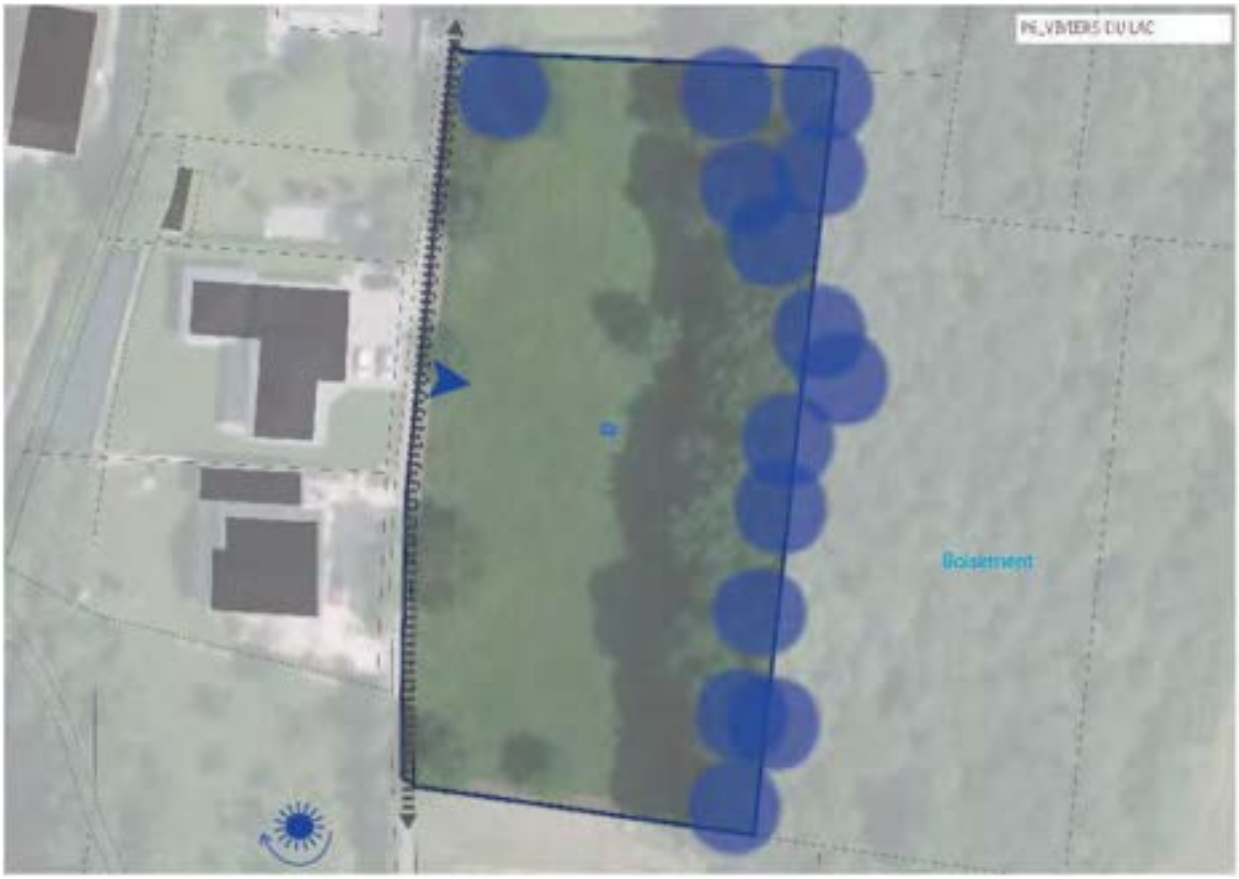
P6

Superficie du site d'OAP : 0.48 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Situé en bordure sud du hameau des Molières, cet espace vient terminer l'enveloppe urbaine du quartier résidentiel. L'accès au site se fait par le nord, via le chemin des Molières. La frange est du terrain est un boisement dense. Le terrain ne présente pas de relief particulier.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain

> Favoriser un aménagement et une architecture de qualité

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***5 à 6***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel mitoyen***

ECHEANCE : ***court terme***

Assurer des accès mutualisés aux habitations

Traiter la lisière paysagère Est en maintenant un retrait pour la préservation du boisement

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit ...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

VIVIERS DU LAC / Route d'Aix

P10

Superficie du site d'OAP : 1.04 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé en plein centre ancien du Viviers du Lac, le site propose une belle opportunité de renouvellement urbain. Le site longe la D991 sur toute sa limite Ouest et reste accessible depuis ses perpendiculaires. Les abords récemment aménagés permettent des connexions piétonnes d'un équipement vers l'opération et au quartier voisin.

ENJEUX

> S'inscrire dans un tissu existant et encourager le renouvellement du tissu urbanisé

> Limiter les vis-à-vis

> Prendre en compte les nuisances de la route

> Diversifier l'offre en logement

> Dynamiser le commerce de proximité

> Valoriser le centre-bourg pas le biais des aménagements de voirie, d'espace public et des constructions

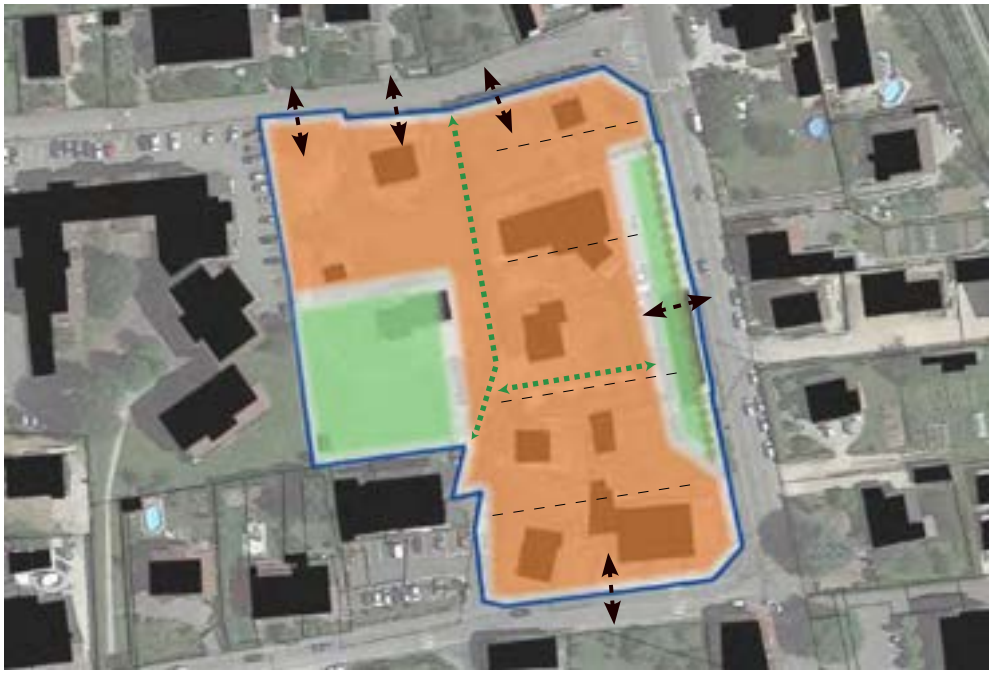
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 95 à 100
Indication de la part de logement social : 20% soit 19 logements
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et commerce

ECHEANCE : court terme

Zone UA soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

OAP VALANT RÈGLEMENT



Espace paysager accueillant le stationnement minute à l'est et parc à l'ouest

Réaliser un alignement arboré

Prévoir des accès depuis les routes au nord, à l'est et au sud

Assurer une connexion douce entre l'espace public et l'opération

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif dense intégrant des commerces en socle des bâtiments Est.

Sens d'implantation des constructions

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une transition végétale avec la D991 est imposée et peut prendre la forme d'un espace public paysager. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine.

2/ La circulation se fera selon un axe central scindé en deux à partir duquel pourront partir des accès mutualisés aux habitations et aux stationnements en sous sol.

Une liaison douce a minima sera intégrée à l'aménagement et permettra de joindre les différents quartiers voisins depuis l'espace public Est.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces privatifs (mutualisé ou non). L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra respecter les sens d'implantation des constructions. Le secteur à l'est de la voie de desserte créée devra pouvoir recevoir 70 à 80 logements et du commerce en socle. Le secteur à l'ouest devra pouvoir recevoir 15 à 20 logements. La hauteur des bâtiment sera en R+3+attique ou comble aménagés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Le projet devra prévoir l'aménagement d'un espace dédié au CSE.

Par ailleurs, l'aménagement devra répondre aux principes réglementaires définis dans les pages suivantes :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté (hors RD).

Le long de la RD, les constructions devront respecter un recul minimum de 20 m au RDC, avec porte à faux autorisé de 8 m pour les étages.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et 4 m par rapport aux autres limites.

HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur de 18 m maximum.

TOITURES ET OUVERTURES

Sont autorisées :

> Les toitures à pente

Il pourra s'agir :

-soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et

80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

- soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux,

les tropéziennes ou les fenêtres de toits.

> Les toitures-terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être principalement végétalisées (+ de 75%).

FACADES

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans leque la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini sont limitées à 2m en limite séparative et 1.80 le long des voies.

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET MIXITÉ SOCIALE

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;

- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

MIXITÉ SOCIALE

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 20% sur l'ensemble de l'opération.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ESPACES LIBRES ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal à 0,4.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements :
- 1 place mimimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.
- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1 m² par logement.

Pour les commerces :
- 1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente.
- Stationnement des cycles : au moins 1.5m² par tranche entière de 60m² de surface de plancher affectée à la vente.

5. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Cette desserte est assurée par les lignes de bus n°1, n°10 et n°12 / arrêt «Alliu» sur la RD991 à l'est du site.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile et de faire demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

> Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

> Electricité-téléphone-câble

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

VIVIERS-DU-LAC / Hôtel Anaïs

P11

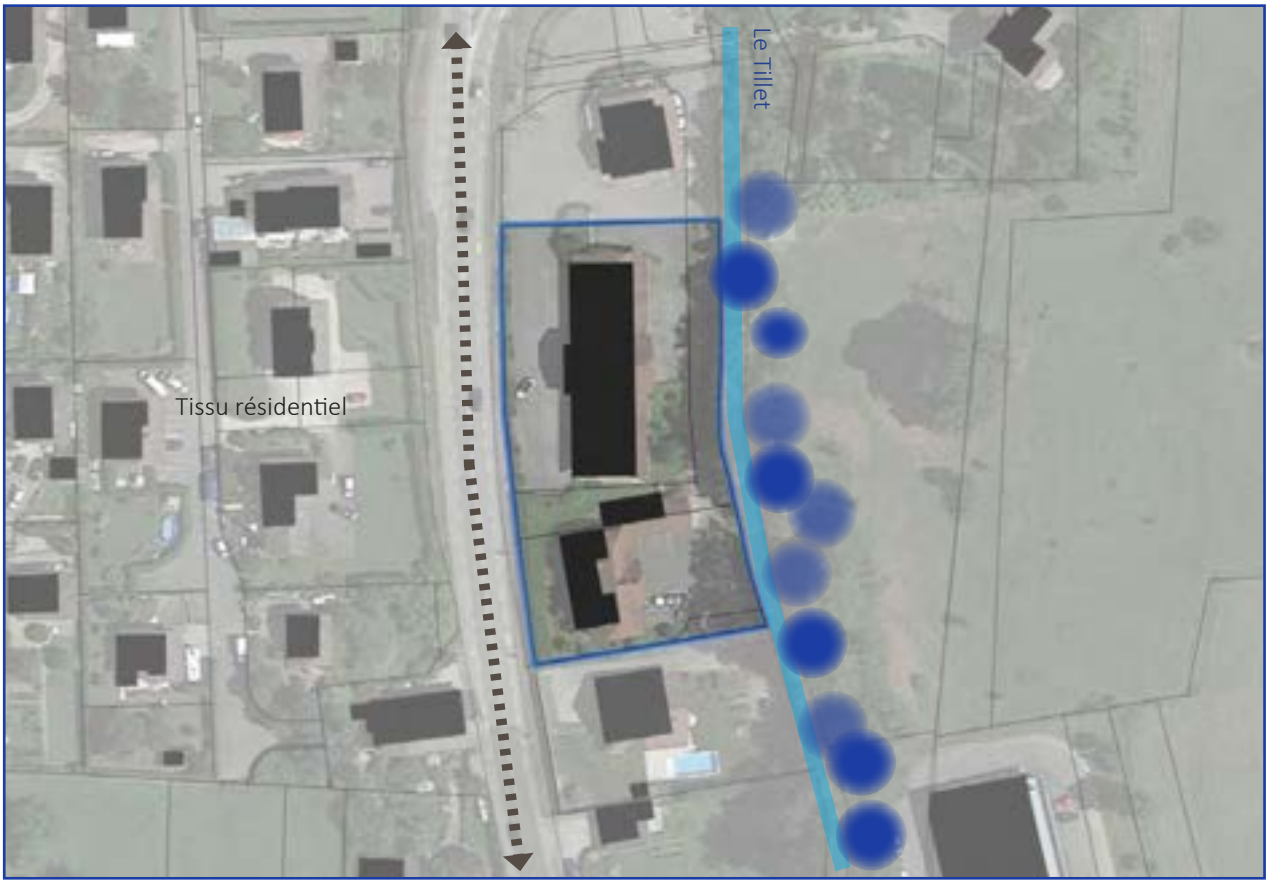
Superficie du site d'OAP : 0.37 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan de zonage

Localisation

Situé au nord du centre-ville, cet espace est actuellement occupé par l'hotel Anaïs ainsi que des logements . Il est accessible par le nord depuis le rond-point sur la route d'Aix. Le site entouré d'un tissu résidentiel pavillonaire à l'ouest et d'un espace naturel à l'est. Il est longé par un cours d'eau et des boisements à l'est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain

> Favoriser un aménagement et une architecture de qualité

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 5
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Assurer un accès mutualisé aux habitations depuis l'arrière des parcelles

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit ...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

P.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

OAP "Renouvellement"

VIVIERS DU LAC / D991

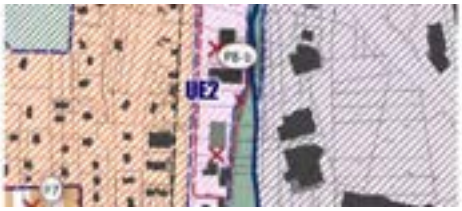
P8-A

Superficie du site d'OAP : 0.79 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

VIVIERS DU LAC / D991

P8-B

Superficie du site d'OAP : 1.91 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



VIVIERS DU LAC / D991

P8-C

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

La RD 991 est un axe nord-sud reliant plusieurs communes. Il présente des caractéristiques routières orientées vers l'usage exclusif de la voiture. La localisation du site en fait une entrée de ville aujourd'hui peu valorisante pour la commune. La rivière du Tillet, bordant le site à l'est, est polluée tandis que l'ouest du site est plutôt marqué par l'étalement urbain et l'habitat pavillonnaire.

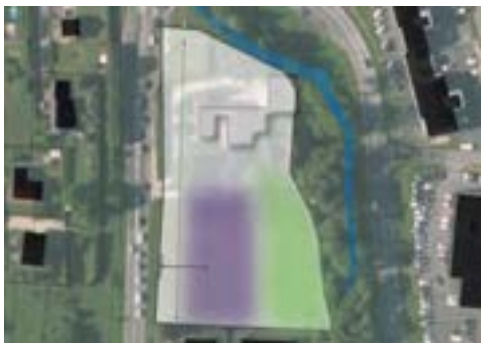
ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Valoriser et sécuriser l'entrée de ville

> S'intégrer dans le contexte environnant

> Préserver et valoriser le Tillet



Inscrire une connexion douce Nord-Sud

Préserver la trame arborée en place et la renforcer

Assurer des dessertes mutualisées

Aménager et sécuriser les accès

Réserver un espace non constructible le long du Tillet

Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La ripisylve et les abords du Tillet devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

Des études devront être menées afin d'évaluer les mesures à assumer pour assurer les espaces de bon fonctionnement du Tillet.

2/ Plusieurs dessertes depuis la D991 seront prévues pour répondre aux besoins des activités, cependant il sera recherché une mutualisation de ses accès pour limiter leur impact dans l'espace.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le linéaire des différents sites de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Une étude de requalification devra être menée concernant la RD991 afin de s'assurer de la sécurité des aménagements des nouveaux accès et des déplacements sur l'axe principal.

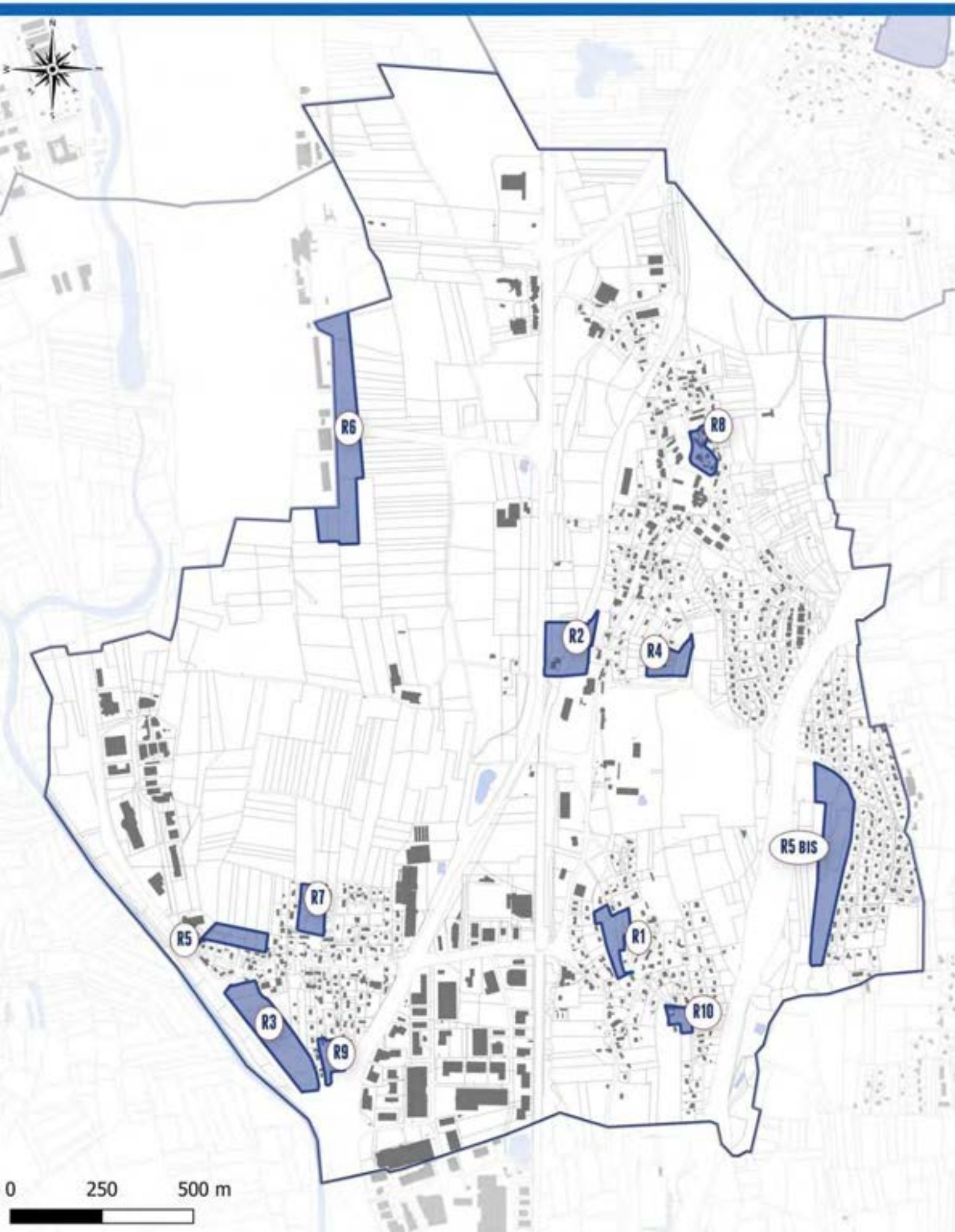
3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur l'axe de circulation, en créant un front bâti dans le même alignement.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente …) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation …).

Localisation des OAP situées sur la commune de VOGLANS



PARTIE R
VOGLANS

R.1 - OAP A VOCATION HABITAT

R.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

NOUVEAU QUARTIER

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

VOGLANS / Patte d'Oie

R3

Superficie du site d'OAP : 2.74 ha
Superficie de la zone AU : 2.28 ha

Au sud de la commune de Voglans, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504, cet ensemble de parcelles agricoles de plusieurs hectares se situe au sud du centre bourg du hameau de Villarcher. Ce hameau présente un caractère rural important grâce aux bâtiments anciens présents dans le centre et à la végétation foisonnante des jardins. Le terrain possède un relief inexistant et les habitations voisines sont des pavillons résidentiels.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis

> Prendre en compte les nuisances de la route

> Anticiper les risques naturels au sein du projet

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

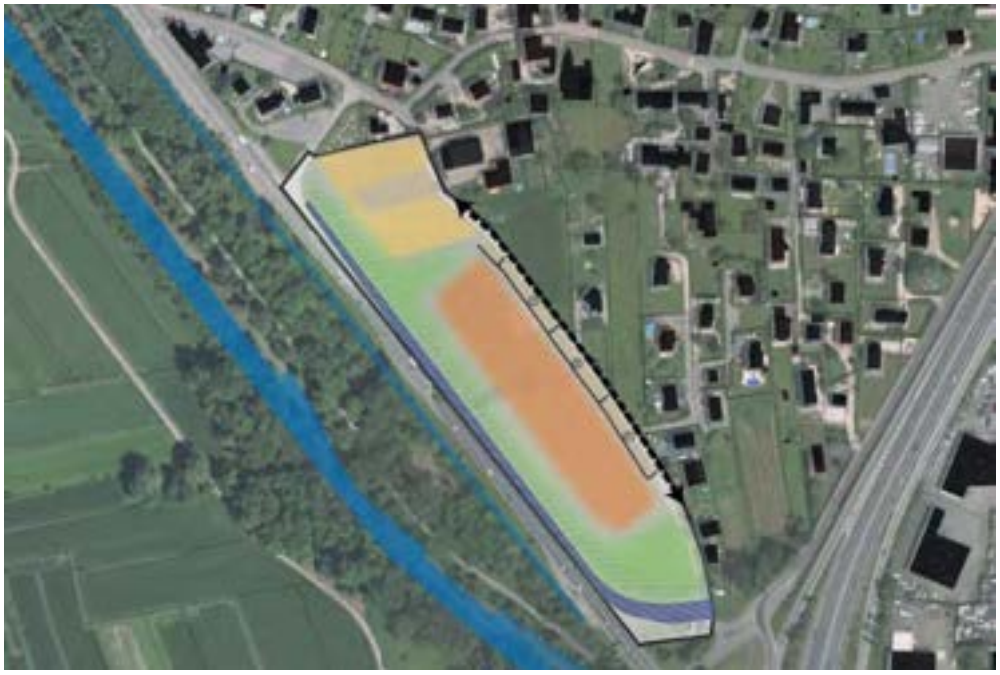
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***35***
Indication de la part de logement social : ***20% soit 7 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel***

ECHEANCE : ***court et moyen terme***



Merlon continu pour contenir le flux d'eau (dans le sens d'écoulement de la Leysse) et opérer un retrait par rapport à la voie

S'appuyer sur la desserte existante et intégrer une desserte secondaire à l'opération nord/ sud et rechercher un accès viaire mutualisé aux habitations

Réserver un espace de stationnement mutualisé le long de la voie de desserte

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel avec stationnement le long de la voie

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. L'opération intégrera la réalisation d'un merlon de protection à l'ouest du site pour la gestion des risques.

Une transition végétale avec les infrastructures voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine. Cette transition devra être accompagnée d'un modelé de terrain permettant de limiter les nuisances liées à la route.

2/ La circulation se fera selon un axe central duquel pourront partir des dessertes mutualisées aux habitations.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les diffrentes collectivités.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 70% de l'opération.

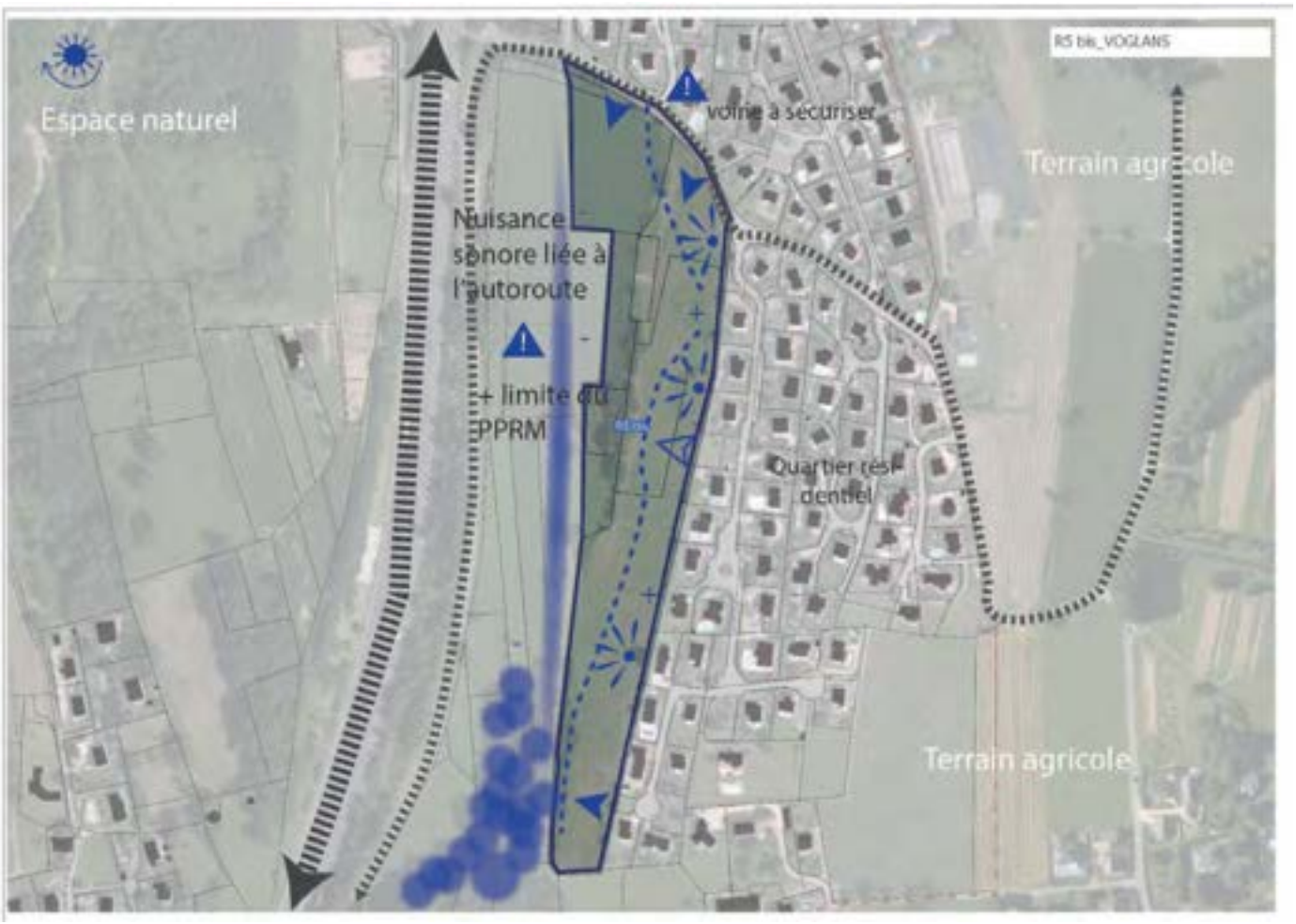
VOGLANS / Les Grandes Côtes

R5 BIS

Superficie du site d'OAP : 3.65 ha
Superficie de la zone AU : 3.57 ha

Il s'agit d'un secteur situé en amont de l'autoroute A41, présentant une pente orientée Sud-Ouest, qui s'accentue sur la partie sud de la zone. La majeure partie de cette zone appartient) l'OPAC de la Savoie.

ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX



> S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis

> Prendre en compte les nuisances de l'autoroute

> S'inscrire dans la pente

> Conserver les points du vue sur le paysage

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé **45 à 53**

Indication de la part de logement social ***spécifique soit 24 à 27 LLS + 10 à 13 logts en accession sociale + 11 à 13 logts en accession libre logement(s)***

Indication de la typologie bâtie attendue ***habitat individuel et/ou mitoyen et collectif***

ECHEANCE ***court terme***

Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant
Espace non constructible

Réserver un espace de stationnement mutualisé planté le long de la voie de desserte

Desserte viaire à créer

Garantir une desserte piétonne

Assurer des vues vers le lac

Réserver un espace d'aménagement spécifique de gestion des eaux au sein du projet dans l'espace public et participant à la place de la «nature en ville»

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense ou sous forme de collectif

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ Une noue accompagnée d'un chemin et d'une bande plantée devra être créée afin d'offrir un écran végétal à l'ouest.

Les talwegs existants devront être maintenus afin de préserver les cônes de vue, et la présence végétale du site doit être préserver au maximum.

La surface imperméabilisée de l'aménagement ne pourra pas dépasser 50% de la surface de l'ilôt.

2/ La nouvelle voie de desserte devra épouser les courbes topographiques.

Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnements seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près des voiries afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privatifs. Des zones de stationnement pourront être mutualisées.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre qu'en voirie partagée. Si les cheminement piétons sont indépendants, ils devront avoir une largeur minimum de 1,5m chacun dans chaque sens.

3/ L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente pour éviter des mouvements de terre trop important. Elle devra limiter l'exposition au bruit liée à l'autoroute.

L'implantation du bâti devra veiller à respecter l'intimité de chacun en travaillant les transitions vertes et en ne construisant pas sur les franges du périmètre (respect d'un recul d'au moins 13m depuis la limite du est du site).

La hauteur des bâtiments sera limitée à 6m au faîtage pour de l'habitat intermédiaire et à 9m au faîtage pour de l'habitat groupé et ainsi ne pas être exposées aux nuisances de l'autoroute.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement

R.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

QUARTIER GREFFE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

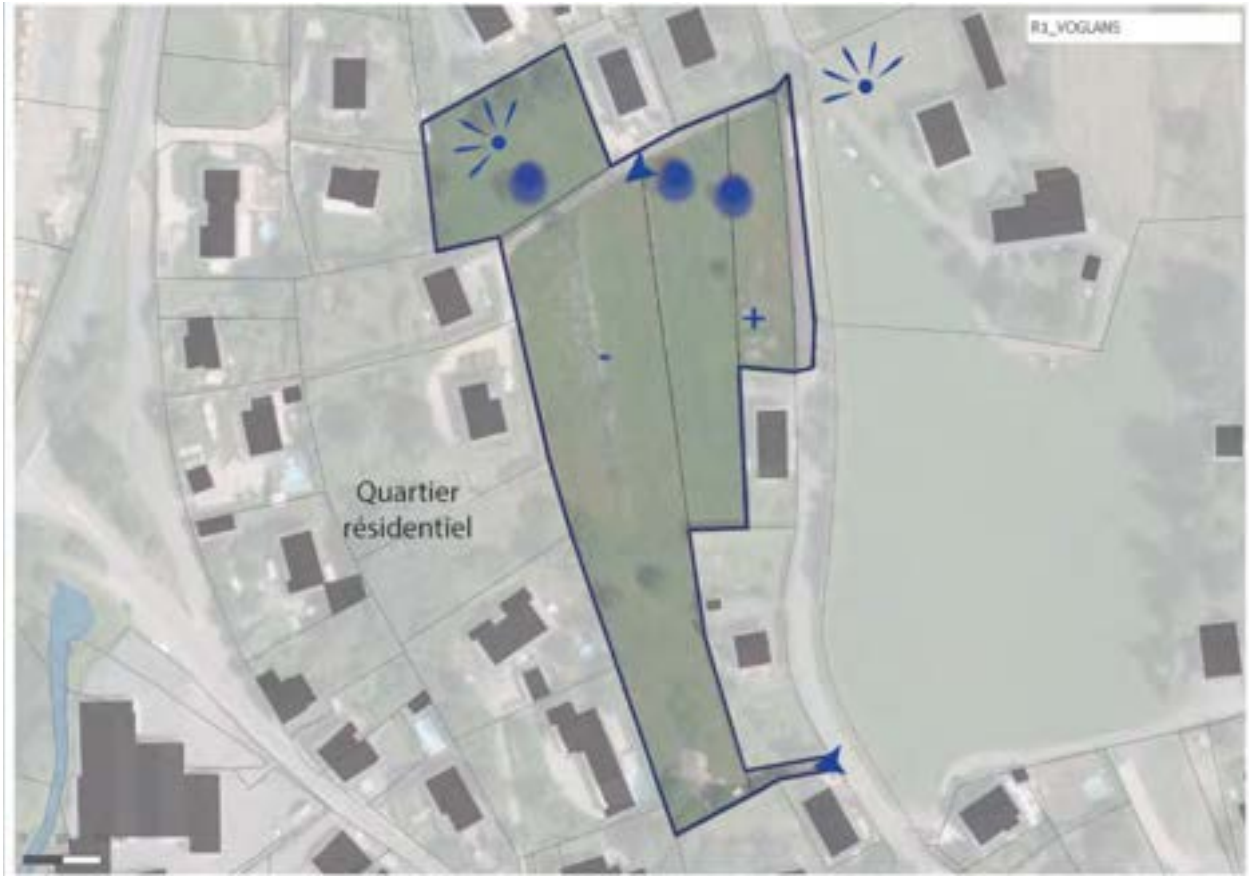
VOGLANS / Les Bouvards

R1

Superficie du site d'OAP : 1 ha
Superficie de la zone AU : 0.95 ha

En plein cœur du hameau de Bouvard, ces parcelles agricoles s'inscrivent dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire. Le terrain présente plusieurs arbres vestiges d'un verger, notamment au nord du site. La légère pente qui incline le terrain d'est en ouest et du sud vers le nord permet des points de vue sur le paysage et le relief environnant. L'accès au site se fait au nord par un chemin peu large et au sud entre les propriétés privées.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Limiter les vis-à-vis

> Protéger la végétation existante

> Conserver les points de vue sur le paysage

> Intégrer les différents accès

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *10*
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Préserver les sujets arborés en place

Assurer un double sens de circulation et rechercher un accès mutualisé aux habitations

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la voirie existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres (prunus) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

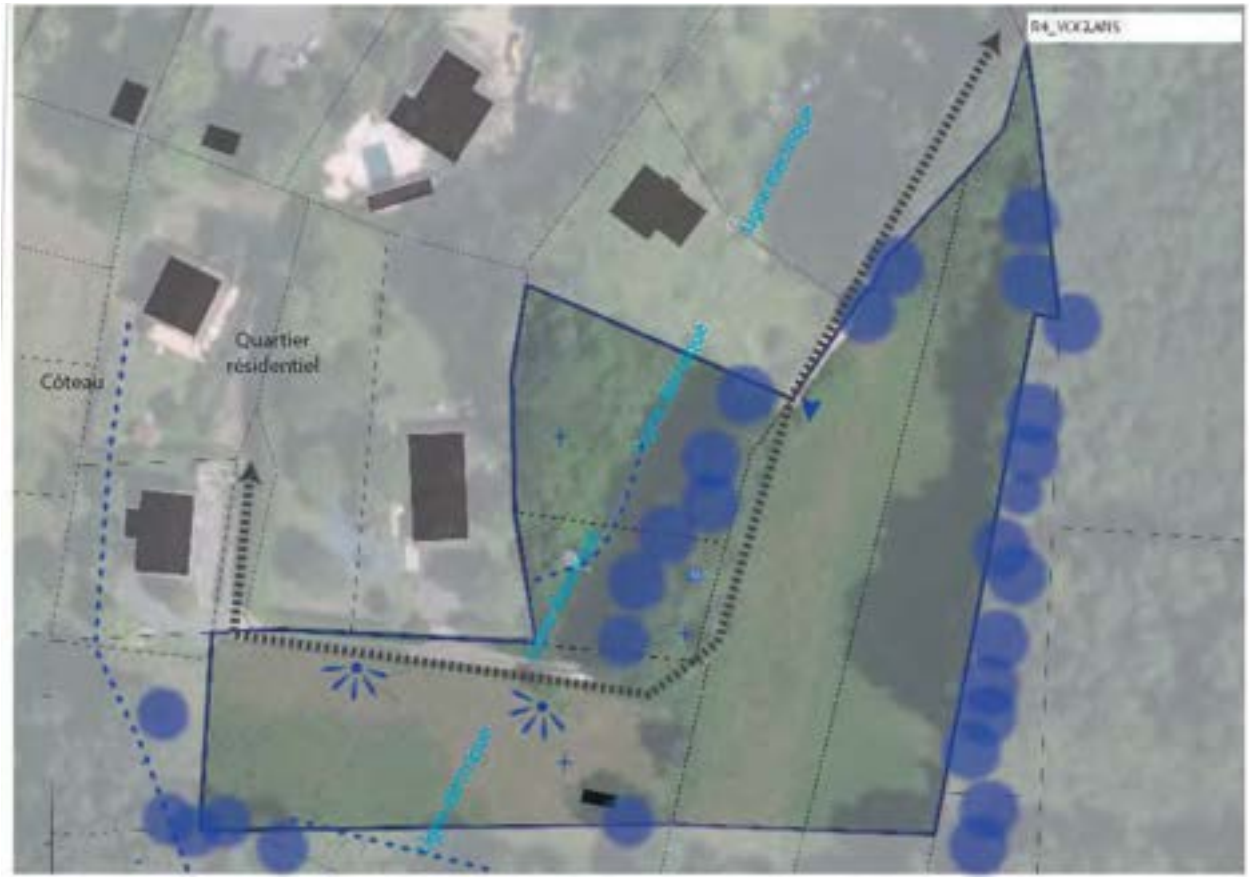
VOGLANS / Chemin de la Combe

R4

Superficie du site d'OAP : 0.7 ha
Superficie de la zone AU : 0.7 ha

Situé au sud du centre-bourg, ce terrain est entouré par la végétation boisée à l'est et vient s'accrocher par le chemin de la combe au quartier résidentiel au nord et à l'ouest. Le site présente une pente inclinée est/ouest et possède un caractère très naturel lié à l'écrin de forme la végétation.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Préserver la végétation existante

> S'intégrer et exploiter le relief du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : *7 à 9*
Indication de la part de logement social : *0% soit 0 logement(s)*
Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Limiter l'accès à une seule voie laissant l'accès aux logements (1) *en s'appuyant sur la voirie existante*

Rechercher un accès mutualisé aux habitations

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et rechercher une implantation de l'architecture dans la pente

Préserver la trame arborée en place et la renforcer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela doit prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la pente naturelle du site.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en limite séparative et à l'alignement de la voie et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un seul accès mutualisé sera aménagé en s'appuyant sur le chemin existant de la Combe. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un accès pour le côté pourra être délimiter afin d'anticiper les développements futurs.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

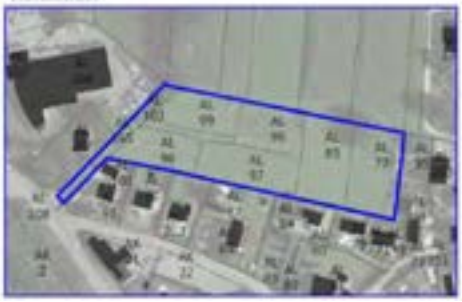
Exemple d'aménagement

La répartition des logements individuels et mitoyens se fait de part et d'autre de l'axe de circulation de manière à mutualiser au mieux les accès. Les bâtiments sont implantés proches de cet axe pour limiter le vis-à-vis avec les bâtiments existants et préserver le boisement à l'Est.

VOGLANS / Rue de la Plaine

R5

Superficie du site d'OAP : 0.84 ha
Superficie de la zone AU : 0.78 ha



Situé au nord du hameau de Villarcher, ce secteur de projet se trouve en arrière plan d'une bande de logements individuels alignés le long de la rue de la Plaine. Les champs s'étendent au nord du site entrecoupés de haies boisées.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation existante

> Traiter l'intégration du projet au regard des parcelles cultivées

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

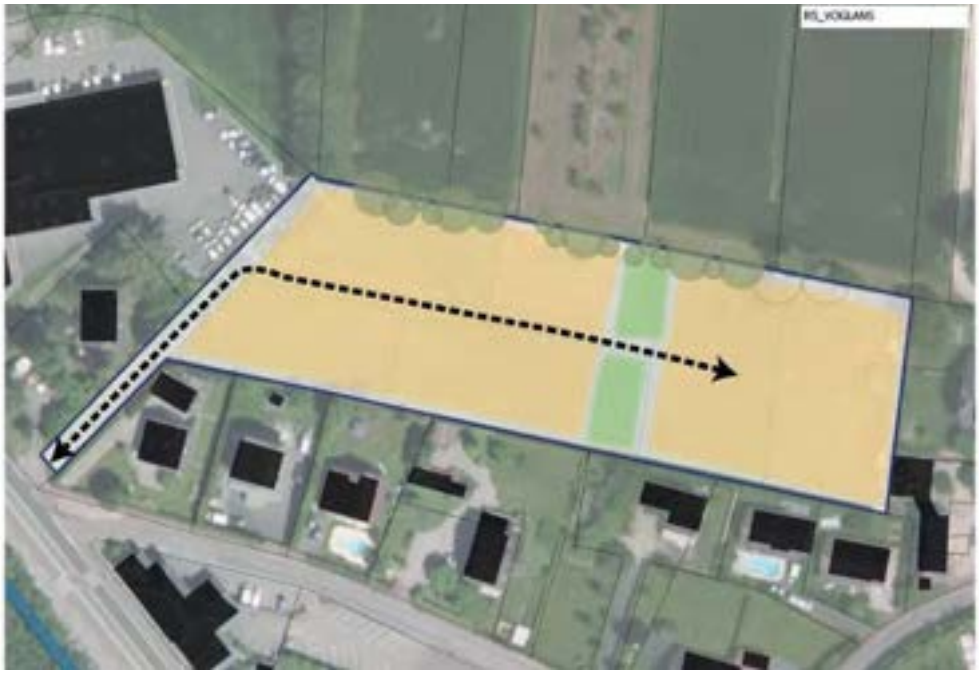
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***12***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Habitat individuel***

ECHEANCE : ***court terme***



Réserver un espace non constructible afin de rechercher une continuité dédiée à une césure verte ou espace de transition public au sein de l'opération

Réserver une desserte centrale unique avec un espace de retournement

Préserver les sujets de hautes tiges en place et arborer l'espace (lisière arborée)

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Un accès carrossable unique se fera depuis la rue de la Plaine pour l'ensemble du site.

Des zones de stationnement pourront être implanté et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

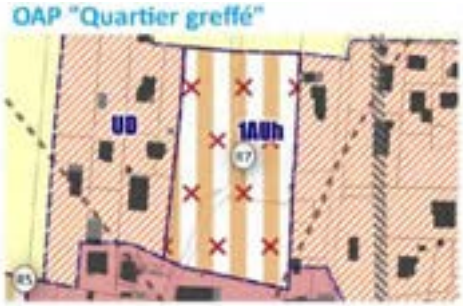
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

VOGLANS / Villarcher nord

R7

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha
Superficie de la zone AU : 0.94 ha



Situé au nord du hameau de Villarcher, ce secteur de projet se trouve en arrière plan d'une bande de logements individuels. Les champs s'étendent au nord du site entrecoupés de haies boisées.

Exposées au PEB, le site se voit contraint également par des formes d'habitat peu dense.

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain environnant

> Préserver la végétation existante

> Traiter l'intégration du projet au regard de la lisière agricole nord

> Permettre une meilleure intégration par le développement de connexion douce

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 35
Indication de la part de logement social : 20% soit 7 logement(s)
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel

ECHEANCE : court et moyen terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Préserver les sujets de hautes tiges en place et arborer l'espace (lisière arborée)

Réserver une desserte centrale unique avec un espace de retournement

Perrmettre un autre accès à la zone selon l'opportunité d'aménagement qui se présente

Inscrire une connexion douce Nord-Sud a minima

Arbre existant à préserver et à conforter

Proposer un espace de stationnement mutualisé

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat non dense (individuel)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et arborer davantage la lisière nord de l'opération.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement.

2/ Un accès carrossable unique se fera depuis le sud de la zone pour l'ensemble du site.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être préférentiellement mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

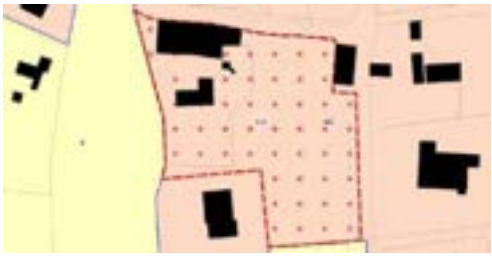
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

VOGLANS / Les Bouvards 2

R10

Superficie du site d'OAP : 0.38 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation

Située au sud du hameau du Bouvard, ces parcelles accueillent plusieurs bâtiments dont une ancienne ferme. Elles s'inscrivent dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire. Le terrain est constitué de quelques arbres vestiges d'un verger et est désormais colonisé par une végétation moins qualitative. L'accès au site est difficile par le chemin de Berlinguet qui est très étroit.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> Prévoir une mixité des typologies de constructions

> Conserver un point de vue sur le paysage

> Prévoir un accès unique par la rue Bouvard Dessus

> Conserver, si possible, l'ancienne ferme

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 17 logements (construction neuve + réhabilitation)
Indication de la part de logement social : 20%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, collectif

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : long terme

Accès depuis la rue Bouvard Dessus au nord. Sortie de voirie au sud.

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Ancienne ferme à réhabiliter ou démolir

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ Un unique accès carrossable se fera depuis le nord de la zone pour l'ensemble du site. Une sortie de voirie depuis le sud du site d'OAP pourra être aménagée.

Le stationnement pour le(s) collectif(s) se fera en souterrain. Du stationnement en surface pourra être réalisé pour la réhabilitation de la ferme.

3/ Le programme de logements neufs devra être réalisé de la façon suivante :

- 8 à 12 logements collectifs seront réalisés sur la partie Est du site
- 2 logements individuels et/ou mitoyens seront réalisés sur la partie Ouest du site

Des logements seront également réalisés dans l'ancienne ferme, si celle-ci est réhabilitée.

4/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

R.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

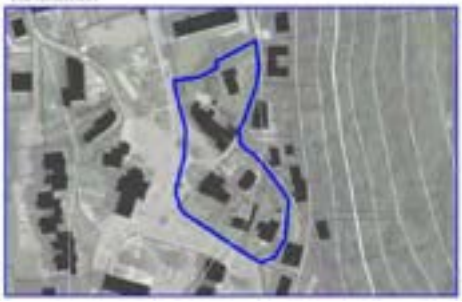
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

VOGLANS / Place de l'Eglise

R8

Superficie du site d'OAP : 0.65 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



En cœur de centre-bourg de Voglans, ces deux îlots bâtis font face à l'église. Ils sont composés de bâtiments de diverses époques et accueillent également des commerces en rez-de-chaussée.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain du centre-bourg

> Préserver la végétation arborée existante

> Favoriser le renouvellement urbain

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : NON

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***40 à 60 + commerces***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***habitat individuel et habitat collectif et commerce***

ECHEANCE : ***court terme***

Espace restant à majorité de l'habitat individuel

Espace préférentiel de renouvellement urbain sous forme d'habitat collectif et/ou mixte (commerce + habitat)

Bâtiments existants

Axes de circulation à conserver

1/ Toute forme de gestion des eaux de ruissellement et d'infiltration est encouragée. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Les accès se feront depuis les axes de circulation existants : la rue centrale, le chemin de Sonnaz et le chemin du sous-bois.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

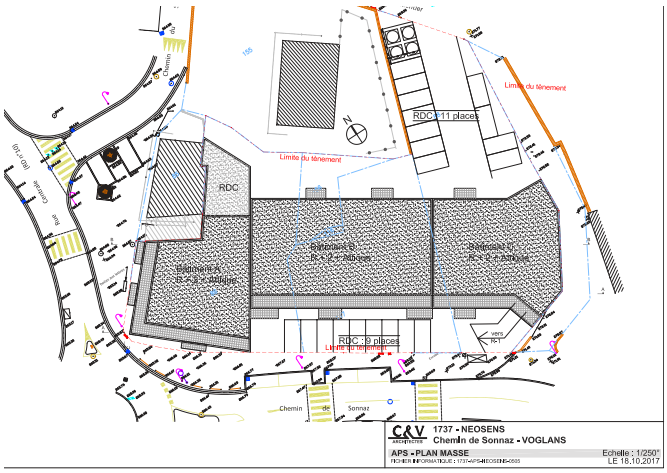
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



VOGLANS / Sud de Champ Verger

R9

Superficie du site d'OAP : 0.54 ha
Superficie de la zone AU : 0.42 ha

Situé au sud de la commune, au niveau de la pâte d'oie, ce site est entouré d'un tissu pavillonnaire proche du centre-bourg du hameau de Villarcher. Il est longé au sud par une voie départementale dont il est protégé par un mur antibruit. Le sud du site présente également un massif boisé faisant filtre visuel à la route.

ÉTAT DES LIEUX

ENJEUX

> S'insérer dans le tissu existant

> Assurer des dessertes piétonnes connectées au centre-bourg

> Maîtriser une densification raisonnée

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : **7 à 9***
*Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)***
*Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel***

*ECHEANCE : **court terme***

Réserver un espace non constructible au sud et préserver la trame arborée existante

Limiter l'accès à une seule voie à l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations

Conserver un accès potentiel à l'ouest et au sud dans le cas où l'opportunité se présente de boucler le réseau viaire

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Inscrire une connexion douce Nord-Sud

Intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'opération et le valoriser comme support d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, notamment utilisé comme frange (espace de recul par rapport à la voirie et préservation de la végétation) au sud du site.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le nord et le sud du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant. Il devra permettre de rejoindre l'arrêt de bus. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

R.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

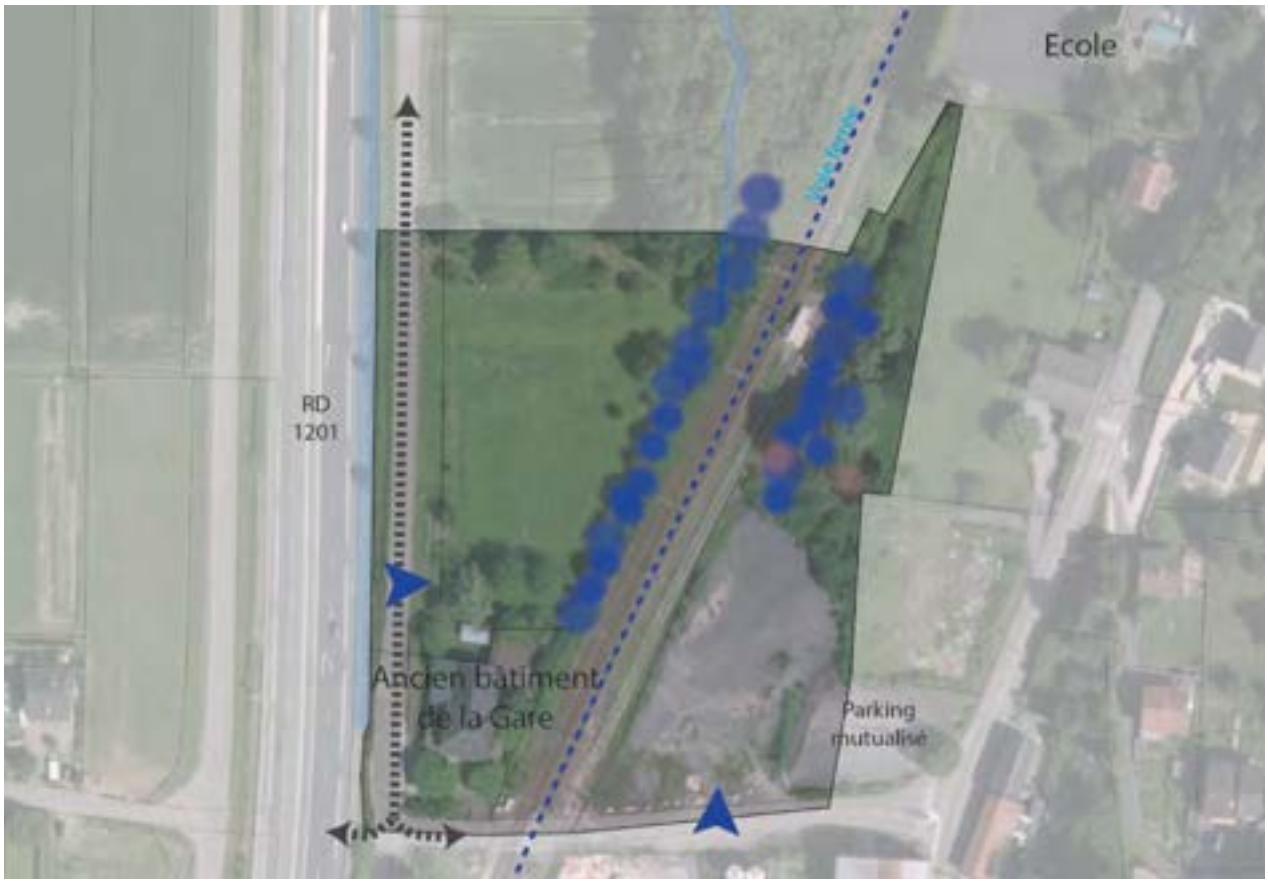
VOGLANS / La Gare

R2

Superficie du site d'OAP : 1,84 ha
Superficie de la zone AU : 1,8 ha

Ce site de projet est situé au coeur de la commune de Voglans, en bordure est de la route départementale 1201 et au nord de la rue centrale. Séparé par un boisé d'intérêt, au nord, reliant le site à l'école, ce secteur inclut l'ancienne halte ferroviaire de Voglans et cherche à impulser une dynamique nouvelle entre solutions de mobilité (parking, gare) et future zone d'activités.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Aménager les abords de l'ancienne gare afin d'assurer une bonne intermodalité

> Préserver la végétation existante

> Assurer un déplacement doux et sécurisé avec l'école et s'intégrer au quartier environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

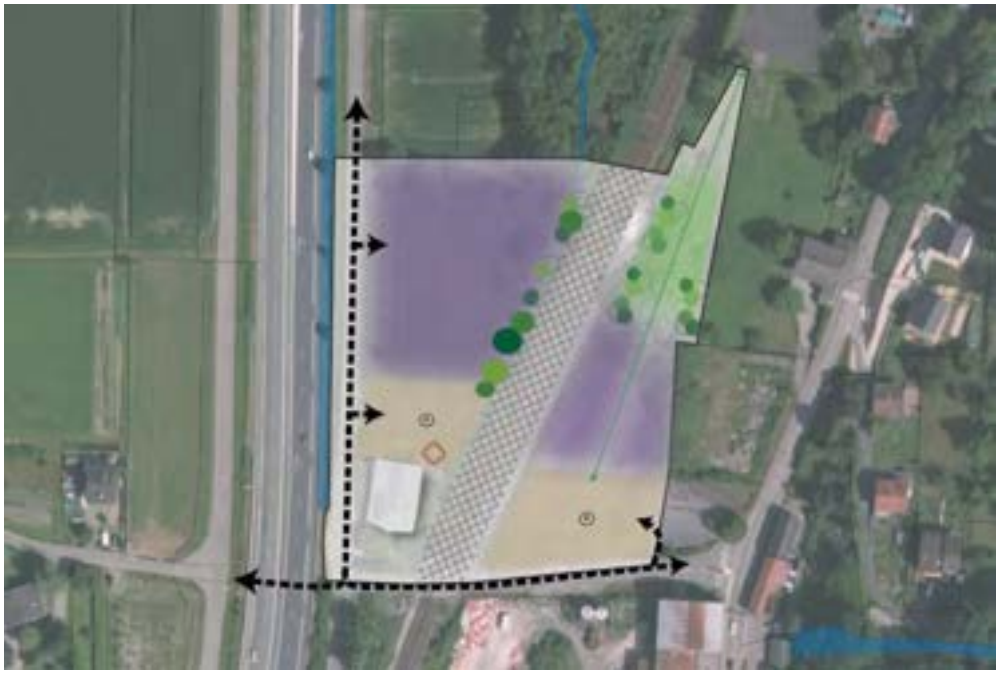
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : ***Hébergement hôtelier + commerce***
Indication de la part de logement social : ***0% soit 0 logement(s)***
Indication de la typologie bâtie attendue : ***Economie***

ECHEANCE : ***court terme***



Emprise de la voie ferrée

Trame arborée existante à préserver et à conforter

Se connecter à la voirie existante au sud et à l'ouest

Inscrire une connexion douce entre l'école et le site

Espaces de rencontre (localisation indicative)type placette à proximité de la gare

Réserver un espace non constructible au nord et préserver la trame arborée existante

Proposer un espace de stationnement connecté à l'existant (est) et un proche de la gare (ouest)

Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel entre l'aménagement et les voies de transport.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Le stationnement au sud-est pourra être raccordé au stationnement existant en bordure de site.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Une liaison douce sera proposée afin de relier le site à l'école.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

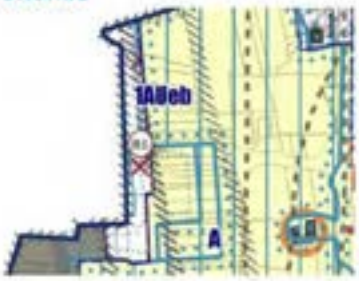
4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

VOGLANS / Route de l'aéroport

R6

Superficie du site d'OAP : 4.33 ha
Superficie de la zone AU : 2.83 ha

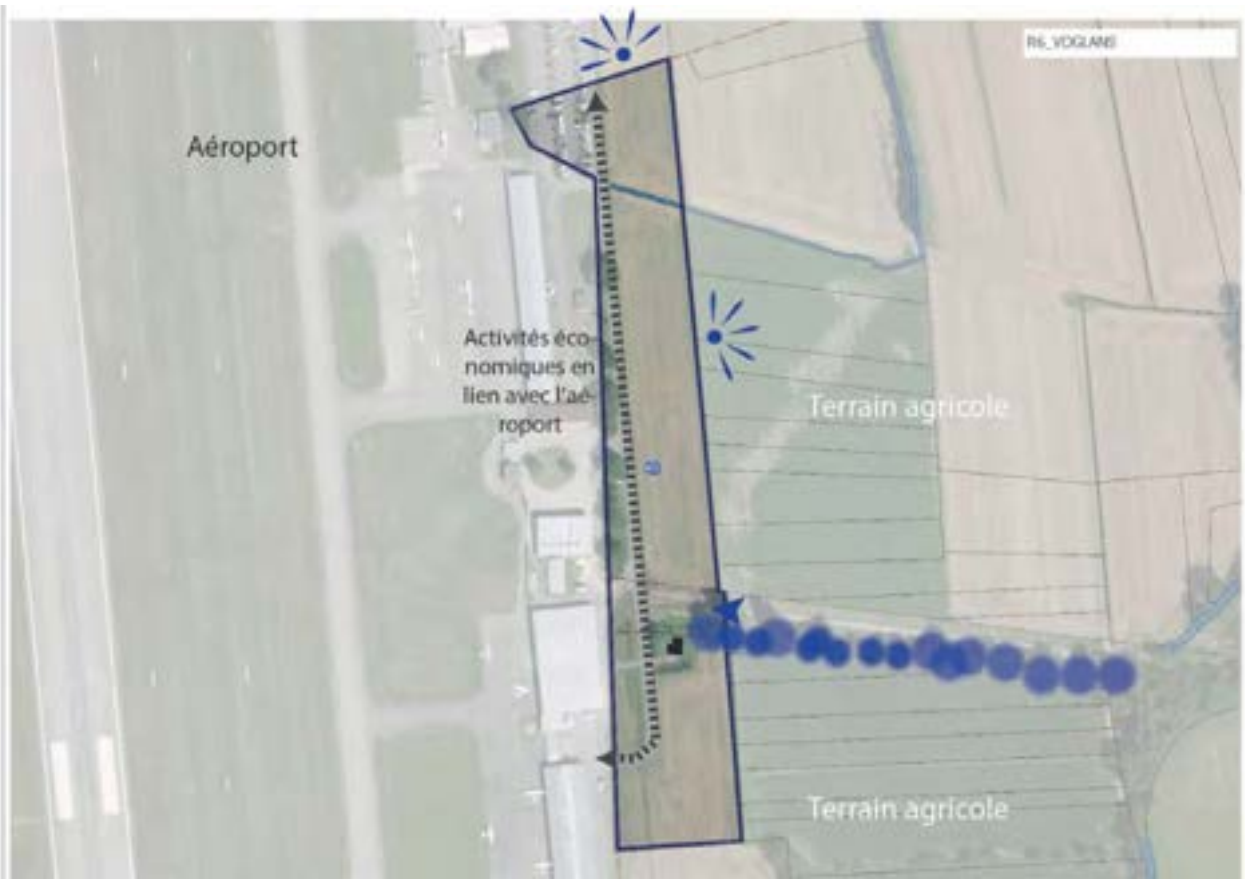
OAP "Economie"



Extrait plan de zonage

Ce site de projet est situé le long de l'aéroport Chambéry-Savoie-Mont Blanc en limite ouest de la commune de Voglans. Le terrain est séparé des infrastructures aéroportuaires par une route. Il s'agit d'une zone dédiée majoritairement aux activités de l'aéroport. Une haie arborée traverse les parcelles agricoles le long d'un chemin rural rejoignant la D1201. Le site ne présente aucun relief.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> S'intégrer dans la plateau agricole environnant

> Limiter l'imperméabilisation de la zone

> Rester compatible avec les activités aéroportuaires

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble NON

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements

ECHEANCE *court terme*

Voirie

Réserver un accès piéton et cycliste

Espace préférentiel d'implantation pour des activités aéroportuaires et leurs stationnements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel de l'aménagement

2/ L'accès au site se fera soit par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité sot par une nouvelle voie de desserte selon l'aménagement retenu.

Des zones de stationnement mutualisées et privilégiant un traitement non imperméabilisé sont vivement encouragées.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone. Leur hauteur devra être limitée pour ne pas avoir d'impact visuel dans le relief plat du site et son aspect agricole. Ainsi, l'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Annexes

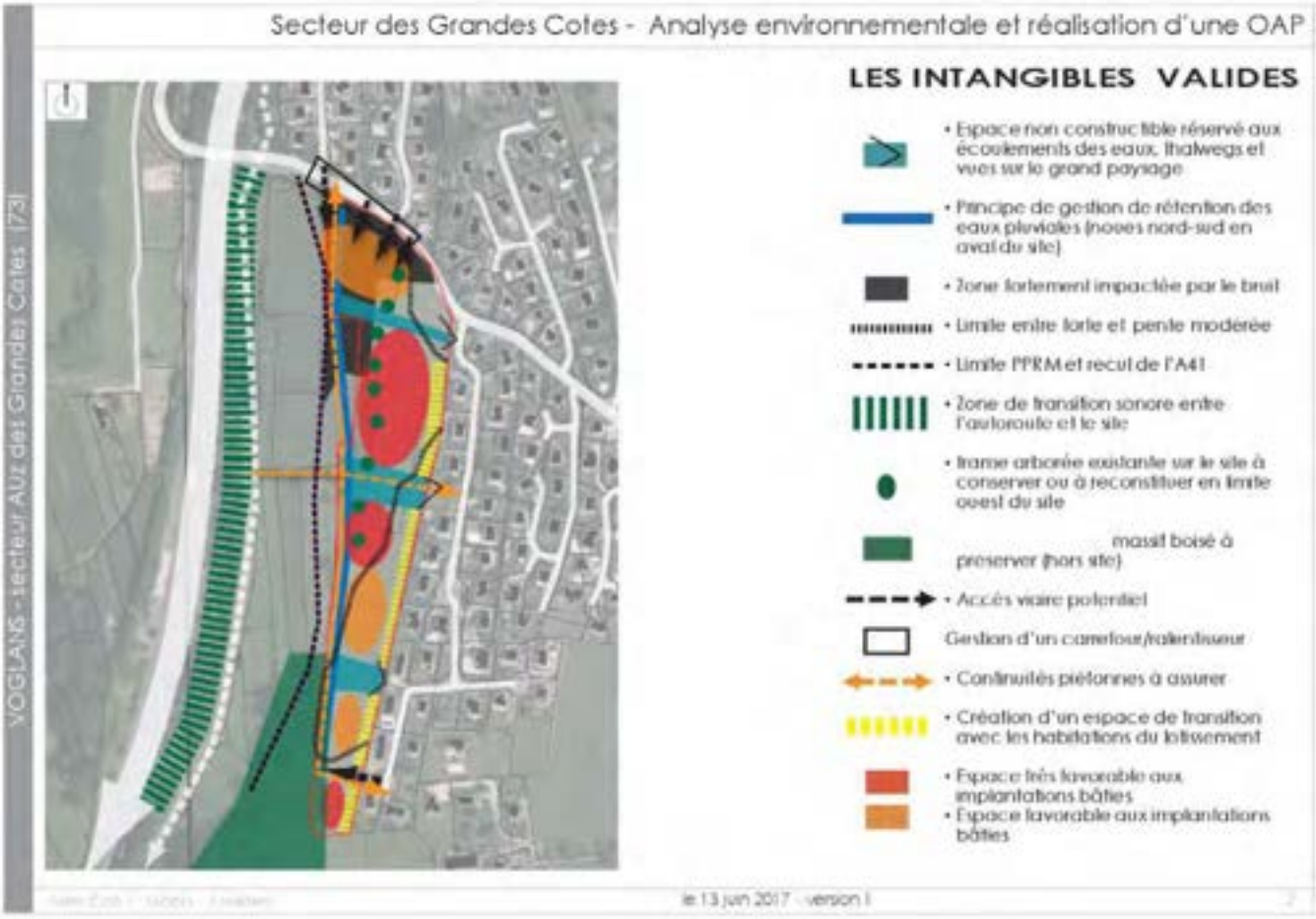
L'ensemble des annexes constitue des recommandations au regard des études qui sont ont été réalisées sur certains sites concernés par des OAP.

Elles permettent d'alimenter la réflexion des porteurs de projet sur les sites étudiés.

ANNEXE 1 - VOGLANS : OAP R5BIS LES GRANDES COTES

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Secteur des Grandes Cotes - Analyse environnementale et réalisation d'une OAP
VOGLANS - secteur Auz des Grandes Cotes (73)
DOCUMENT DE SYNTHESE
POUR LA REALISATION
D'UNE OAP
le 13 juin 2017 - version 1


Secteur des Grandes Cotes - Analyse environnementale et réalisation d'une OAP
VOGLANS - secteur Auz des Grandes Cotes (73)
LES INTANGIBLES VALIDES
• Espace non constructible réservé aux écoulements des eaux, thalwegs et vues sur le grand paysage
• Principe de gestion de rétention des eaux pluviales (noues nord-sud en aval du site)
• Zone fortement impactée par le bruit
• Limite entre forte et pente modérée
• Limite PPRM et recul de l'A41
• Zone de transition sonore entre l'autoroute et le site
• frange arborée existante sur le site à conserver ou à reconstituer en limite ouest du site
massif boisé à préserver (hors site)
• Accès viaire potentiel
Gestion d'un carrefour/ralentisseur
• Continuités piétonnes à assurer
• Création d'un espace de transition avec les habitations du lotissement
• Espace très favorable aux implantations bâties
• Espace favorable aux implantations bâties
le 13 juin 2017 - version 1

Secteur des Grandes Cotes - Analyse environnementale et réalisation d'une OAP

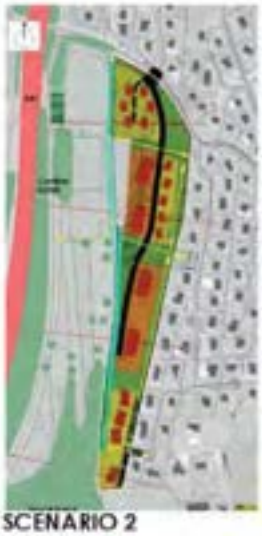
LES INVARIANTS
pour l'ensemble des scénarios

- **Une gestion systématique des eaux pluviales** par un système intégré à l'environnement (respect des thalwegs et implantation d'une noue nord-sud en aval de site)
- Des implantations bâties implantées de façon à laisser le plus possible la libre circulation des eaux de pluie vers l'aval du site (interdire de longues façades nord-sud)
- **2 accès viaires potentiels** : chemin de Sonnaz et allée de l'Orée du Lac
- **Des continuités piétonnes** reliant les différents îlots bâtis et les dessertes existantes
- **Un espace inconstructible** entre les parcelles des habitations existantes et les futures habitations
- Favoriser les implantations parallèles aux courbes de niveaux **(intégration paysagère)** mais permettre les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux pour **favoriser les apports solaires passifs et les vues sur le Lac du Bourget**
  - *Bioclimatique : les bâtiments collectifs implantés parallèlement aux courbes de niveaux ne pourront bénéficier d'un apport solaire passif que sur un faible linéaire de façade sud*
  - *Les bâtiments collectifs implantés perpendiculairement aux courbes de niveaux présenteront des façades sud plus importantes*
  - *Les implantations des habitations individuelles et groupées favoriseront des implantations en quinconce pour bénéficier des apports solaires passifs*

le 13 juin 2017 - version 1

VOGLANS - secteur AUz des Grandes Cotes (73)

Secteur des Grandes Cotes - Analyse environnementale et réalisation d'une OAP



SCENARIO 2

SCENARIO 3

Il est rappelé que ces scénarios ne sont réalisables qu'avec **la maîtrise totale du foncier du site (desserte, gestion des eaux pluviales, continuités douces)** *(cf carte du foncier dernière page)*

Ces scénarios permettent une densité et une typologie variable par îlot qui sera adaptée en fonction des résultats de l'étude acoustique et du choix du tracé de la voirie.

Retour sur le Tableau comparatif présenté le 2 décembre 2016 et complété par la collectivité le 9 décembre 2016

Avec quelques autres remarques formulées :

- une voirie "cassée" comme scenario 3 permettrait une limitation de la vitesse , éviter un " grand boulevard"
- des îlots avec une diversité de bâtiments
- l'entrée nord peut être indépendante des entrées des autres lotissements (pas d'obligation de connexion)

LE FONCIER et LES SURFACES

SURFACE TOTALE du PERIMETRE : 35 595 m²

Le foncier est réparti comme suit :

- **OPAC : 25 309 m²**
- VINCENT : 7 576 m²
- BOUVIER : 1 954 m²
- GIRARDIN : 1 199 m²

LONGUEUR : 535 m

LARGEUR : 85 m

RETOUR DE LA REUNION DU 7 AVRIL 2017

Desserte du site :

- Pour l'îlôt 1 (scénario 2): garder l'accès face à la rue des chênes
- Pour l'îlôt 2 (scénario 3) : pas de changement
- Pour l'îlôt3 (nouveauté) : accès au milieu du site et non à l'aval. Est-ce possible compte tenu de la topographie du site ?
- Pour l'îlôt4 (scénario 3) : pas de changement, garder l'accès potentiel sur l'allée de l'orée du lac

Densité et la typologie des logements par ilot :

- Densité : l'OPAC souhaiterait réaliser 49 logements, à cela s'ajoute un projet de 4 logements sur les parcelles de Mr GIRARDIN et Mr Bouvier soit au total 53 logements
- Indiquer dans la future OAP environ 50 logements au lieu d'environ 45 logements ou alors indiquer une fourchette de logements.

Secteur des Grandes Cotes - Analyse environnementale et réalisation d'une OAP

s c h é m a d'aménagement

le 13 juin 2017 - version 1

Secteur des Grandes Cotes - Analyse environnementale et réalisation d'une OAP

UNE DESSERTE ADAPTEE A LA TOPOGRAPHIE

Création de deux voies de desserte :

Une voie accessible depuis le chemin de Sonnaz, face à la rue des Chênes, implantée au milieu de la pente pour desservir les îlots 1, 2 et 3.

Une voie accessible depuis l'allée de l'Orée du Lac desservant l'îlot 4 à l'ouest à l'aval du site.

Les avantages :

- des voies qui se positionnent à l'écart des habitations existantes
- qui peuvent être facilement connectées entre elles
- et sur des espaces faiblement pentés

Les inconvénients :

- des contraintes de raccordements de

ANNEXE 2 - GRESY : OAP F1.1
LA SARRAZ - COEUR DE VIE

VERDI

Etude pré-opérationnelle de la Sarraz

Phase 1.3 : Plan de composition

Octobre 2021

verdi-ingenierie.fr

Sommaire

1. Insertion urbaine

2. Plan de composition urbaine et paysagère

3. Programmation urbaine et architecturale

VERDI

INSERTION URBAINE

VERDI

PLAN DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

VERDI

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ELEMENTS DE COMPOSITION : LA DESSERTE VIAIRE ET LE STATIONNEMENT: LA RUE

ELEMENTS DE COMPOSITION : LA DESSERTE VIAIRE ET LE STATIONNEMENT: LA RUE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ELEMENTS DE COMPOSITION : LE RESEAU PIETON : LA PLACE

LEGENDE :

- CONNEXION ENTRE PLACES URBAINES
- TROTTOIR MINERAL CONTINU
- CONNEXION NORD – VERS LOTISSEMENTS RESIDENTIELS
- MISE EN RESEAU AVEC PARC DES BERGES DU SIERROZ
- RACCORDEMENT VERS CENTRE BOURG A REALISER
- PIETONNISATION ET CONNEXION VERS MONTEE AU CENTRE-BOURG

ELEMENTS DE COMPOSITION : LA TRAME VEGETALE ET NATURELLE : LE PARC

LEGENDE :

- FACADE VEGETALE DE LA PLACE PUBLIQUE
- ALIGNEMENT LIBRE SUR VOIE PUBLIQUE EN LIMITE PUBLIC/PRIVE
- PLANTATION DES CHEMINS PIETONS POUR OMBAGE ET ORNEMENTATION
- CREATION DE VERGERS EN ACCOMPAGNEMENT DU RESEAU PIETON
- FACADE PAYSAGERE DU PARC EN LIMITE SUD D'OPERATION

LES ESPACES PUBLICS : LA RUE
LA RUE, ESPACE DE RENCONTRE
VERDI

LES ESPACES PUBLICS : LE PARC
LE PARC, ESPACE DE LIAISON
Un corridor longitudinal source de nature en ville
Un espace ludique multi générationnel
VERDI

LES ESPACES PUBLICS : LA PLACE

1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

Etude pré-opérationnelle de la Sarraz

LA PLACE PUBLIQUE, ESPACE DE VIE COLLECTIVE

Un parvis étagé et à dominante piéton

Une place urbaine semi-végétalisée

VERDI

L'EQUIPEMENT PUBLIC ET LE RESEAU DE PLACES DE LA SARRAZ

1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

Etude pré-opérationnelle de la Sarraz

UNE PLACE PUBLIQUE A DOMINANTE MINERALE ARTICULANT TOUTES LES FONCTIONS LOCALES : PUBLIC / PRIVE / COMMERCE / DEPLACEMENTS / VIVRE-ENSEMBLE

Programme bâti : salle multi-activités de 1 400 m2 au sol

Espace public central de liaison entre La Sarraz et Chez Rolland, axé sur le Pont du Sionnaz

VERDI

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1- LE PARVIS DE L'EQUIPEMENT met en scène le bâtiment (salle des fêtes, bibliothèque, maison des associations)

2- LE PARC NATUREL ET URBAIN le long des berges du Dernoz

3- LES VOIES ET LE STATIONNEMENT

VERDI

PROGRAMMATION URBAINE ET ARCHITECTURALE

VERDI

LES ILOTS A BATIR : LE CONTEXTE

LES ILOTS A BATIR : LES PERIMETRES

ILOT	SURFACE ILOT
PLACE CENTRALE	3 000
Equipement public nord	
Equipement public est	
OUEST	2 700
Collectif R+2+A	
Collectifs R+3+A	
CENTRAL	2 660
Collectif R+2+A	
Collectif R+3+A	
EST	3 180
Collectif R+2+A	
Individuelles R+2	
Individuelles R+1	
NORD	5 100
Individuelles R+2	
Individuelles R+1	
Individuelles R+1	
INDIVIDUELS EST	4 590
Individuels R	
ANCIENNE SALLE ROUTE DES BAUGES	
Tout espace public	-
TOTAL	21 710

LES ILOTS A BATIR : LA CAPACITE

ILOT	SURFACE ILOT	TRAME BATIE	SP LOGTS (m2)	NB LOGMTS	COEFF DENSITE	PLACES VL PUBLIQUES
PLACE CENTRALE	3 000					
OUEST	2 700					
CENTRAL	2 900					
EST	3 100					
NORD	3 100					
INDIVIDUELS EST	4 510					
ANCIENNE SALLE POUTE DES GAUGES						
TOTAL	21 710					

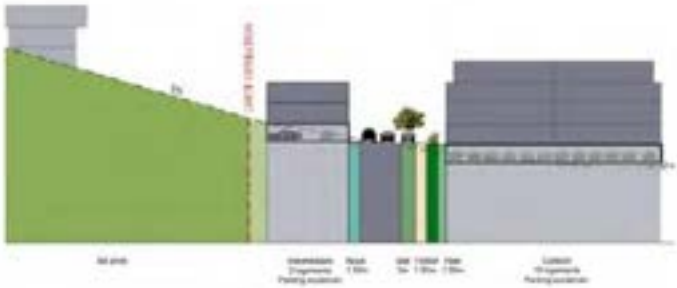
LES ILOTS A BATIR : QUELQUES PRINCIPES

- **Orientation** Est / ouest de tous les bâtis
- Travées de 11 m en logement Collectif et individualisé
- 1 **pignon** sud ou nord aligné en bord de voie publique
- 1 **pignon** sud en bord de Parc paysager aligné sur la limite
- **Accès** au logement par façade Est en lien avec voirie interne
- Tous **RDC** ouest en jardin pleine terre
- 1 **jardin** / logement de RDC
- 1 **arbre** / jardin de RDC
- 1 **stationnement** couvert + 1 stationnement de surface / logement
- Aucune **vue** directe de la façade ouest sur le stationnement de surface

LA PROPOSITION URBAINE : EPANNELAGE DES GABARITS BATIS

ETAGEMENT PROGRESSIF DU R AU R+4 POUR AFFIRMER UNE CENTRALITE A LA SARRAZ

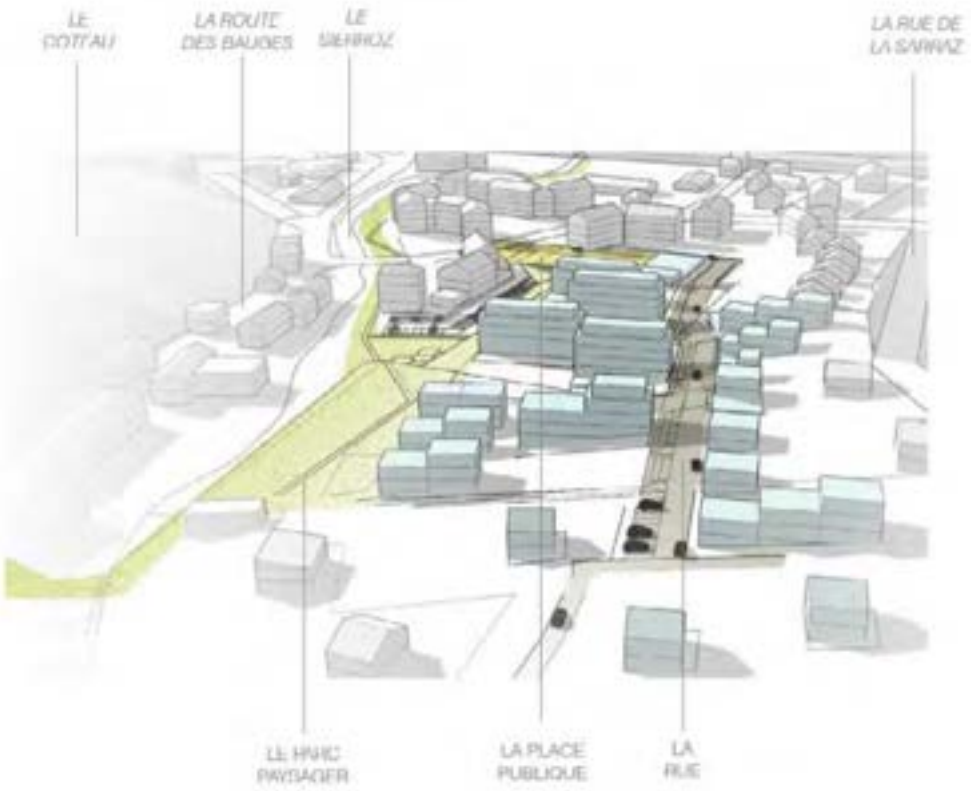
LA PROPOSITION URBAINE : INTEGRATION DE LA VOITURE INDIVIDUELLE PRIVATIVE SUR ILOTS NORD ET CENTRE



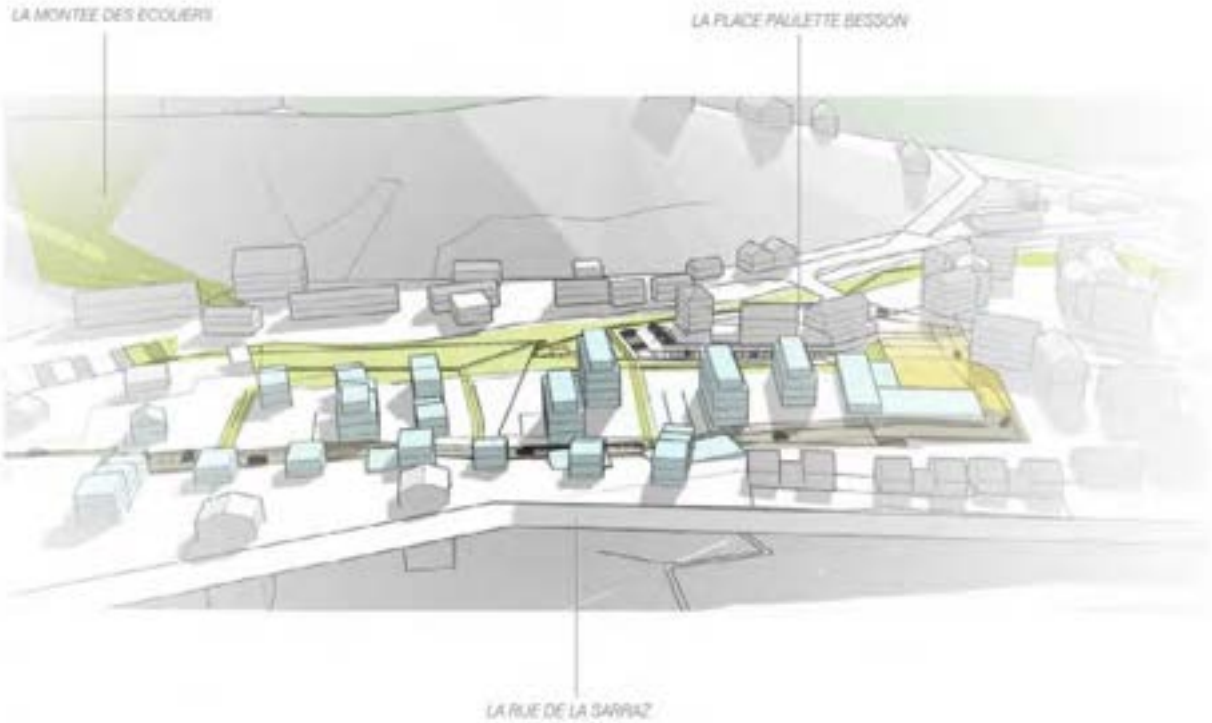
LA PROPOSITION URBAINE : INTEGRATION DE LA VOITURE INDIVIDUELLE PRIVATIVE SUR ILOTS OUEST ET CENTRE

PLAN DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

LA PROPOSITION URBAINE : COMPOSITION SPATIALE SELON LES DYNAMIQUES EXISTANTES



LA PROPOSITION URBAINE : CONTINUITES ET COHERENCES AVEC L'ENVIRONNEMENT EXISTANT



LA PROPOSITION URBAINE : MISE EN RESEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

LA PROPOSITION URBAINE : REPARTITION DES ILOTS OPERATIONNELS

ANNEXE 3 - AIX LES BAINS : OAP A25 QUARTIER MARLIOZ

COMMUNE DE AIX-LES-BAINS

Etude d'urbanisme pré-opérationnel préalable à une requalification urbaine et sociale du quartier Marlioz dans le cadre d'une convention NPNRU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Maîtrise d'ouvrage
Grand Lac

Equipe de Maîtrise d'œuvre
TEKHNE (MANDATAIRE)
SOBECO ENVIRONNEMENT
EGIS
TETRA

SOMMAIRE

LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE 3
LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS 4
LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DE L'OAP 5

LES INTENTIONS DE PROJET 6
PRINCIPES GÉNÉRAUX 7

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 9
01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 10
02 - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX 11
03 - LES TRAMES 12
04 - LA PROGRAMMATION 16
05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES 17
06 - BIOCLIMATISME 20

LE QUARTIER MARLIOZ – PÉRIMÈTRE DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE

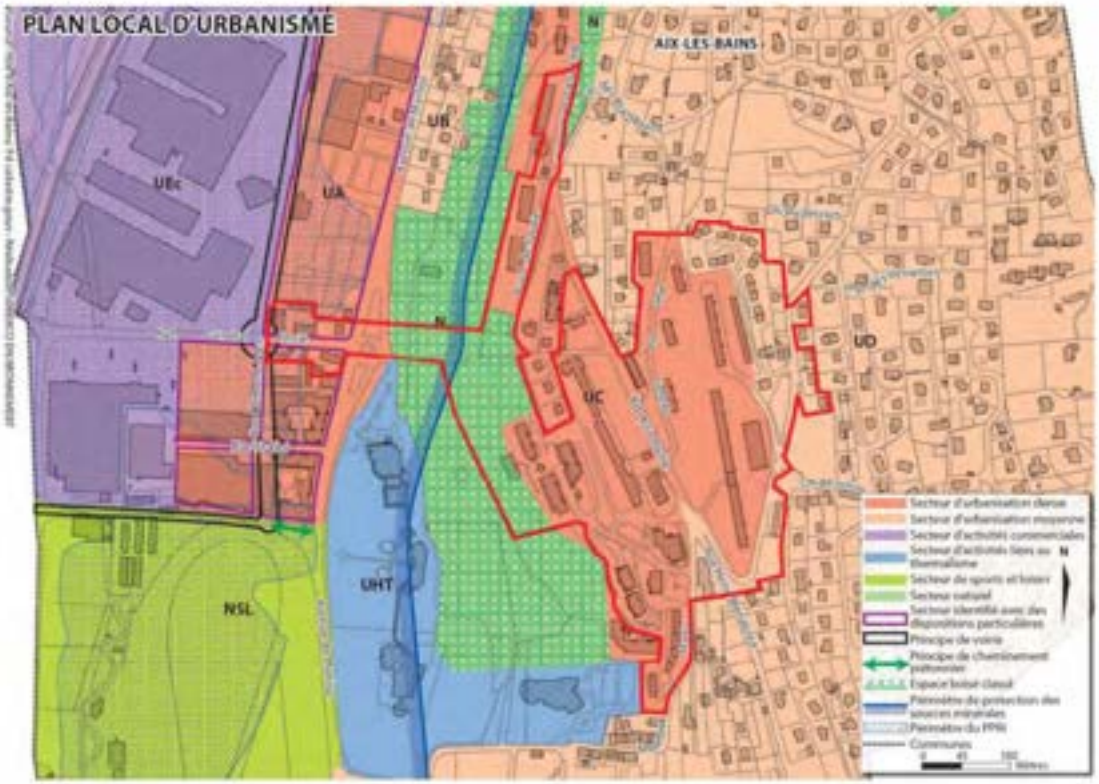
Le quartier de Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier à vocation principalement résidentielle.

Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'Etat et sera intégré au contrat de ville en raison de plusieurs dysfonctionnements sociaux, économiques et urbains.

C'est un quartier d'intérêt général dans le cadre du Contrat de ville de Grand Lac, autour de 3 piliers :
- le volet social ;
- l'habitat et le cadre de vie ;
- l'emploi et le développement économique.

Surface du périmètre QPV : 13 ha

LE QUARTIER MARLIOZ – AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LE QUARTIER MARLIOZ – PÉRIMÈTRE DE L'OAP

LES INTENTIONS DE PROJET

Adaptation au changement climatique

La planète se réchauffe et les changements liés à l'évolution du climat dans les prochaines décennies entraîneront de nombreuses et diverses conséquences sur les villes et les personnes si aucune action n'est engagée dès aujourd'hui, notamment dans le champ de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture.

ADAPTATION : VIVRE AVEC un climat plus chaud et s'ACCOMODER des impacts connus ou inconnus en cherchant à **minimiser la vulnérabilité** des territoires et des populations plutôt qu'à chercher à en réduire ses effets.

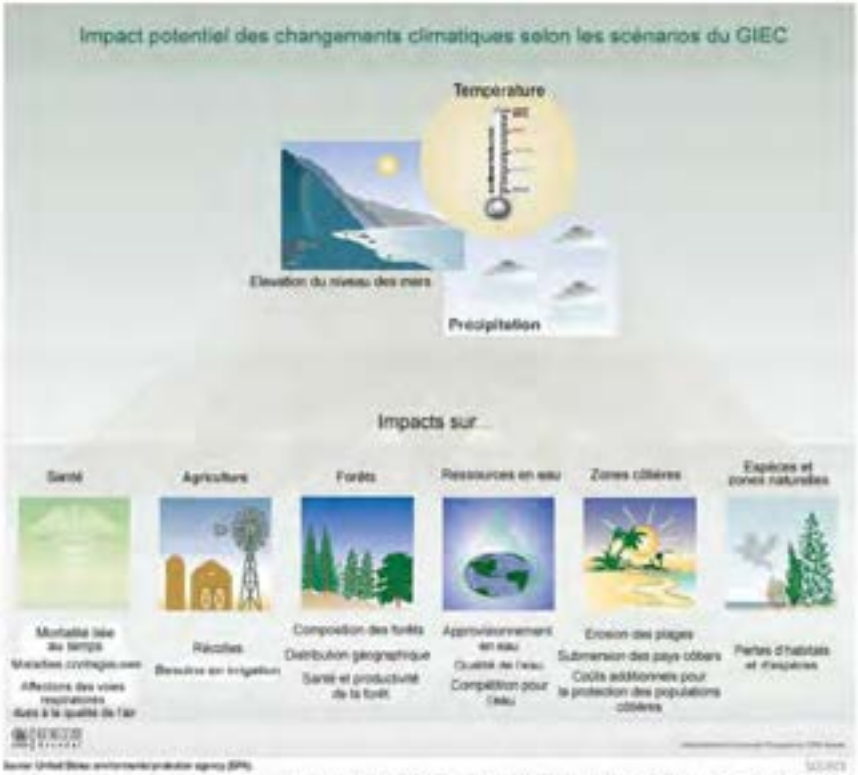
Il s'agit plutôt de tirer des bénéfices de l'évolution du climat, d'en dégager des opportunités pour le système urbain. C'est une nouvelle variable environnementale, une clé d'entrée vers la transition écologique et la résilience urbaine.

Les stratégies d'adaptation cherchent ainsi à développer des villes flexibles, transformables.

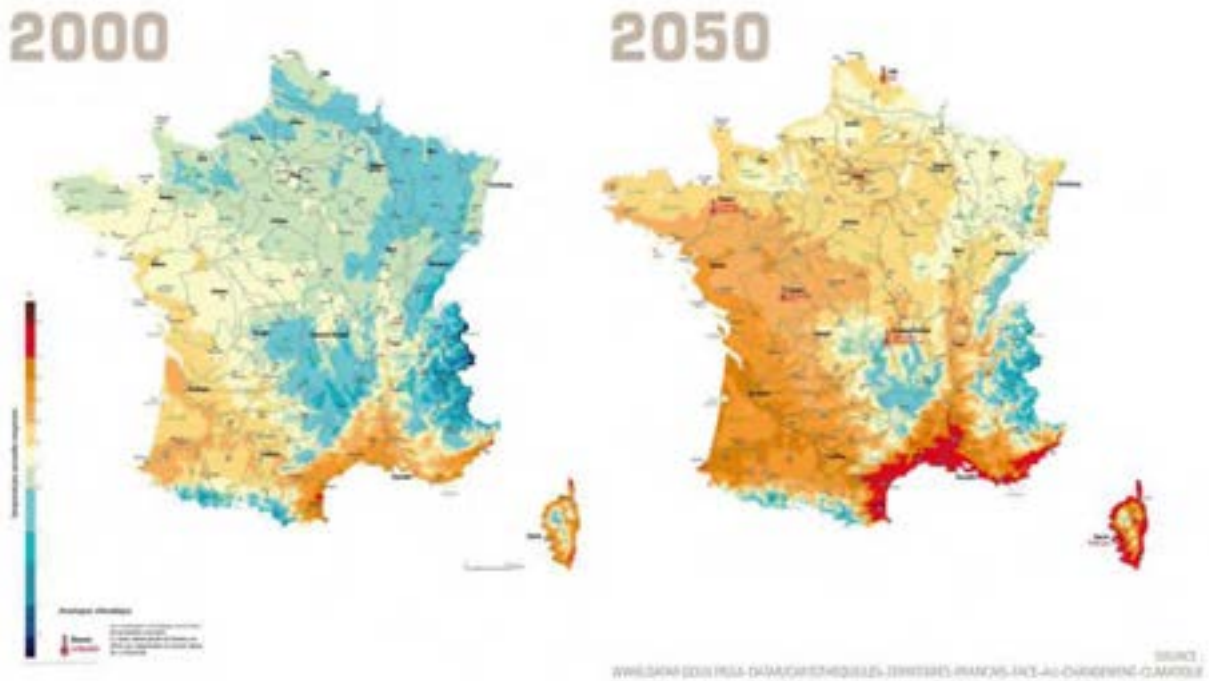
LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN FRANCE

DE MANIÈRE GLOBALE, LES ÉCOSYSTÈMES TERRESTRES ENREGISTRENT UNE HAUSSE DES TEMPÉRATURES

- en hiver, un réchauffement marqué de la partie Est de la France ;
- en été, une hausse globale des températures sur l'ensemble de la France de l'ordre de +2,0 à +4,8°C sur la période 2081-2100 (période de référence 1986-2005) selon le 5ème rapport du GIEC (2014).



Les territoires français face au **changement climatique**



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le quartier de Marlioz : un projet de renouvellement urbain ambitieux porteur d'une démarche de développement durable, organisé autour d'une nouvelle centralité de quartier comme lieu fédérateur

. Retrouver une **vie de quartier singulière et identitaire** vecteur d'animation et de sociabilité.
Le projet développera une nouvelle centralité de quartier qui doit permettre de révéler le coeur de Marlioz et d'identifier ce quartier comme une entité urbaine à part entière. Il s'agira de le rendre lisible à l'échelle d'Aix-le-Bains pour qu'il ne soit plus uniquement un lieu de passage mais un lieu de vie identifié en tant que tel.

. Mettre en place une **composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement**.
Le projet devra s'attacher à valoriser les qualités intrinsèques du lieu : mise en scène des vues vers le grand paysage, adaptation à la topographie, gestion des eaux pluviales, conception bioclimatique, etc.

. Assurer un **cadre de vie de qualité** pour tous.
Le projet qualifiera dans un premier temps les constructions existantes, en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de Savoie. Les nouveaux logements seront développés avec un souci permanent de la diversification des formes urbaines, de la typologie des logements et de la mixité sociale.

. Mettre en place les conditions d'un **quartier vivant**.
La nouvelle trame d'espaces publics valorisera et confortera les équipements existants dans un souci de sobriété économique. Toutefois, l'embellissement des espaces, la diversification des usages, la mise en accessibilité pour tous et le développement de la trame végétale constitueront les fondements de tout projet de maîtrise d'oeuvre.

02 - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

2.1 INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le paysage du site bénéficiant de qualités importantes, le projet devra de tout point de vue conserver au maximum et valoriser les vues vers le grand paysage, ainsi que la trame arborée.
La topographie marquée du site sera le support de nouveaux modes de faire en adaptant les constructions et les espaces publics à la pente, en limitant les déblais/remblais.

2.2 LIENS

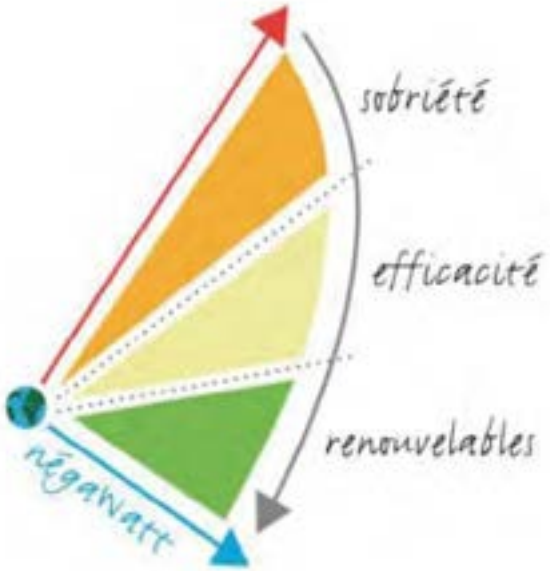
Développer une ville des courtes distances en assurant des parcours directs (perméabilité des lots), confortables et sécurisés pour tous y compris les PMR, poussettes, etc. (revêtement des sols, éclairage, guidage visuel/physique/sonore, fluidité et continuité de parcours).

2.3 QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles donneront l'image du quartier et traduiront l'ambition de la collectivité. Bioclimatiques, elles favoriseront le confort d'habiter en été comme en hiver.

2.4 DÉMARCHE NÉGAWATT

- **sobriété** foncière, financière, énergétique : décider d'être moins boulimique avant d'être rationné (bioclimatisme maîtrise des coûts, ...).
- **efficacité** : optimiser les réseaux viaires, affiner un niveau de densité suffisant pour réaliser un quartier animé et maintenir des espaces libres.
- **renouvelables** : utiliser, recycler les sources inépuisables (déchets organiques, énergie solaire, ...)



03 - LES TRAMES

3.1 TRAME VERTE ET BLEUE

LES NOUES PAYSAGÈRES

- [illegible]

PRÉCONISATION : PROFIL [illegible]

LE PARC

- [illegible]
  - ÉCOLOGIQUE [illegible]
  - HYDRAULIQUE [illegible]
  - CLIMATIQUE [illegible]

LES ESPACES VÉGÉTALISÉS

- ILS ASSURENT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS (BOIS DES NAYRES, PARC MARLIOZ, BOIS DES VÉNÉTIES, BOIS VIDAL)
  CES ESPACES SERONT À MINIMA PLANTÉS D'ARBRES DE HAUTE TIGE POUR ASSURER DE L'OMBRAGE

LES BOSQUETS ET ARBRES EXISTANTS

- ILS PARTICIPENT À LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU QUARTIER
  LEUR CONSERVATION EST ESSENTIELLE POUR ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ DÈS LE DÉBUT DE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER
  ILS PARTICIPENT ÉGALEMENT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES GLOBALES DU TERRITOIRE ET AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

3.2 DESSERTE VIAIRE

LA RUE PRINCIPALE

- [illegible]
- [illegible]

ACCESSIBILITÉ BUS
PRÉCONISATION : PROFIL DE [illegible]

LA RUE SECONDAIRE

- [illegible]
- [illegible]

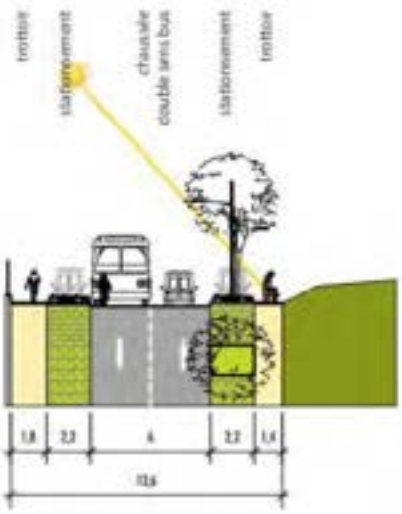
ACCESSIBILITÉ BUS
PRÉCONISATION : PROFIL DE [illegible]

LES RUES TERTIAIRES

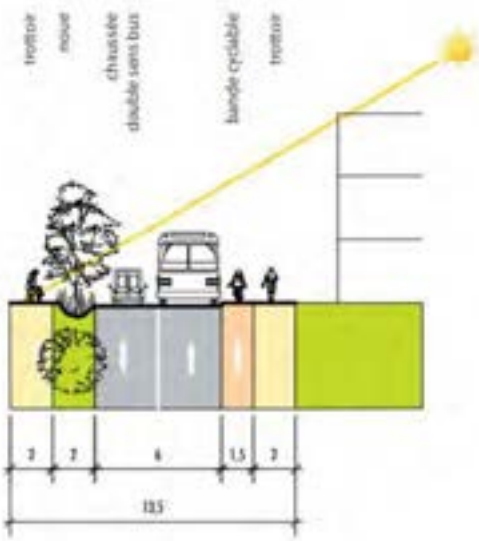
- [illegible]
- [illegible]

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES

BOULEVARD DE LA ROCHE DU ROI (30)



CHEMIN HONORÉ DE BALZAC (30)



RUE DU COTEAU (20)

03 - LES TRAMES

3.3 DESSERTE PIÉTONS CYCLES

LES TROTTOIRS

- LIENS PIÉTONS QUALITATIFS ET ACCESSIBLES À TOUS (PMR, POUSSETTES, ETC) LE LONG DES RUES

LES VOIES CYCLABLES

- UNE PISTE CYCLABLE EN SENS MONTANT SUR LE CHEMIN HONORÉ DE BALZAC NOUVELLEMENT PERMETTRA D'AUGURER DES PARCOURS CYCLES CONFORTABLES POUR RALLIER LE BAS ET LE HAUT DU QUARTIER
- SUR LE BD DE LA ROCHE DU ROI, LES VÉLOS SERONT INTÉGRÉS À LA CIRCULATION DANS UN ESPACE AUX CIRCULATIONS APAISÉES

LES TRAVERSANTES

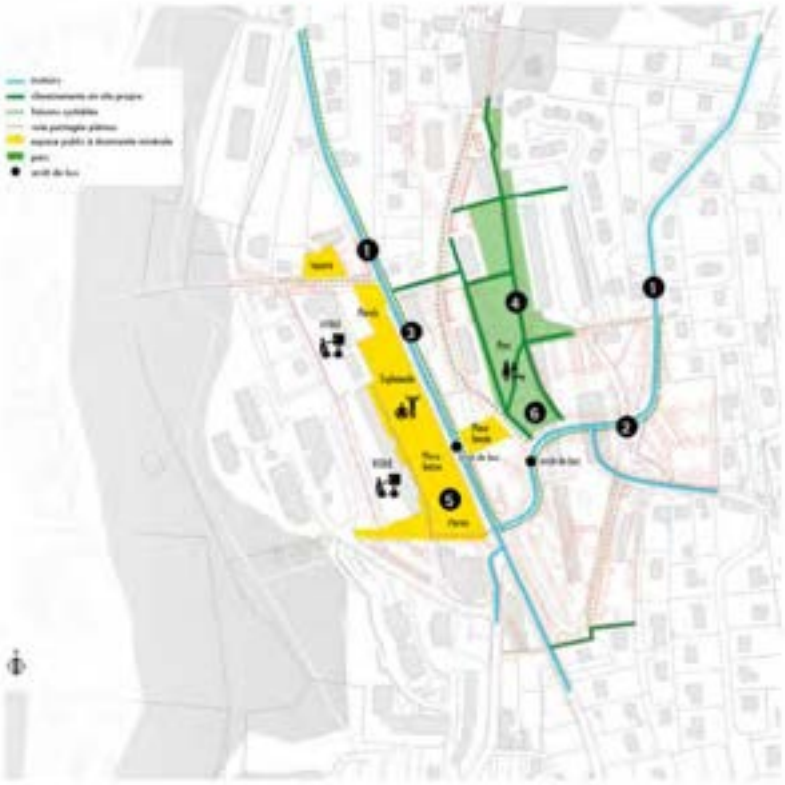
- LIENS PIÉTONS EN SITE PROPRE PRIVILÉGIÉS. LA RÉALISATION OU LA RÉFECTION DES ESCALIERS EXISTANTS PERMETTRONT DE CONNECTER HAUT ET BAS DU QUARTIER

LES ESPACES PUBLICS À DOMINANTE MINÉRALE

- DÉCONNECTÉS DES CIRCULATIONS, ILS OFFRENT DE VÉRITABLES ESPACES DÉDIÉS AUX MODES DOUX POUR SE PROMENER, FLÂNER, OBSERVER, PRATIQUER UNE ACTIVITÉ, ETC.

LE PARC

- EN COEUR DE QUARTIER, LE PARC OFFRE UN ESPACE DE PROMENADE ENTRE HAUT ET BAS DU QUARTIER, VERS LES LOGEMENTS DU QUARTIER ET LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES PROCHES. UNE DIVERSITÉ D'USAGES SERONT IMPLANTÉS (JARDINS PARTAGÉS, AIRES DE JEUX, DE PISTE AVIRUE, ETC)



04 - LA PROGRAMMATION

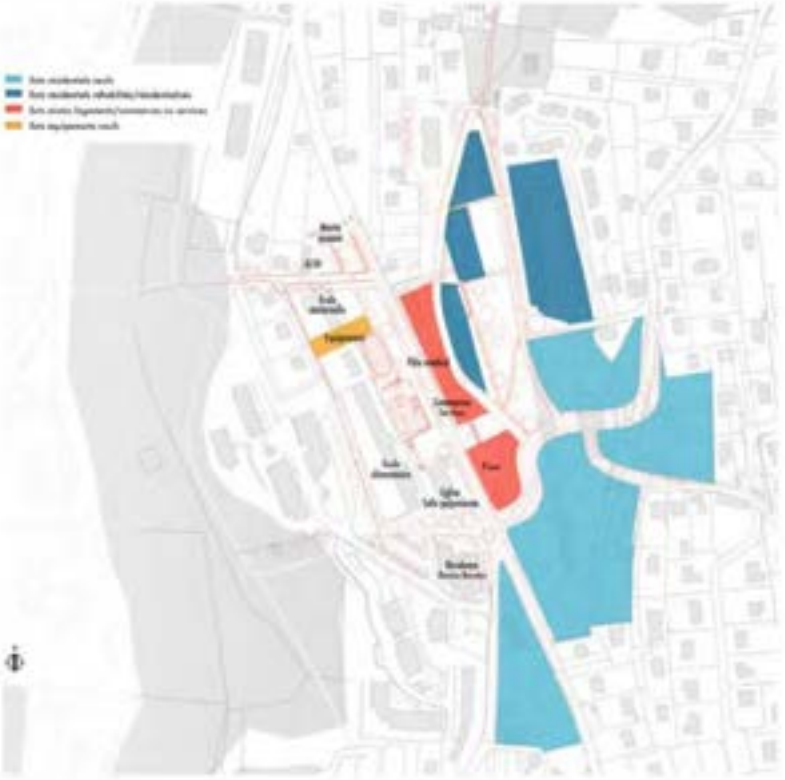
4.1 LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Le long du Boulevard de la Roche du Roi, plusieurs services et commerces s'installent en RDC de nouvelles constructions :

- relocalisation du commerce de proximité,
- accueil de nouveaux services et /ou commerces autour de la place haute,
- aménagement de locaux médicaux.

A l'Ouest du boulevard, le pôle d'équipements publics est renforcé avec :

- le maintien de la mairie annexe et de l'ALSH au Nord,
- un nouvel équipement de quartier sur la future esplanade,
- le maintien de l'église Sainte-Bernadette et de la résidence Denise Barnier.



04 - LA PROGRAMMATION

4.2 LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS, QUALITÉ DE VIE

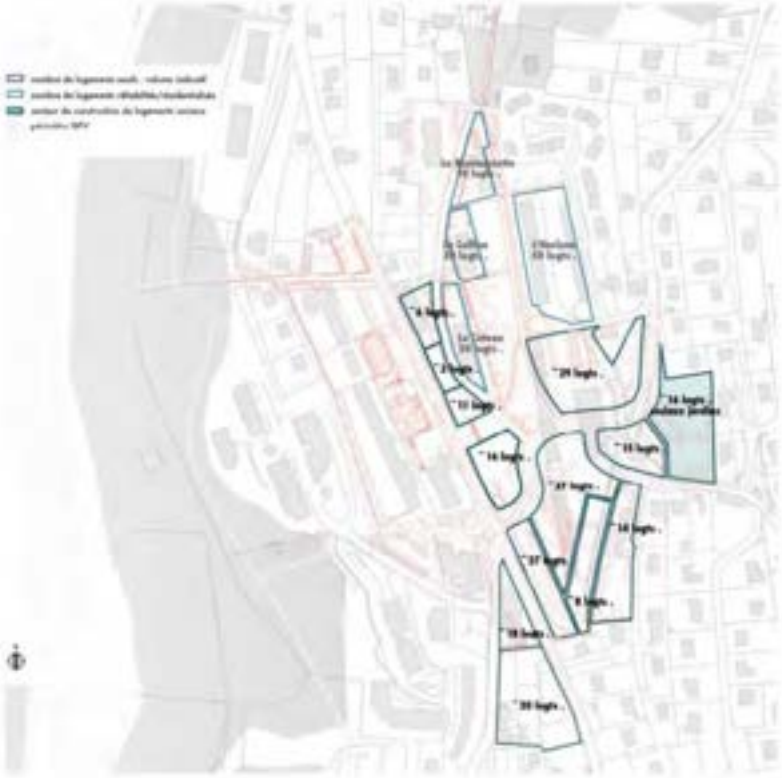
Le projet prévoit la démolition de 144 logements et la réhabilitation 130 logements.
Le projet urbain prévoit la construction d'environ 200 nouveaux logements sur un périmètre élargi du QPV. Le nombre de logements sera modulé par sous-secteurs.

Dans la mesure du possible, tous les programmes immobiliers, qu'ils soient neufs ou réhabilités, offriront un espace extérieur à chaque logement (terrasse, loggia, balcon, jardin).

La composition des îlots devra permettre de limiter les vis-à-vis et de préserver l'intimité de chaque logement sans pour autant inciter à l'installation de clôtures de grande hauteur.

Dans la mesure du possible, il sera intéressant de mettre en place une complexité des îlots résidentiels en privilégiant la mixité des formes urbaines, des hauteurs, la mutualisation du stationnement, la transparence des îlots.

MIXITÉ SOCIALE
L'opération développera une part de logements sociaux :
- dans le périmètre QPV : construction d'environ 40 logements,
- en dehors du périmètre QPV : une quinzaine de logements pourront être construits sur le secteur des actuels jardins familiaux.

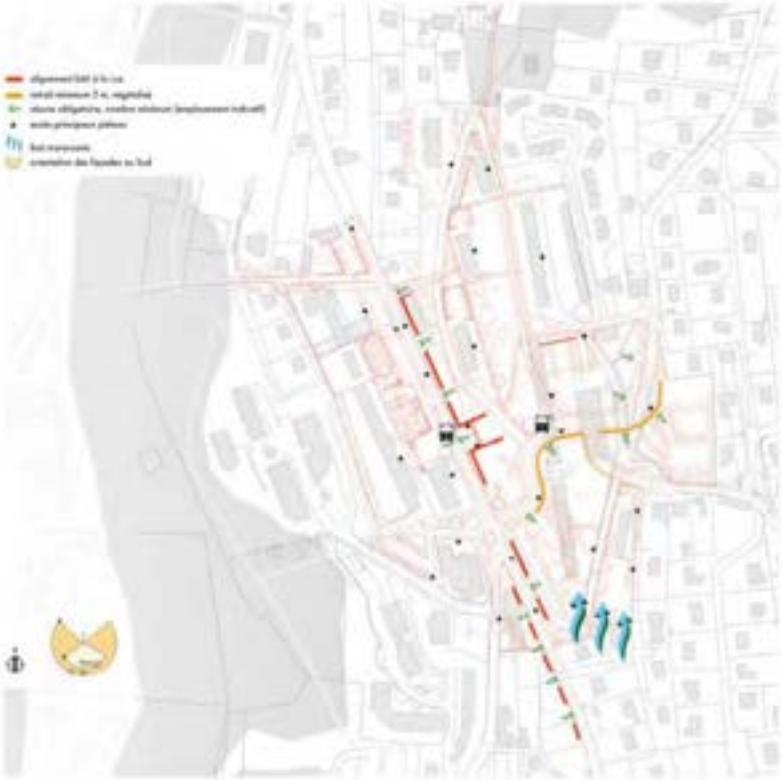


05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.1 ORGANISATION DU BÂTI

Afin d'animer les rues du quartier et de valoriser les façades urbaines, il s'agira de mettre en place des fronts bâtis structurants et ouverts (de percées visuelles et de soleil) le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

Les constructions au contact des places basse et haute devront accompagner l'espace public par un alignement des façades sur rue. Les accès aux commerces/ services/ équipements seront localisés de manière préférentielle depuis chacune des places.



05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.2 EPANNELAGE

Il s'agit, dans le respect des hauteurs maximums existantes (R+4), de raisonner pour chaque projet neuf ou de réhabilitation sur la qualité de l'insertion dans le contexte particulier du projet. Un travail sur les épannelages est donc nécessaire afin de profiter des orientations sud pour l'ensemble des opérations (bioclimatisme).

Le long des rues principales, les bâtiments atteindront une hauteur maximale de R+4 ou R+3+attique.
En cœur d'îlot, et de manière à s'étager face à la vue et pour bénéficier d'un ensoleillement maximal, les constructions seront limitées à R+2.
En façade du boulevard de la Roche du Roi et au pied de l'immeuble «Le cuisiaux», les hauteurs seront limitées à R+1 afin de préserver les vues vers le grand paysage.
En bordure d'îlots, sur la frange Est principalement, les opérations respecteront des hauteurs de RdC à R+1 afin de faire transition avec les secteurs pavillonnaires existants.

05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.3 MORPHOLOGIES

TYPOLOGIES :
Le projet devra proposer une diversité de formes urbaines pour répondre aux besoins des futurs résidents tant en termes de surface, de typologie, d'espaces d'appropriation (jardins, balcons, terrasses), etc.
Il s'agira de respecter les principes de mixité urbaine dans un rapport de compatibilité avec le projet urbain.

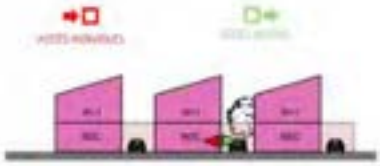
VOLUMÉTRIES :
Les volumétries à respecter pour chaque typologie sont les suivantes :
- de l'habitat collectif en R+2 à R+3+attique/combles,
- de l'habitat intermédiaire en R+1 ou R+1+attique/combles ou R+2,
- de l'habitat individuel en RDC ou RDC+combles ou R+1.

ENTRÉES :
L'habitat collectif aura une entrée commune à l'ensemble des logements, avec un hall et un escalier et/ou ascenseur pour l'accessibilité des étages.

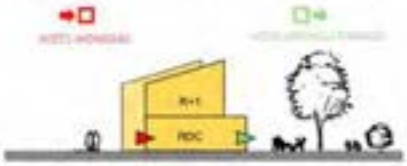
Pour toutes les autres formes urbaines, chaque logement disposera d'une entrée individualisée depuis la rue ou le cœur d'îlot.

EXEMPLES ILLUSTRANT DIFFÉRENTES MORPHOLOGIES D'HABITAT ENVISAGEABLES SUR LE SECTEUR

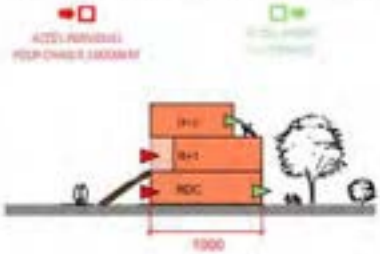
HABITAT INDIVIDUEL PUR - LOT LIBRE
Logements : 1 logement
Épannelage : RdC ou RdC+combles ou R+1
Stationnement : sur la parcelle



HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ
Logements : 1 logement
Épannelage : RdC ou RdC+combles ou R+1
Stationnement : sur la parcelle ou regroupé dans une cour partagée



HABITAT INTERMÉDIAIRE
Nombre de logements : 2 logements superposés par unité
Épannelage : R+1 ou R+1+attique/combles ou R+2
Stationnement : sur la parcelle et regroupé dans une cour partagée



PETIT COLLECTIF
Logements : 4 à 10 logements
Épannelage : R+2 au R+3+attique/combles
Stationnement : souterrain

05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.4 STATIONNEMENT

POUR L'HABITAT COLLECTIF

Le stationnement des logements collectifs sera :
- soit mutualisé dans un stationnement enterré ou semi-enterré : dans un principe d'adaptation à la topographie pour limiter les déblais-remblais ;
- soit mutualisé et traité en rez-de-chaussée des constructions

POUR L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

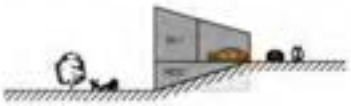
Le stationnement des logements intermédiaires sera :
- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, ameriere, structure en dure, etc.) ;
- soit traité en rez-de-chaussée des constructions ;
- soit à proximité immédiate des habitations, dans une poche mutualisée adaptée à la topographie.

POUR L'HABITAT INDIVIDUEL

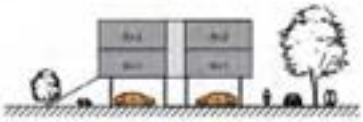
Le stationnement des logements individuels sera :
- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, auvent, structure en dure, etc.) ;
- et/ou accolé aux habitations en box ou en surface

EXEMPLES ILLUSTRANT LES FORMES DE STATIONNEMENT ENVISAGEABLES

EN REZ-DE-CHAUSSÉE, DANS L'HABITATION
Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



EN REZ-DE-CHAUSSÉE, MUTUALISÉ
Typologies : habitat collectif, habitat intermédiaire

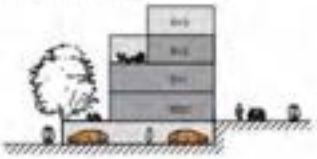


EN SALIS, À PROXIMITÉ DE L'HABITATION
Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire

EN ENTERRÉ
Typologies : habitat collectif

COUR URBAINE PLANTÉE OU COUVERTE (PERGOLA)
Typologies : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire

EN SEMI-ENTERRÉ
Typologies : habitat collectif

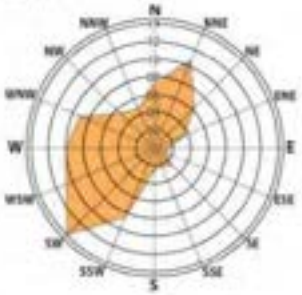


06 - BIOCLIMATISME

6.1 CONFORT D'HIVER

Le confort d'hiver correspond à la notion de confort pour l'occupant d'un logement ou pour l'utilisateur d'un bâtiment. Cette recherche du confort passe par la température minimale de l'air ambiant, mais aussi par l'atténuation des sensations de froid liées aux courants d'air, aux parois froides et à l'inadaptation du chauffage.

Au-delà des éléments définis par la réglementation thermique 2012, les architectes devront rechercher :
- la protection aux vents Nord-Sud,
- la sobriété énergétique / formes compactes, simples, mitoyenneté des constructions,
- l'orientation des bâtiments / profiter des apports solaires passifs,
- la distance entre les constructions / limiter les masques solaires notamment dans le cas des logements en RDC de l'habitat collectif.



6.2 CONFORT D'ÉTÉ

Le confort d'été concerne avant tout l'occupant d'un logement ou l'usager d'un bâtiment ou d'un espace extérieur aux fortes chaleurs. L'enjeu consiste à maintenir une température et un taux d'humidité acceptables et ainsi limiter les impacts sur la santé des populations.

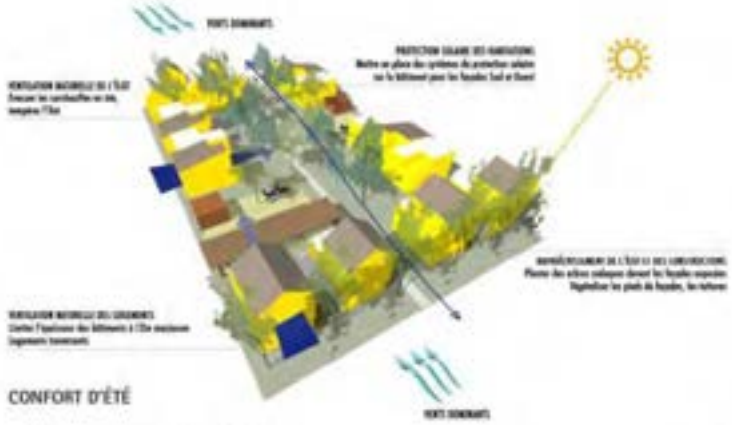
6.2.1 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES BÂTIMENTS

Il s'agit d'éviter d'avoir recours à des moyens de climatisation mécanique en cherchant à rafraîchir un bâtiment de manière active :
- rechercher une épaisseur des constructions qui permettra de profiter des brises d'été afin d'assurer une ventilation naturelle – logements traversant (profondeur limitée à 12m),
- intégrer les constructions dans leur environnement: protection aux vents, au soleil par des solutions architecturales (orientation, occultation) et paysagères (rideau d'lines arbres),
- organisation des pièces de vie,
- favoriser les matériaux ou isolants à faible diffusivité.

6.2.2 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS

Il s'agit de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain qui nuisent fortement au confort et favorisent des situations de stress thermique. L'aménagement des coeurs d'îlots et des jardins privatifs doivent être conçus de manière à limiter l'absorption solaire et le stockage de chaleur :
- végétalisation de la parcelle et des bâtiments (ombrage et évapotranspiration),
- matériaux de revêtement des sols, toitures et façades à faible inertie,
- présence de l'eau.

SCHÉMAS ILLUSTRANT LES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME



6.3 VÉGÉTALISATION

La végétation joue un rôle important dans le confort et la qualité des villes. Elle favorise ainsi un climat urbain confortable en réduisant les températures de l'air ambiant et favorise le bien être des personnes. En plus de participer à la régulation du climat, réserver une place significative aux végétaux permet de mettre en place des continuités écologiques structurantes pour le développement de la biodiversité et le déplacement de la faune et de la flore.

Il s'agira dans le cadre du projet de Marlioz de mettre en place une double stratégie de végétalisation à la fois dans les îlots collectifs et privatifs :

- la végétalisation des façades, pieds de façades et toitures sera privilégiée pour éviter l'absorption de rayonnements solaires par des surfaces minérales qui auraient stocké la chaleur en journée pour la restituer en soirée et la nuit. La végétation accélèrera donc le rafraîchissement nocturne, important du point de vue sanitaire pour permettre au corps humain de se ressourcer ;
- la végétalisation des espaces extérieurs aussi bien dans les coeur d'îlots, les jardins privés, les espaces publics, le traitement des limites séparatives seront privilégiés. Les surfaces en pleine terre, l'ombrage et l'évapotranspiration des végétaux favoriseront ainsi un taux d'hydrométrie plus confortable.

La stratégie de plantation répondra aux enjeux de biodiversité, de paysage, de diversité des essences et des strates végétales. Elle cherchera à maintenir et renforcer la trame végétale existante, à adapter les espèces en fonction du climat local et à limiter les besoins de consommation en arrosage et en traitement (mise en place d'une gestion différenciée).

6.4 GESTION DE L'EAU

L'imperméabilisation des sols au cours des dernières décennies et l'urbanisation des zones inondables et champ d'expansion des crues a renforcé les phénomènes de crues et d'inondations. Il s'agit à l'heure du 21e siècle de repenser notre rapport au sol.

Le projet de Marlioz portera des enjeux hydrauliques à la fois :

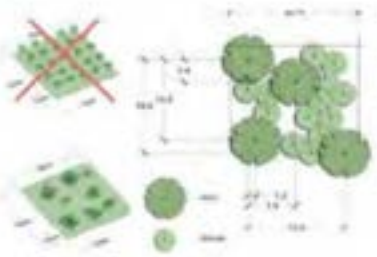
- dans l'espace public, avec la nécessité de recueillir/décanter/déshuiler les eaux de voiries avant rejet,
- dans l'espace privé, nécessitant une infiltration à la parcelle.

DANS LE DOMAINE PUBLIC : les voiries devront prévoir de préférence un système de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert grâce à un réseau de noues. Elles seront suffisamment dimensionnées pour assurer la collecte, l'infiltration voire l'acheminement des eaux de pluie vers les parcs et réseaux d'assainissement d'eaux pluviales enterrés. Les revêtements des sols favoriseront autant que de possible la porosité des matériaux, limitant l'imperméabilisation.

DANS LE DOMAINE PRIVÉ : les espaces extérieurs privatifs et collectifs il sera privilégié de maintenir un maximum d'espace perméable en pleine terre. La collecte et la réutilisation des eaux de pluie est fortement conseillée pour l'arrosage des espaces extérieurs. Ces dispositifs de descentes des eaux pluviales seront intégrés à l'architecture.

PRINCIPE DE CONCEPTION DES ESPACES PLANTÉS

Alternance des plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; et éviter toute plantation systématique et régulière.



PRINCIPE DE CONCEPTION D'UNE HAIE VIVE

Exemple d'une diversité des essences adaptées à un climat sec :

- viburnum sp.
- acer sp.
- euonymus sp.
- Pins sp.

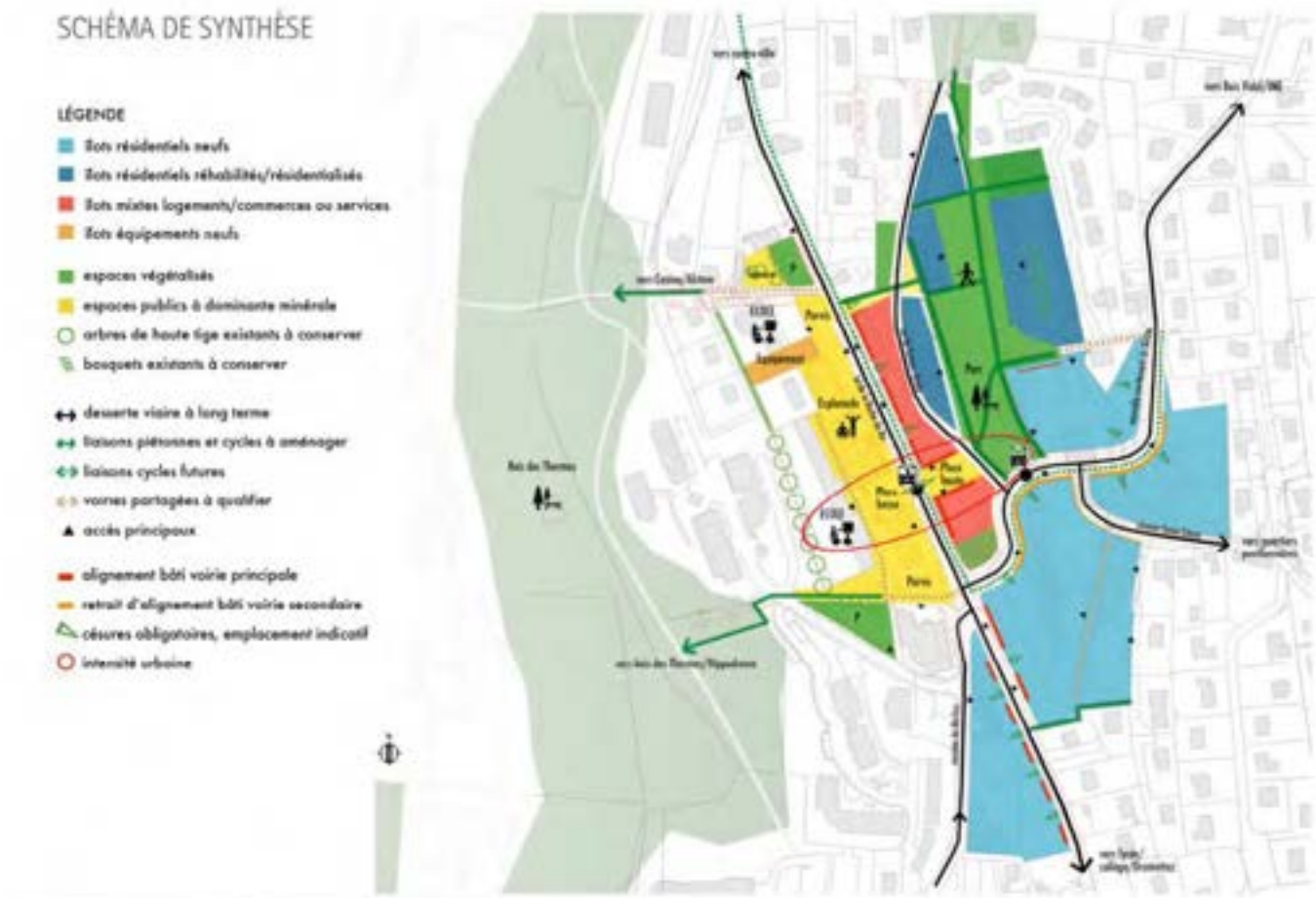


SCHÉMA DE SYNTHÈSE
LÉGENDE
îlots résidentiels neufs
îlots résidentiels réhabilités/résidentialisés
îlots mixtes logements/commerces ou services
îlots équipements neufs
espaces végétalisés
espaces publics à dominante minérale
arbres de haute tige existants à conserver
bosquets existants à conserver
desserte viaire à long terme
liaisons piétonnes et cycles à aménager
liaisons cycles futures
voiries partagées à qualifier
accès principaux
alignement bâti voirie principale
retrait d'alignement bâti voirie secondaire
césures obligatoires, emplacement indicatif
intensité urbaine

ANNEXE 4 - AIX-LES-BAINS
QUARTIER LEPIC-LIBERTE

TEKHNÉ

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

Etude d'urbanisme pré-opérationnel pour la requalification urbaine du quartier Lepic-Liberté

Synthèse du projet

NOVEMBRE 2014

Maîtrise d'ouvrage
Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

Equipe de Maîtrise d'œuvre
TEKHNÉ (MANDATAIRE)
SOBERCO ENVIRONNEMENT
ADÉQUATION
SEPT
SITÉTUDES

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

TEMPS DE PASSAGE

La ville d'Aix-les-bains s'interroge sur le devenir urbain du quartier Lepic-Liberté. Le renouvellement de ce secteur Sud-Ouest de l'agglomération aixoise représente donc un enjeu majeur en terme d'**attractivité démographique et économique** nécessaires au maintien du niveau d'équipements et à l'équilibre financier de la ville centre. Ce tissu urbain possède toutes les qualités pour muter en **faubourg urbain contemporain** support d'attractivité, de qualité urbaine, de qualité de vie, de mixité, de sociabilité.

Face aux enjeux de développement durable, du changement climatique et de l'équilibre des territoires, il sera nécessaire de se doter d'une stratégie d'urbanisation respectueuse de ses environnements.
Pour se faire, la communauté d'agglomération du Lac du Bourget (CALB), en association avec la ville d'Aix-les-Bains et Métropole Savoie, a choisi de réfléchir au devenir urbain de ce quartier en menant cette étude sous la forme d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme**.

Faire la ville, c'est associer les **fonctions du quotidien** (habiter, travailler, se déplacer, consommer,...) dans un même quartier pour assurer un confort de vie et d'usage des habitants et promouvoir une ville des courtes distances.
Faire la ville, c'est proposer un **logement abordable pour tous** et peu consommateur en énergie pour un confort d'habiter.
Faire la ville, c'est assurer le **réalisme opérationnel** des opérations d'aménagement dans un contexte économique difficile et définir un processus de mutation.
Faire la ville, c'est **s'inscrire dans un territoire**, un environnement, des paysages, une histoire, des habitants, des activités en place qu'il sera nécessaire de prendre en compte pour une bonne appropriation du projet.

Ce projet marque un passage vers d'autres modes de faire et de pratiquer la ville. Il consiste en la mise en place d'une stratégie urbaine au croisement des enjeux de qualité de vie, de respect de l'environnement et du contexte financier pour définir les modalités d'évolution et les moyens opérationnels, fonciers et financiers à mettre en oeuvre pour réaliser le futur du quartier Lepic-Liberté.

Il s'agit ici de mettre en place une stratégie urbaine, associant projet d'aménagement, stratégie foncière, choix programmatiques.

. Une sociabilité et une vie de quartier renforcée, la rue redevient l'espace public.
. Un objectif sociologique majeur, maintien de la population d'aujourd'hui, offre de parcours résidentiels, accueil de nouveaux habitants.
. Un quartier multipolaire, des centralités variées et complémentaires, existantes et à inventer.
. Un quartier offert aux modes doux et aux TC pour relier les centralités, et inscrire le quartier dans un schéma métropolitain.
. Un quartier énergétiquement sobre.
. Le quartier Lepic Liberté comme chaînon de l'urbanisme, des continuums écologiques, des parcours à l'échelle de l'agglomération.

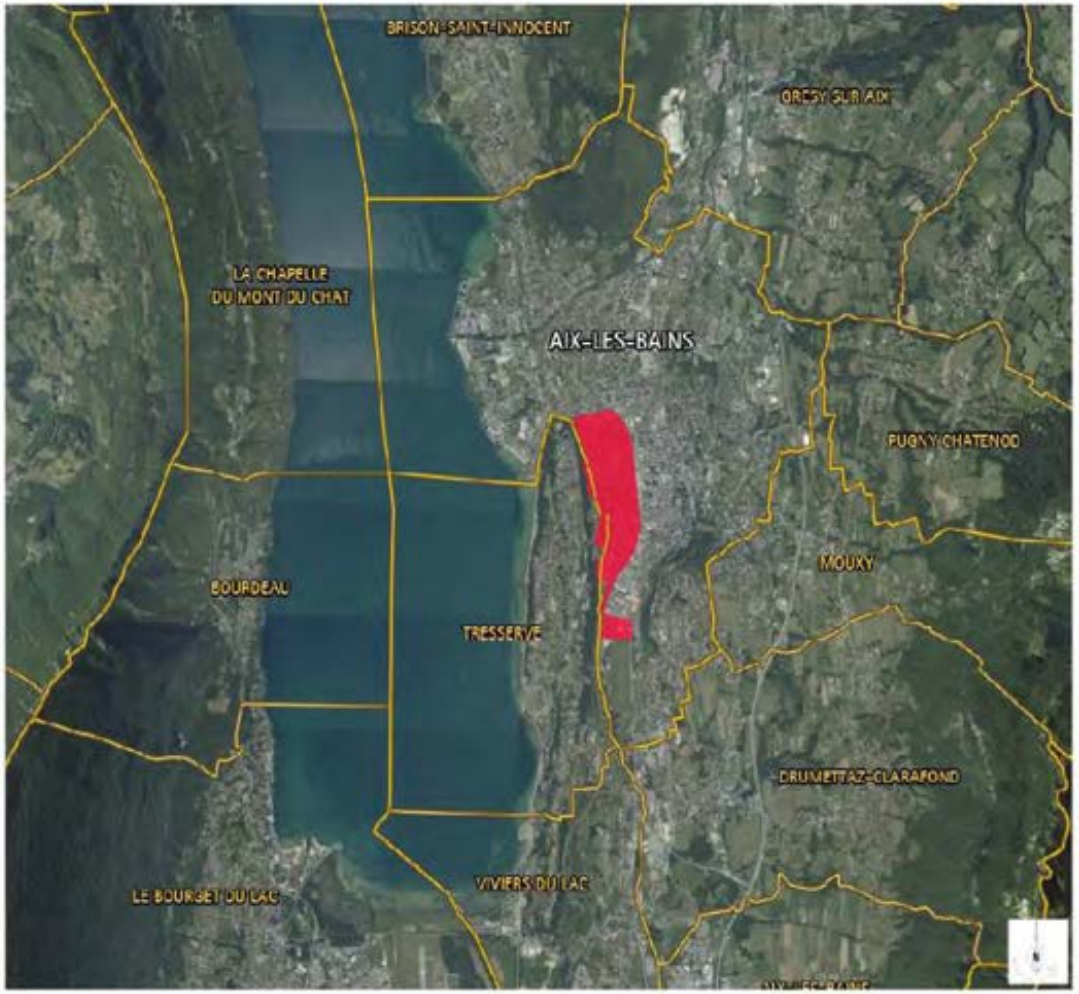
LES GRANDS ENJEUX DU QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ

Le site de projet Lepic-Libeté représente une superficie de **85 ha, soit environ 7% du territoire.**

ENJEU N°1 : l'inscription urbaine du secteur dans la ville et l'agglomération d'Aix-les-Bains.

ENJEU N°2 : l'évolution possible, la mutabilité du secteur comme levier de son évolution.

ENJEU N°3 : la temporalité du projet, apte à dépasser les temps électoraux, les temporalités courtes.



LES PRÉALABLES AU PROJET URBAIN

LE CENTRE HISTORIQUE

AVENUE DU PETIT PORT – QUALITÉ PAYSAGÈRE

DES ESPACES PUBLICS RARES ET PEU QUALITATIFS

AVENUE DE LA LIBERTÉ, ABSENCE D'UN ESPACE SÉCURISÉ/APAISÉ AUTOUR DU GROUPE SCOLAIRE

MOBILIER URBAIN ET ÉCLAIRAGE PEU QUALITATIFS

FAIBLE DENSITÉ COMMERCIALE PEU DE LISIBILITÉ

VALORISER L'URBANITÉ DE FAUBOURG

ATTEINTES DES CAPACITÉS DU GROUPE SCOLAIRE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AMBIANCES URBAINES

LE SECTEUR GARE

PASSAGE VICTORIA – LIEN STRUCTURANT AU CENTRE VILLE

RUE EDOUARD COLONNE
ARTÈRE PRINCIPALE VERS LA GARE CÔTÉ QUARTIER LEPIC

UNE GARE DE QUARTIER, FAVORISER LA VILLE DES

PASSAGE TRESSERVE
MAINTENIR UN LIEN MODES DOUX A MINIMA

ARRIÈRE DE LA GARE
UN ENJEU DE LIEN ET DE DENSIFICATION

LE BOULEVARD LEPIC

BOULEVARD LEPIC – RETROUVER UN AXE MODES DOUX CONFORTABLE ET SÉCURISÉ

DES FONCIERS LIBRES STRATÉGIQUES
ENGAGÉS EN PHASE PC ET CONSTRUCTION

LE BD, UNE VITRINE COMMERCIALE
AVEC LA NOUVELLE PHARMACIE

QUALIFIER LA FAÇADE URBAINE DU BOULEVARD

ARRIÈRE DE LA GARE
UN ENJEU DE LIEN ET DE DENSIFICATION

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

AMBIANCES URBAINES

L'ENTRÉE SUD

DES FRICHES AUJOURD'HUI EN PROJET RÉSIDENTIEL

DES FONCIERS LIBRES STRATÉGIQUES
UN ENJEU DE MAITRISE FONCIÈRE PUBLIQUE

UN SITE CASINO EN DÉCLIN

90% DES PROJETS DE CONSTRUCTION SONT LOCALISÉS
DANS LE SECTEUR SUD, SANS MAÎTRISE DE LA COLLECTIVITÉ

PORTER LA RÉFLEXION URBAINE À LONG
TERME AU-DELÀ DES VOIES FERRÉES

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

1. UNE STRUCTURE URBAINE INACHEVÉE MAIS AVEC DEUX ATOUTS

- un coeur historique qualitatif, Avenue du petit port : une ambiance urbaine à diffuser largement dans le reste du quartier ;
- un axe structurant, porteur d'enjeux urbains forts : le boulevard Lepic.

2. UNE ABSENCE DE LIEUX D'INTENSITÉ PORTEURS D'UNE ORIENTATION URBAINE

3. DES MUTATIONS EN COURS QUI BOULEVERSENT LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX

- +320 nouveaux logements dont 146 logements sociaux (+200 logts opérations Girod-Sisa et Thimon);
- une école qui arrive à saturation ;
- des besoins en commerces, services de proximité pour répondre à une ville des courtes distances.

4. UN PLU À VOCATION RÉGLEMENTAIRE ET NON STRATÉGIQUE, EN INADÉQUATION AVEC LE FONCIER MOBILISABLE

5. UN ENVIRONNEMENT FRAGILE COMME FACTEUR DE VALIDATION DE L'APPROCHE URBAINE

- des fonctions adaptées au manque d'ensoleillement,
- une ambiance acoustique apaisée.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ENJEUX

L'ENVIRONNEMENT COMME PARTI PRENANTE DU PROJET URBAIN

. Minimiser les risques d'inondation

Le site Casino est en zone rouge inconstructible. La reconversion du site doit pouvoir trouver des usages compatibles avec un risque d'inondabilité (tennis, parking, square, parc, etc.).

. Préserver les habitants des nuisances acoustiques

- éloigner les usages sensibles (habitat) à proximité de la voie ferrée qui relève des nuisances acoustiques élevées (trafic de fret important la nuit),
- privilégier des usages compatibles avec ces nuisances.

. Assurer un confort d'habiter

- un site en partie dans l'ombre de la colline de Tresserve, peu favorable pour la qualité d'habiter,
- favoriser l'implantation de fonctions à faible notoriété résidentielle dans les zones ombragées,
- rechercher une plus grande place du végétal.

MAILLAGE ET PERMÉABILITÉ
LA VILLE DES COURTES DISTANCES

. Franchir les voies ferrées
- relier le quartier au centre ville et au lac,
- maintenir et valoriser les franchissements existants,
- développer un nouveau passage sous voie au sud, désenclaver le site d'Alstom.

. Apaiser les rues internes de desserte du quartier
- retrouver des sens uniques de circulation pour permettre d'aménager des trottoirs confortables,
- associer une trame végétale aux cheminements.

. Relier, trouver des perméabilités à la fois pour les voitures et les modes doux. Désenclaver le quartier.

. Multimodalité, trouver une ekostation en lien avec l'offre actuelle du pôle gare. Une offre de déplacements complémentaires (autopartage ? aire de covoiturage ?).

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

ENJEUX

INTENSITÉ URBAINE
ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ

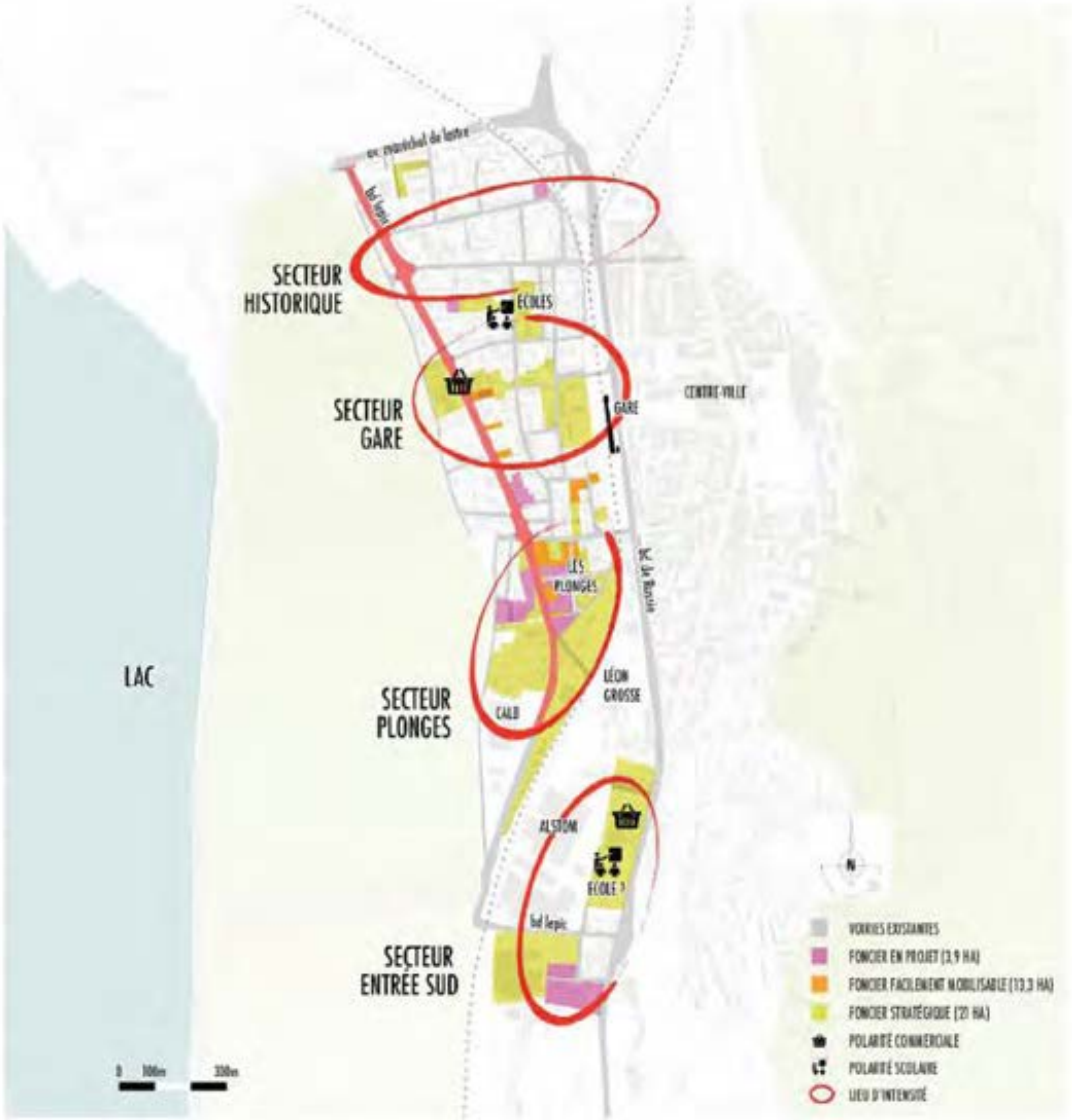
. Renforcer le bd lepic comme l'axe fort
Le bd Lepic comme axe structurant, diffuseur de l'animation et séquencé.

. Animer du cœur du quartier
- multiplier les micro-polarités,
- mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation d'espaces publics et de logements.

. Rééquilibrer les équipements scolaires
Profiter des besoins scolaires pour animer le quartier par un équipement et des aménagements facteurs d'attractivité urbaine.

. Structurer, densifier l'offre commerciale
- repenser l'offre commerciale du groupe Casino sur le quartier vers une meilleure visibilité,
- absence d'une offre commerciale structurée et lisible au sein du quartier Lepic-Liberté.

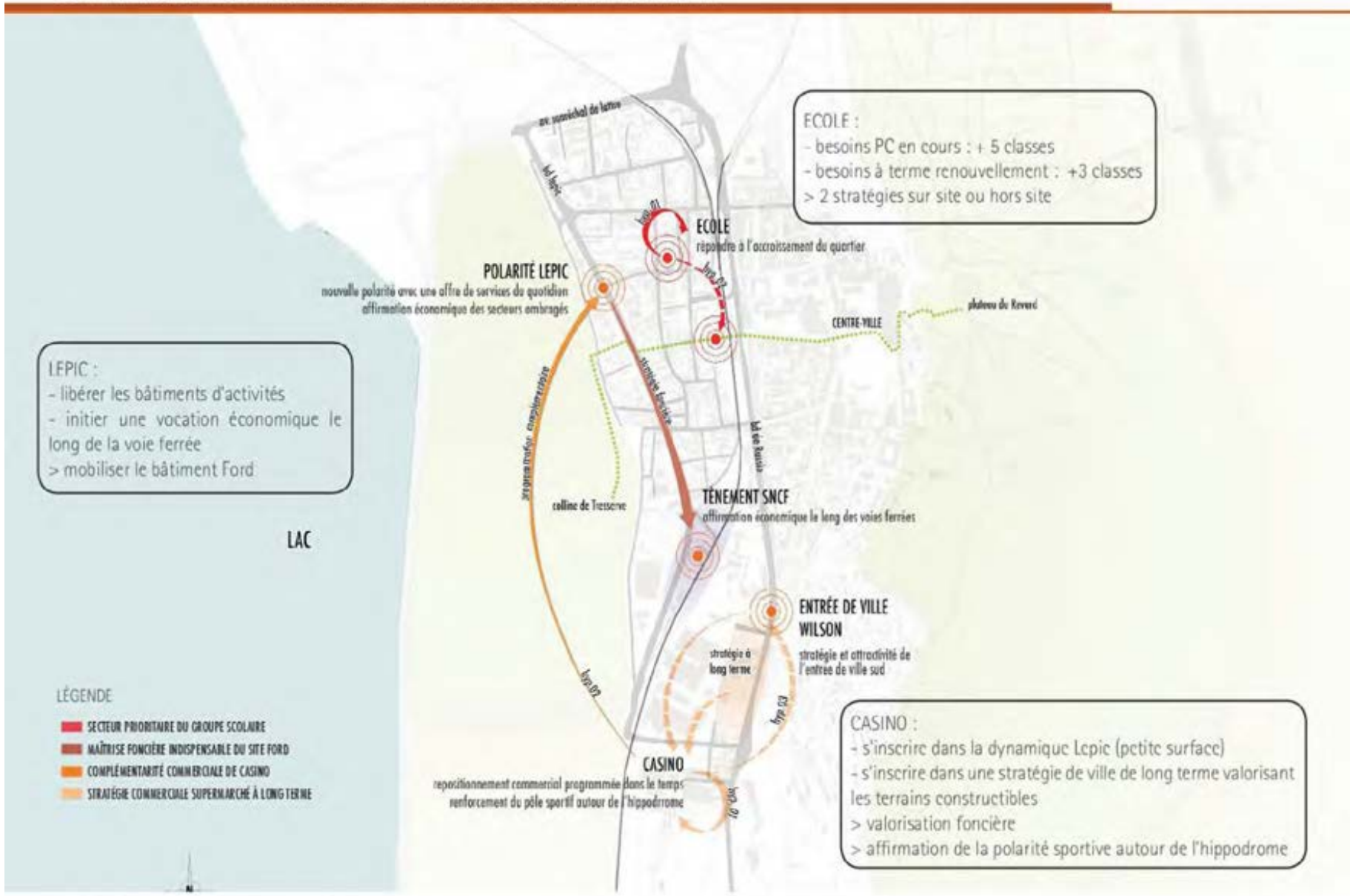
. Trouver une mixité contemporaine habitat/ activités
- des besoins en terme de locaux artisanaux mixtes type village d'entreprises,
- réalimenter les logements neufs en gamme de prix abordables, diversifier les formes urbaines.



EKO_URBANITÉ

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN



L'ÉCOLE

AUJOURD'HUI

CONSTATS

. De nombreux logements en chantier dans le quartier par des investisseurs publics et privés avec **320 logements en construction à court terme.**

. Le groupe scolaire Liberté atteint presque ses capacités d'accueil (**20 places restantes**).

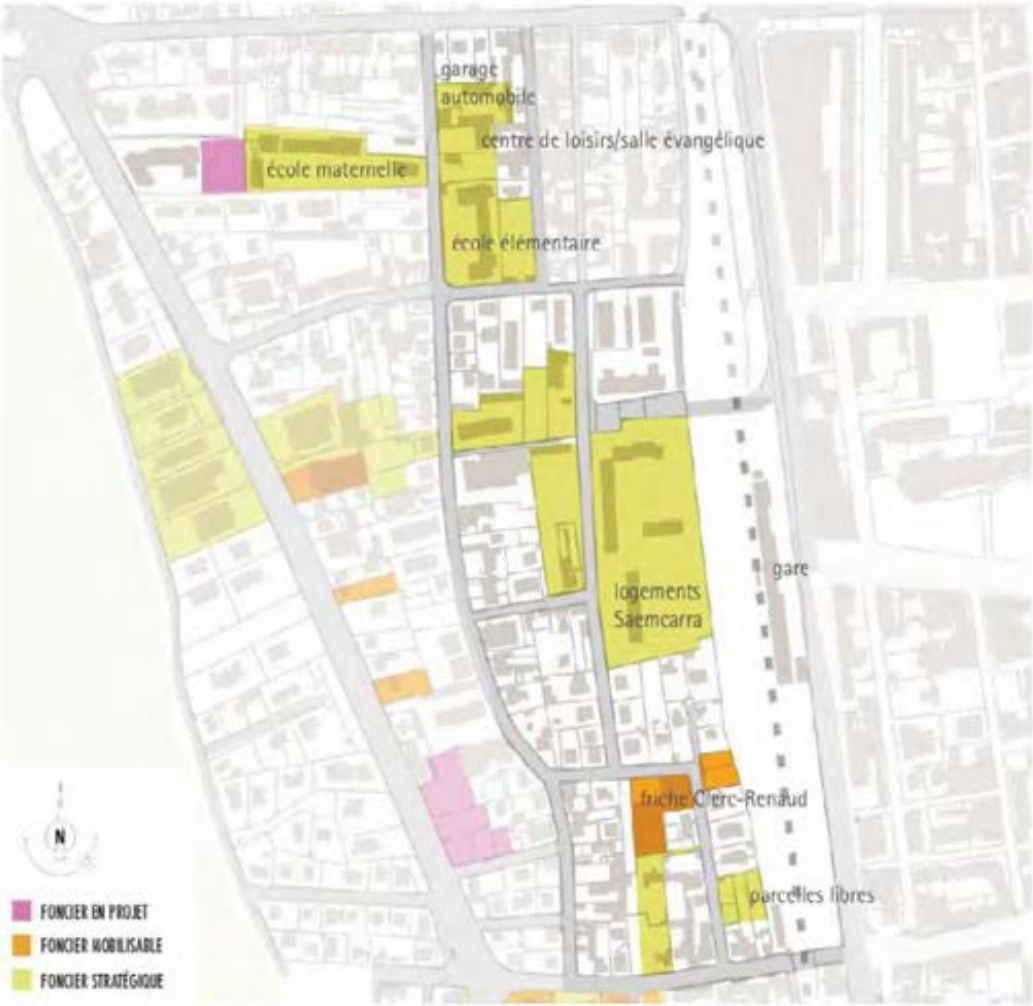
OBJECTIFS

. Réinterroger les besoins scolaires «stabilisés» (à horizon 20 ans) en terme d'effectifs scolaires, en adéquation avec les développements résidentiels en cours > soit près de 5 classes.

. Anticiper les futurs besoins scolaires par la densification et le renouvellement du quartier lié au projet urbain > soit pour 200 nouveaux logements près de 3 classes.

. Profiter des opportunités foncières à proximité des terrains stratégiques pour densifier au plus près de l'équipement scolaire.

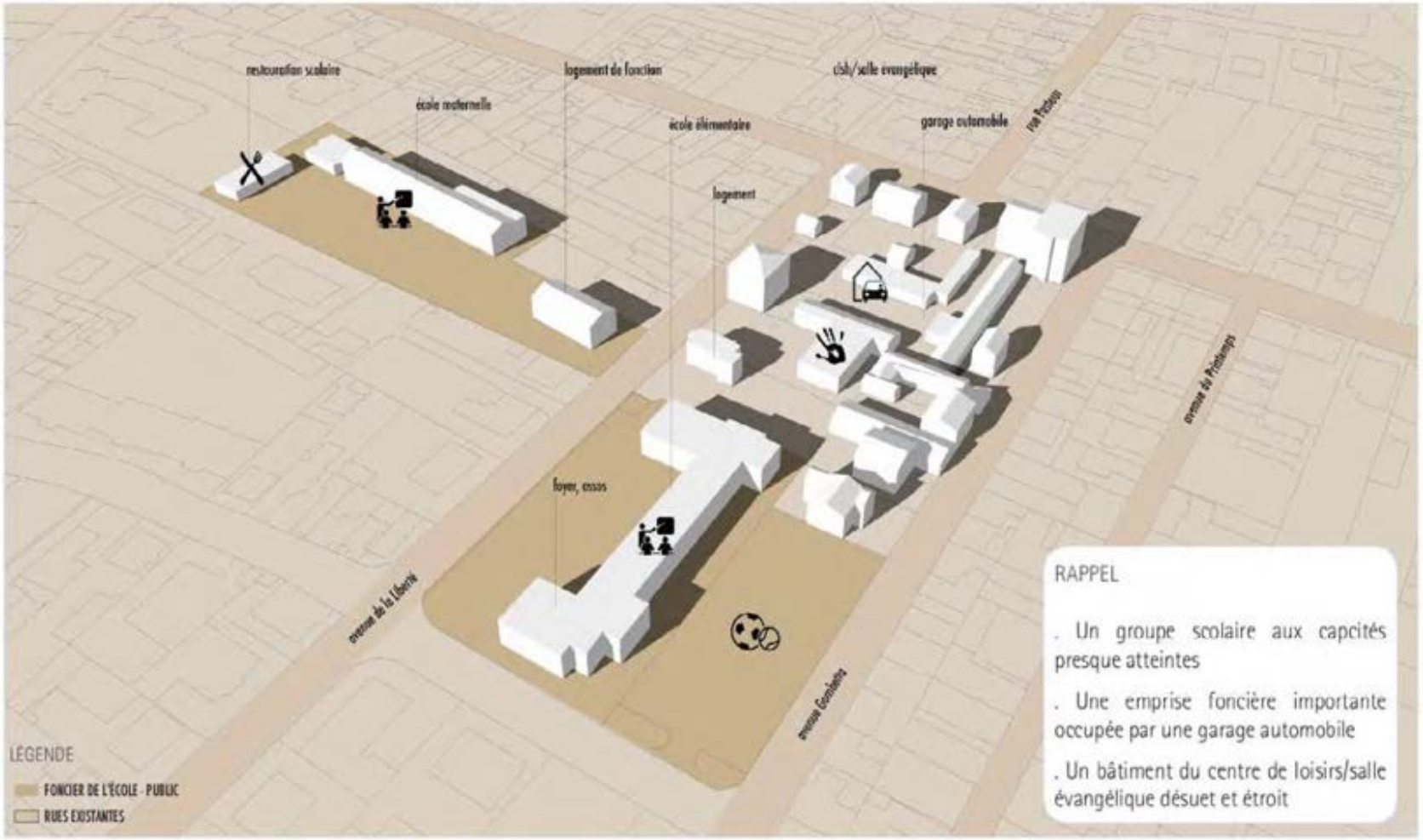
>> Pour y répondre, **3 hypothèses** sont proposées:
- sur site,
- sur l'îlot de l'école élémentaire
- sur le site de saemcarra, à l'arrière de la gare.



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ÉCOLE

AUJOURD'HUI



RAPPEL

. Un groupe scolaire aux capcités presque atteintes

. Une emprise foncière importante occupée par une garage automobile

. Un bâtiment du centre de loisirs/salle évangélique désuet et étroit

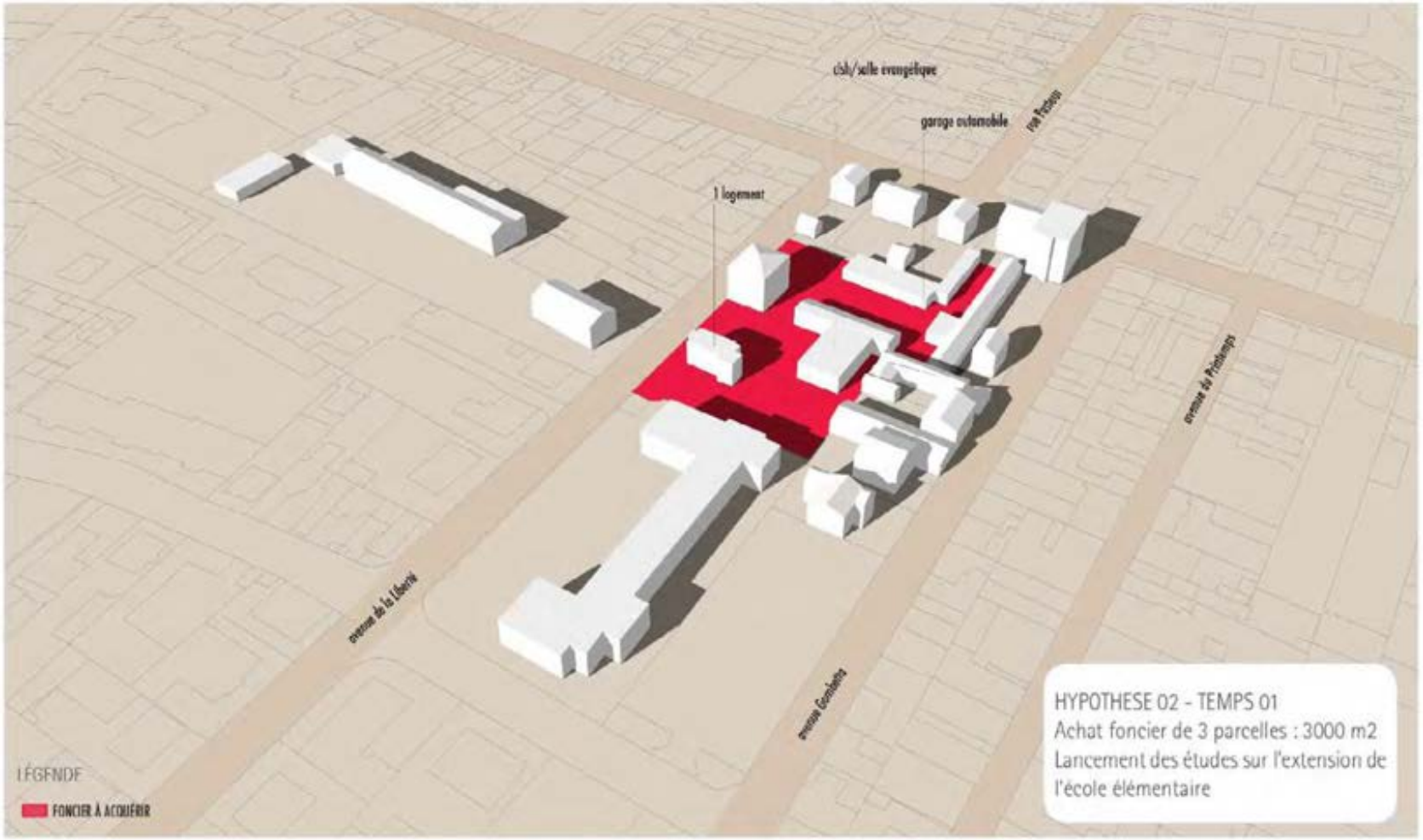
HYPOTHÈSE 1 : RENOUVELLEMENT DE L'ÉCOLE SUR ELLE-MÊME

MAINTIEN DE LA CONFIGURATION ACTUELLE

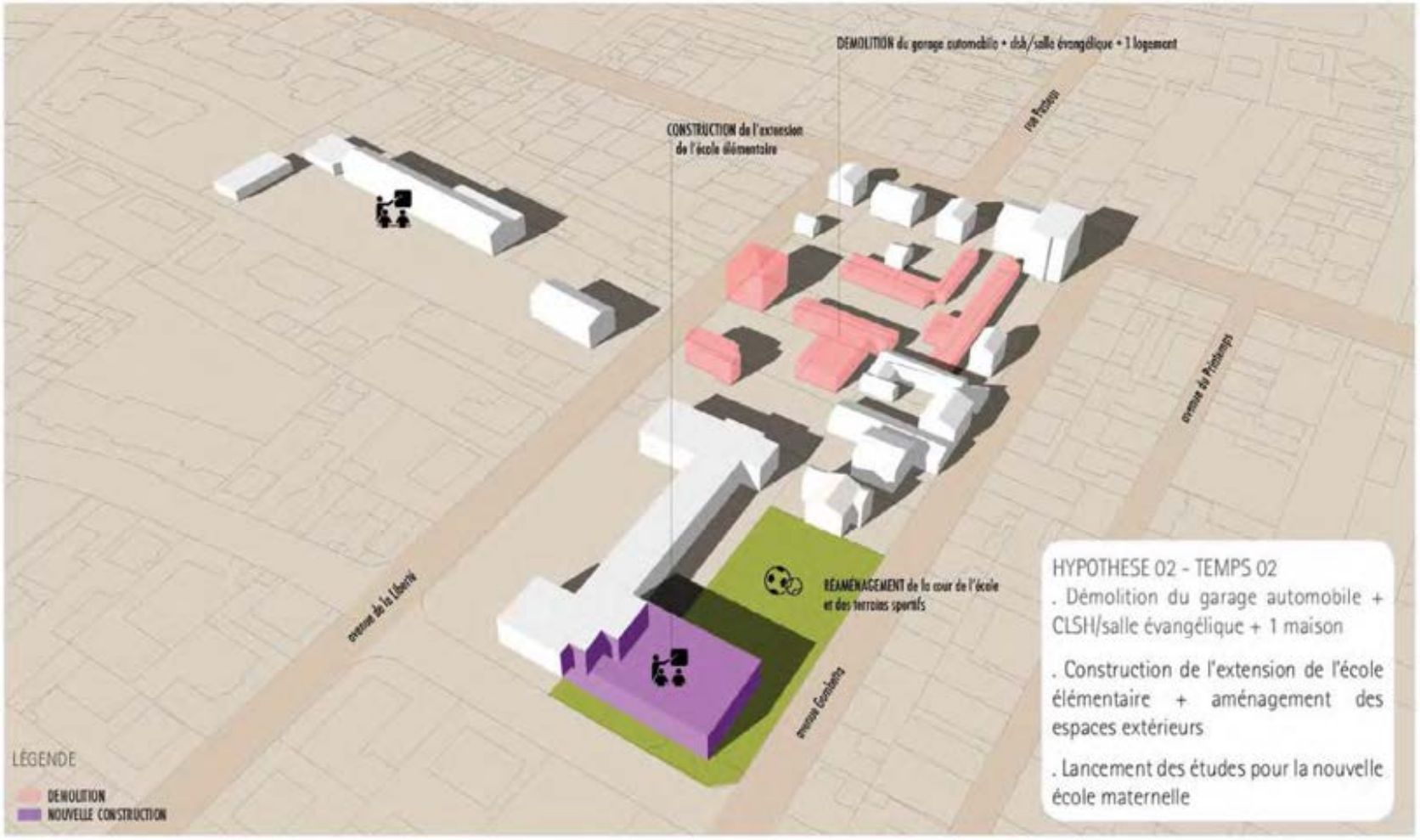
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ÉCOLE

HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



HYPOTHESE 02 - TEMPS 02

. Démolition du garage automobile + CLSH/salle évangélique + 1 maison

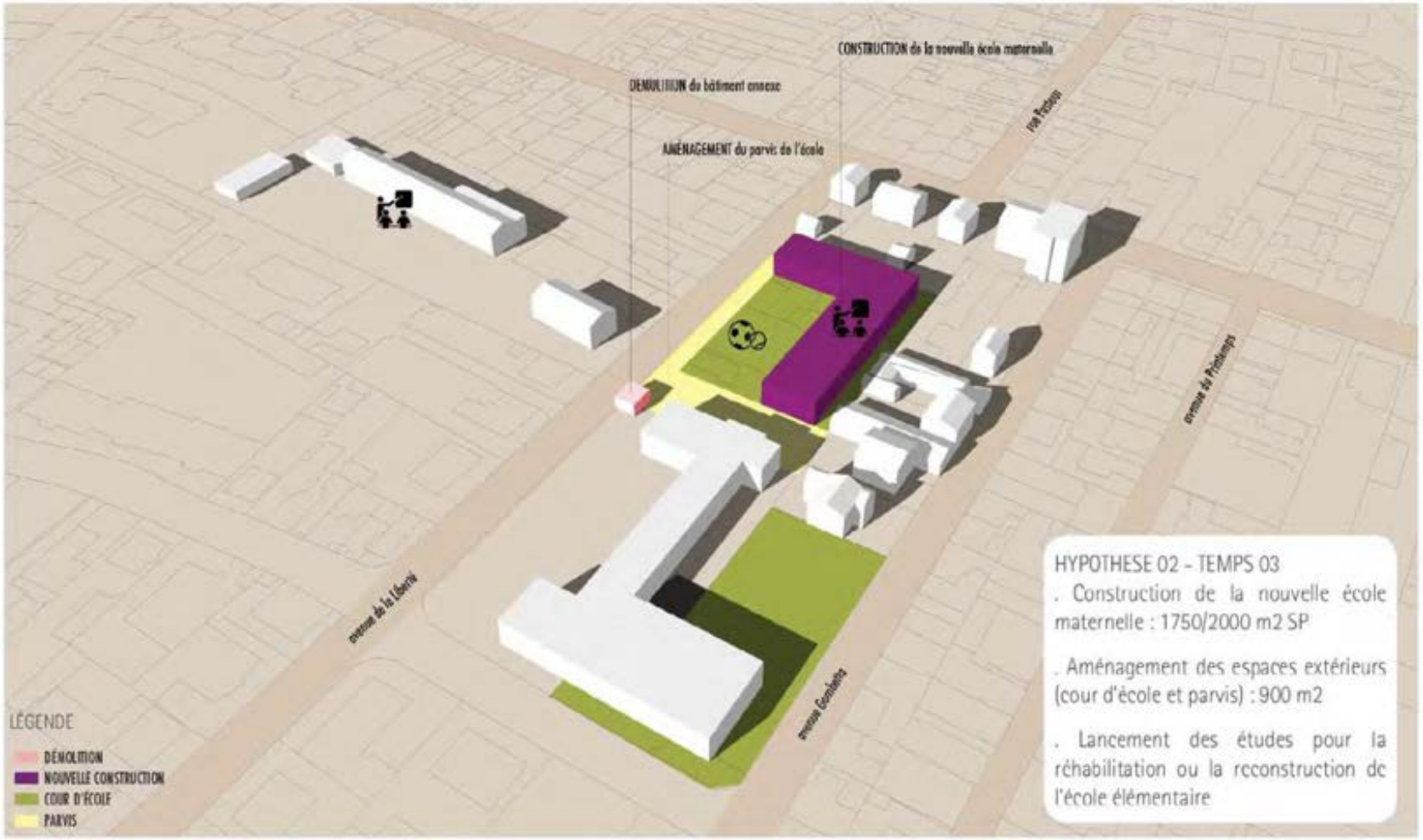
. Construction de l'extension de l'école élémentaire + aménagement des espaces extérieurs

. Lancement des études pour la nouvelle école maternelle

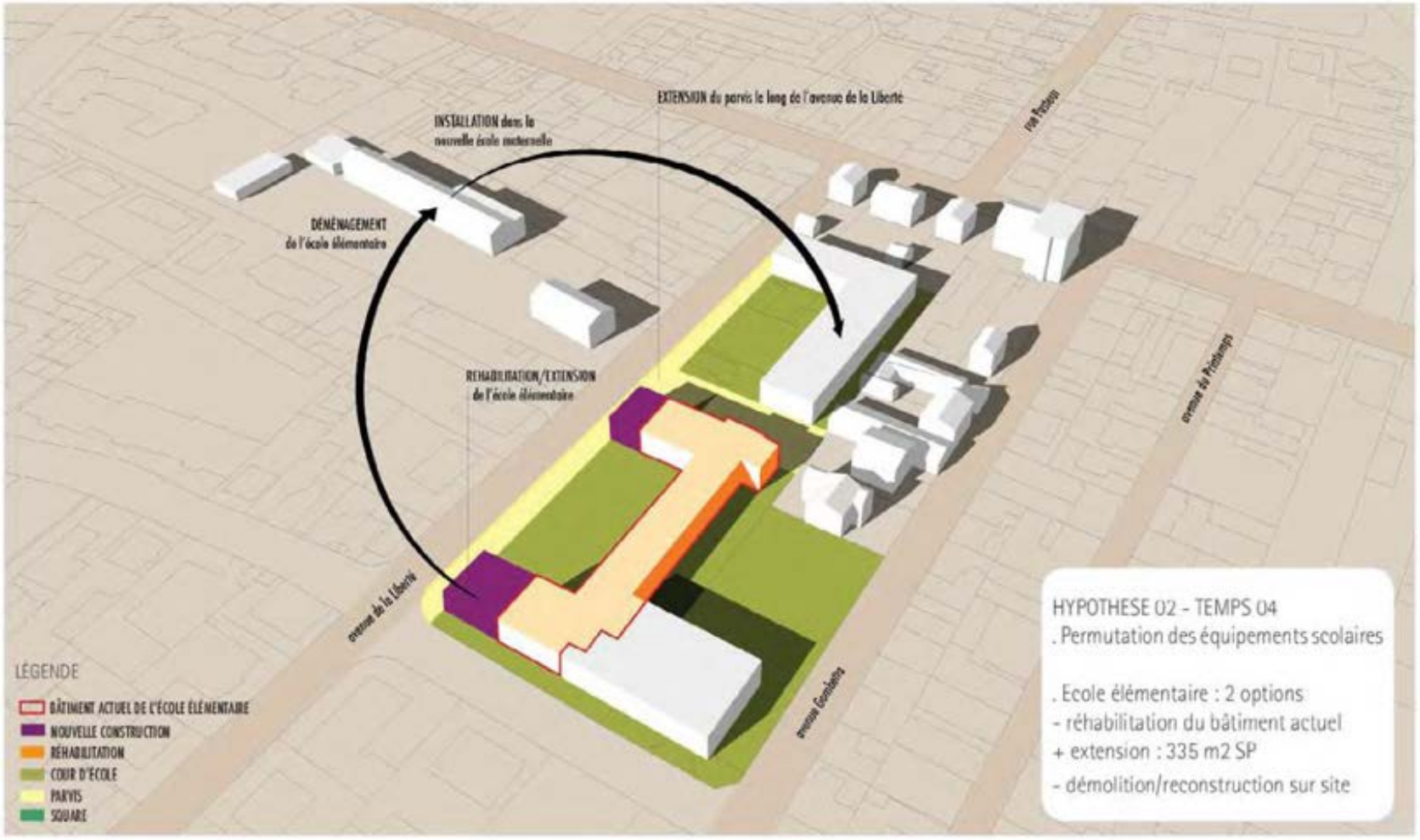
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ÉCOLE

HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



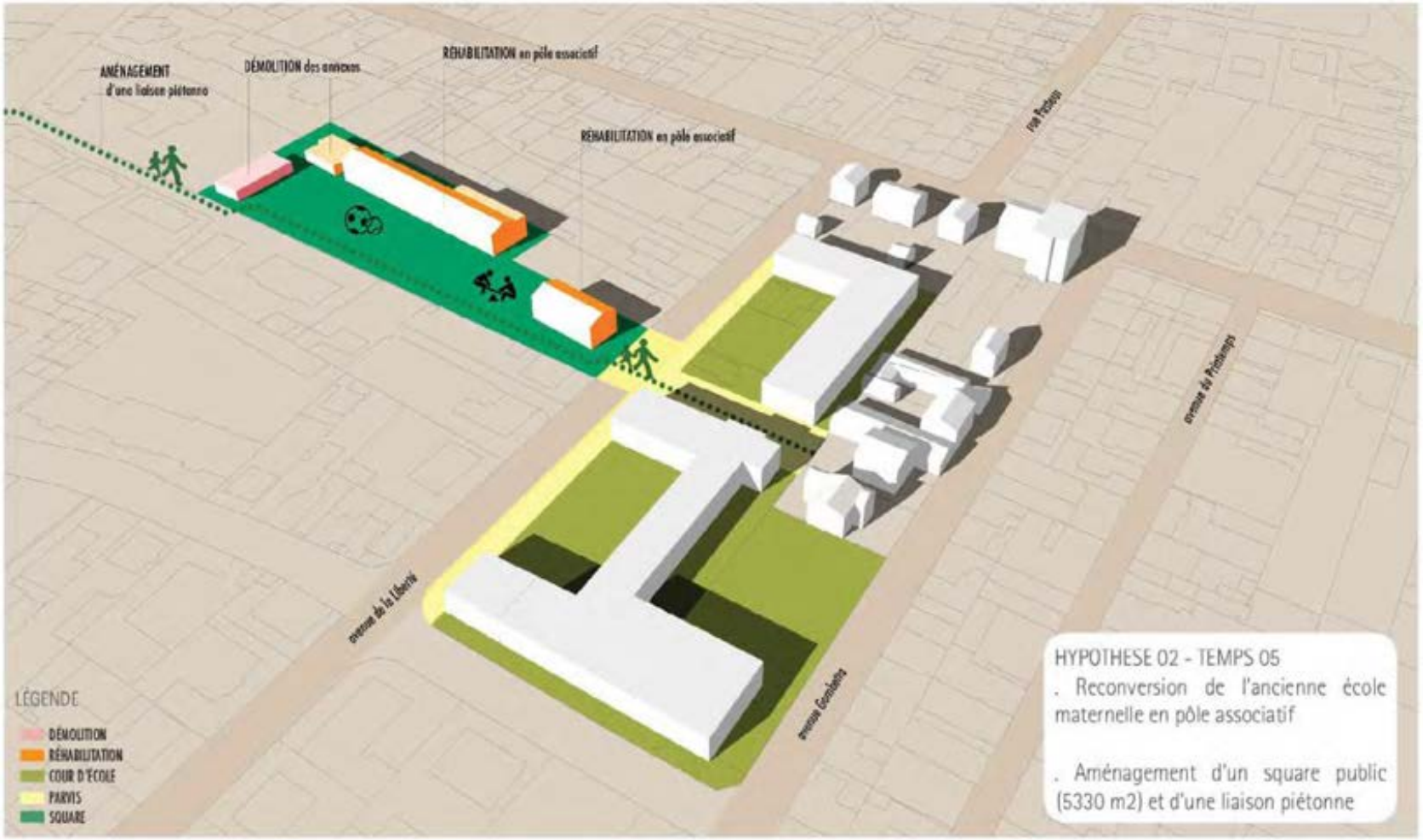
HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



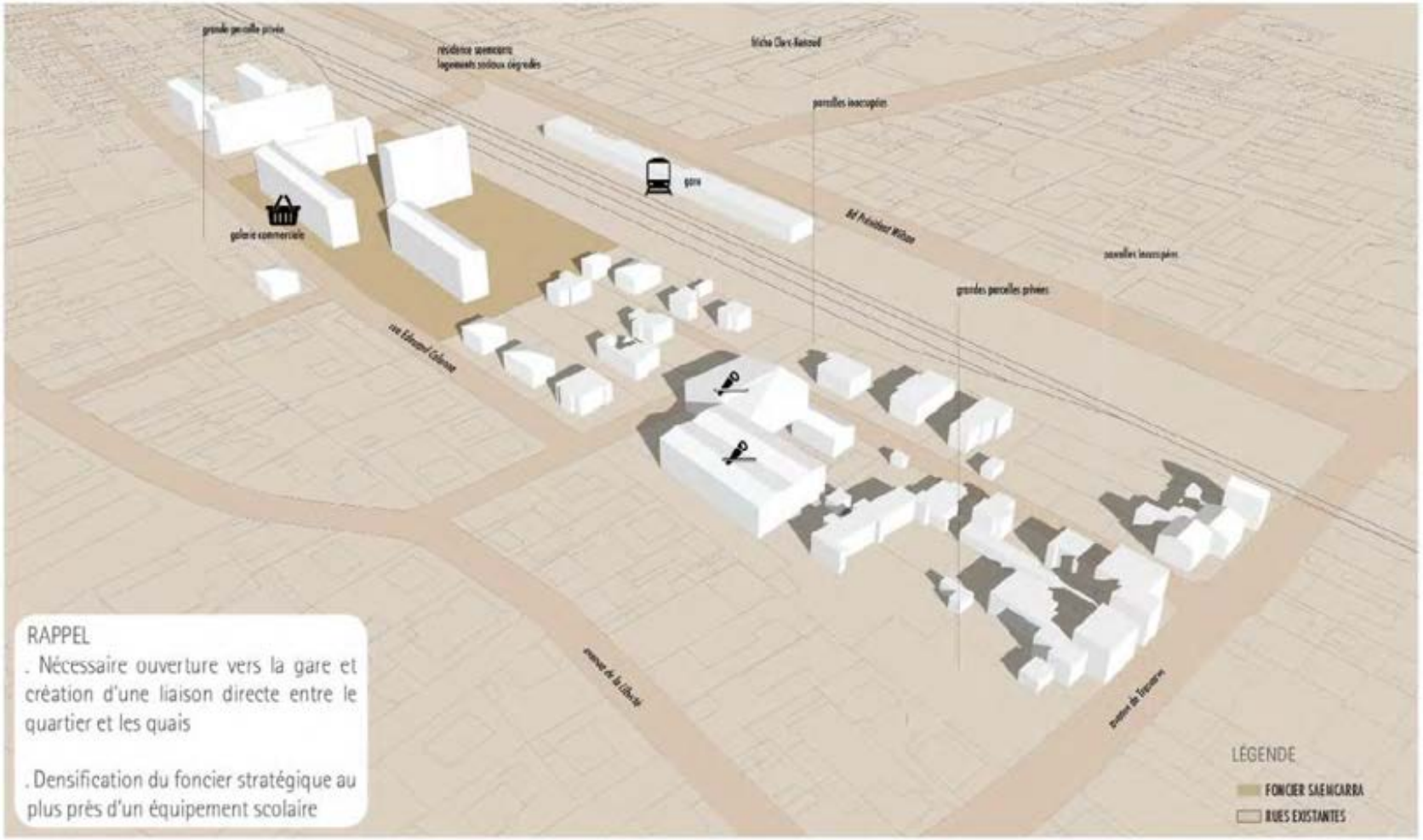
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ÉCOLE

HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



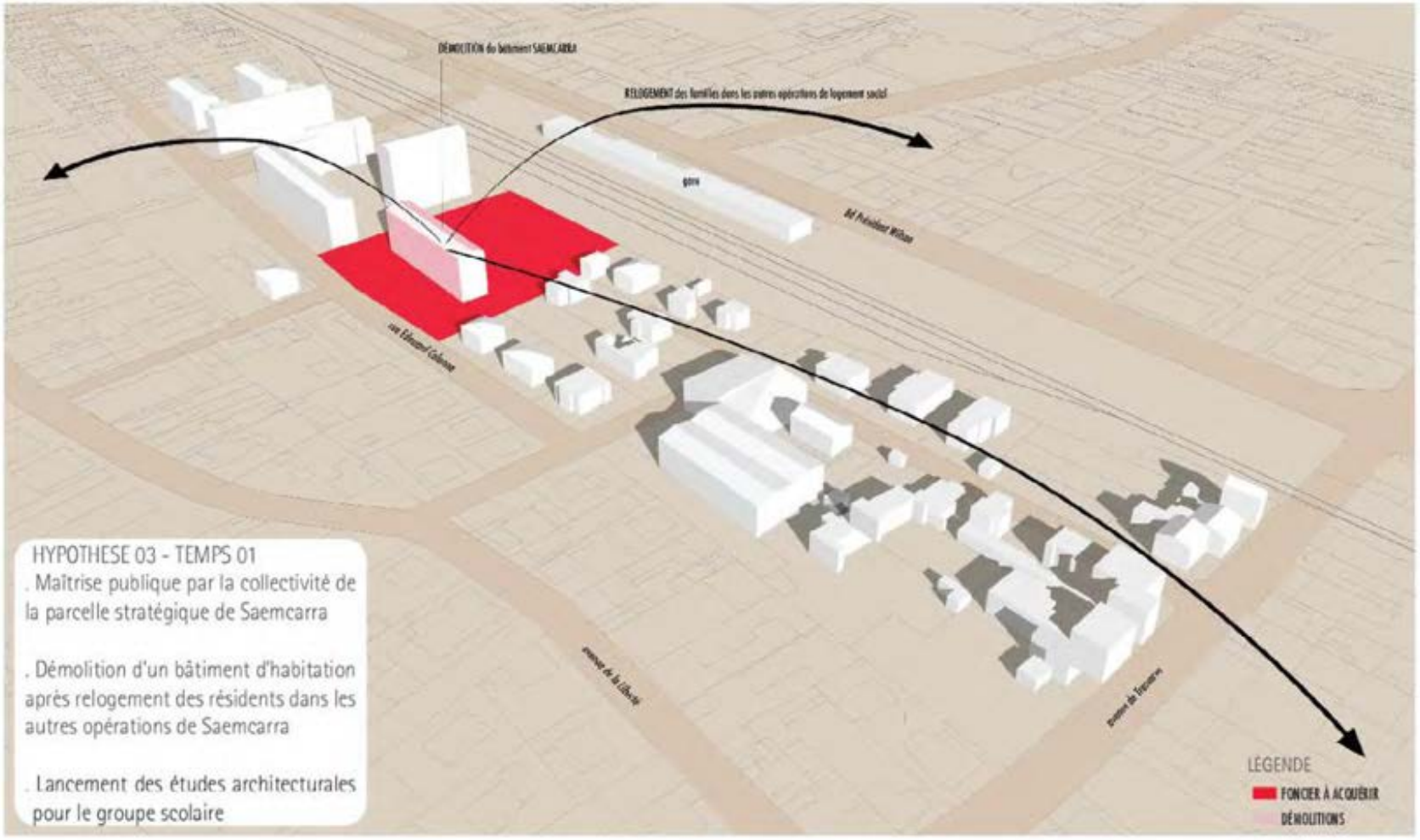
HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ÉCOLE

HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE



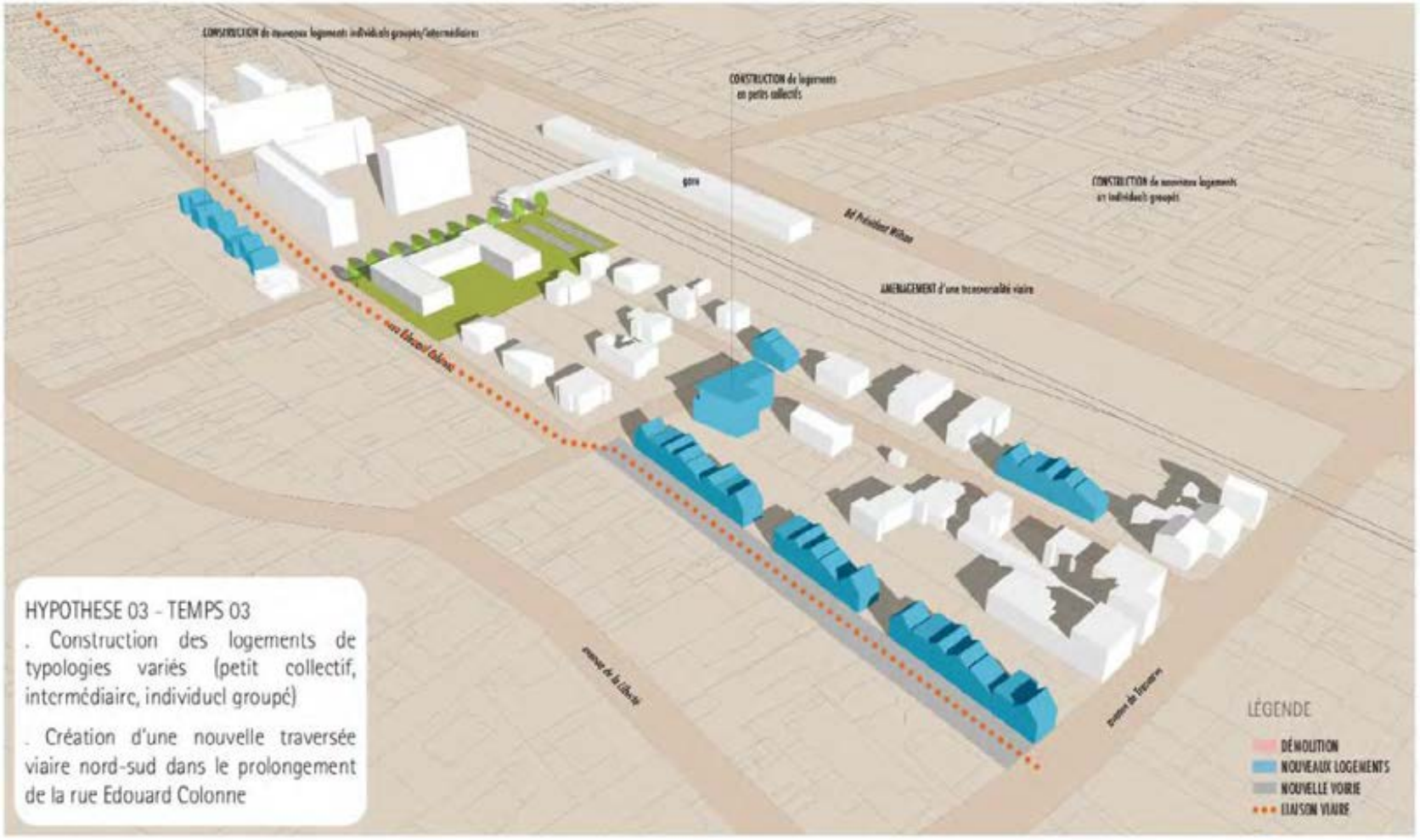
HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ÉCOLE

HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE

HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LE PÔLE COMMERCIAL LEPIC

AUJOURD'HUI

CONSTATS

. Une **absence de centralité** de quartier.

. Des activités commerciales disséminées, peu lisibles et en déclin alors qu'il existe un **potentiel de marché permettant de développer une offre commerciale de proximité d'environ 1 000 m²**.

. Un bd Lepic peu qualifié, avec des activités en difficulté, alors que l'intensité urbaine, les flux sont localisés à cet endroit.

. Une demande importante centrée sur les petites surfaces comprises entre 300 et 800 m².

. Un site avec une zone d'ombrage importante en raison de sa proximité avec la colline de Tréserve.

OBJECTIFS

. Animer, ponctuer le bd Lepic d'un lieu d'intensité dans sa séquence la plus urbaine qui puisse accueillir un linéaire commercial.

. Développer une offre commerciale et/ou de petit artisanat sur le foncier à faible notoriété résidentielle.

. Maîtriser le foncier des activités spécialisées et/ou non commerciales du site par la collectivité et assurer leur transfert vers des sites plus appropriés.

LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

STRATÉGIE ÉLARGIE

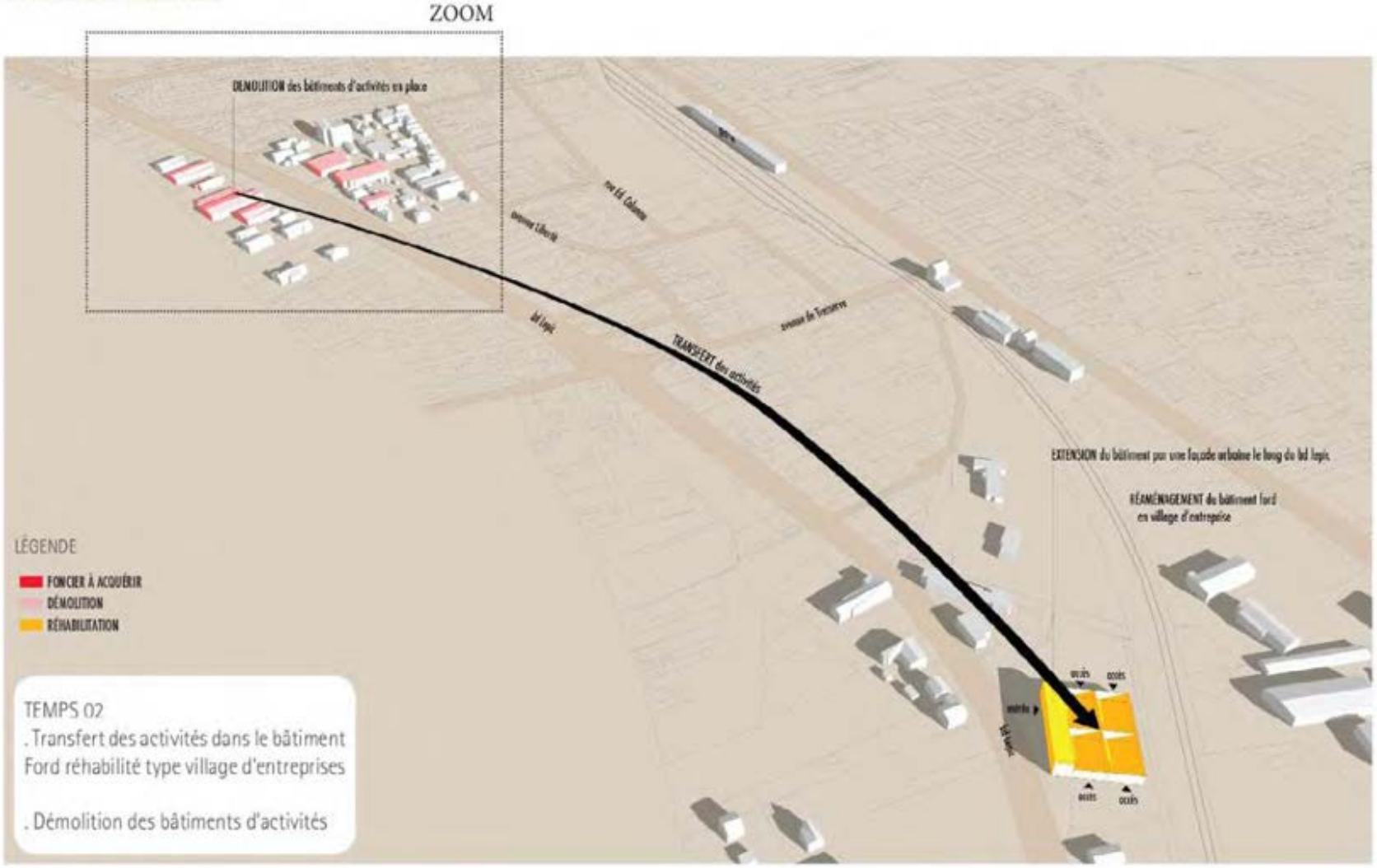
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

STRATÉGIE ÉLARGIE

LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

STRATÉGIE ÉLARGIE



AIX-LES-BAINS QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ - SYNTHÈSE AUX ÉLUS - TERRHNÉ/SOBERCO/ADEQUAT RONÉS/PT/SITETUDES - NOVEMBRE 2014

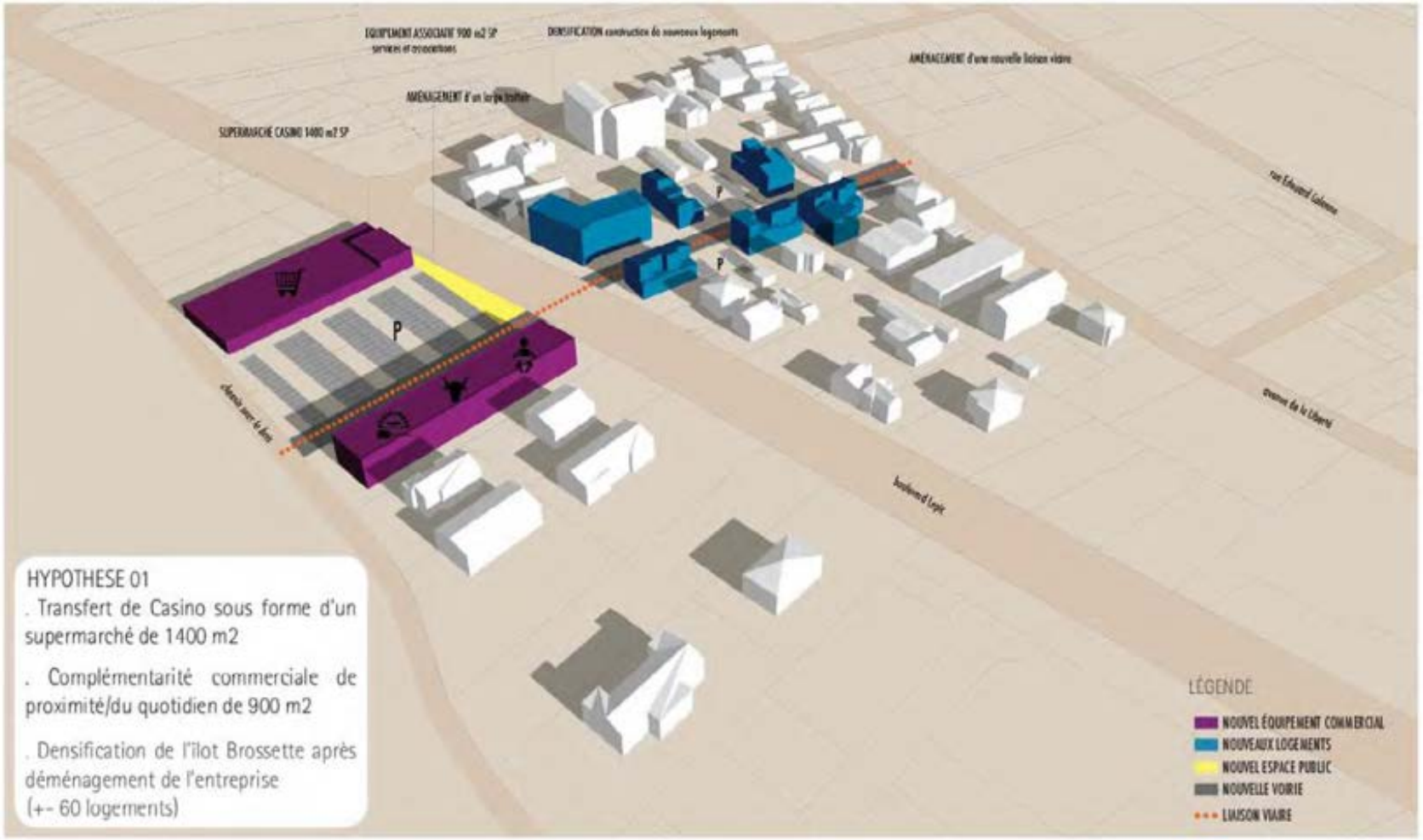
21

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

HYPOTHÈSE 1 : TRANSFERT DE CASINO SOUS FORME D'UN SUPERMARCHÉ DE QUARTIER DE 1400 M2

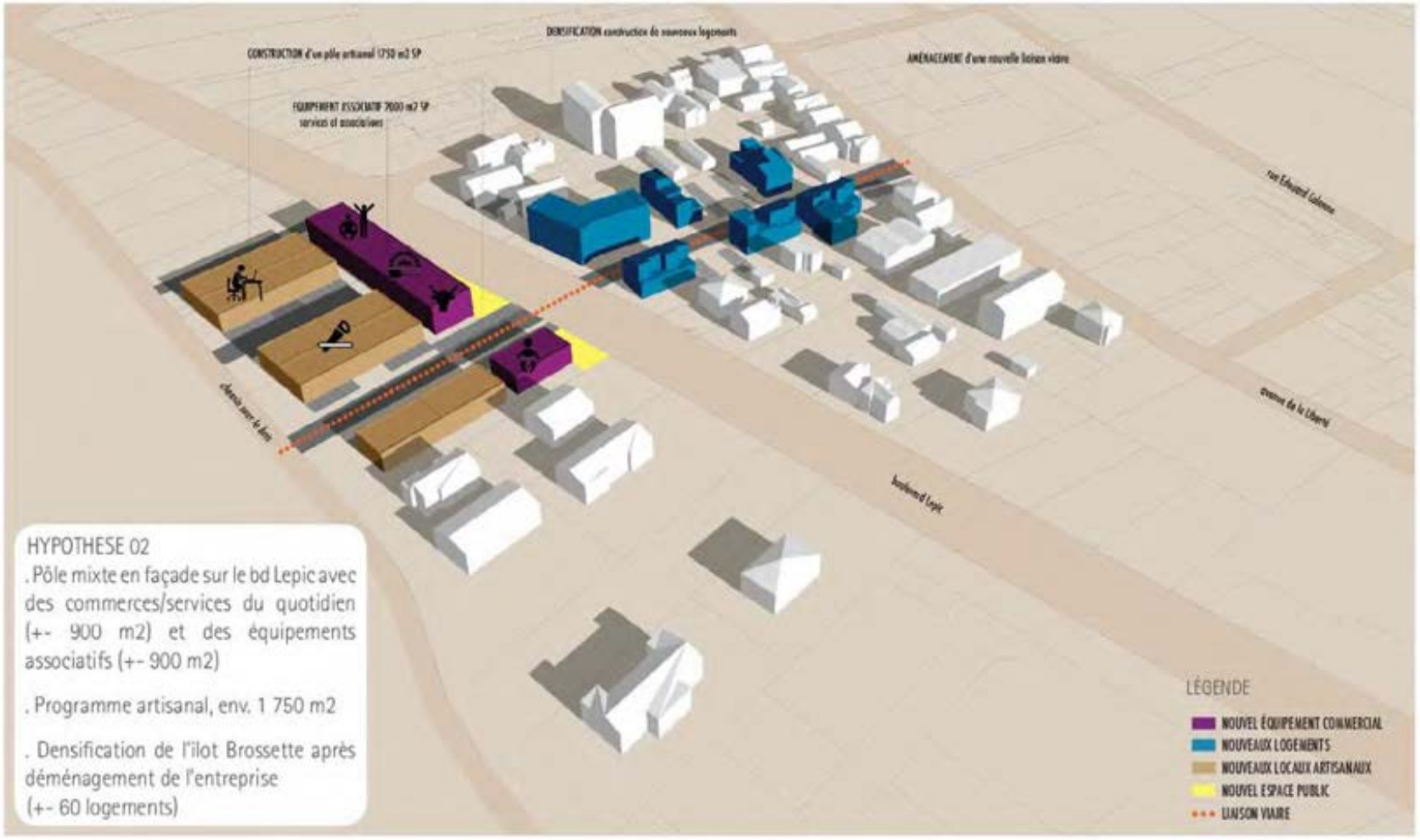
+ POLARITÉ COMMERCIALE SECONDAIRE DE +- 1000 M2 (8/10 CELLULES) + RELOCALISATION DES EQUIPEMENTS ASSOCIATIFS EN ÉTAGE (DANSE)



LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

HYPOTHÈSE 2 : POLARITÉ COMMERCIALE DE QUARTIER DE +- 1 000 M2

EN COMPLÉMENTARITÉ D'UN SUPERMARCHÉ À L'ENTRÉE DE VILLE SUD/BD DE RUSSIE



AIX-LES-BAINS QUARTIER LEPIC-LIBERTE - SYNTHÈSE AUX ÉLUS - TERRINÉ/SOBERCO/ADEQUAT RONÉS/PT/SITETUDES - NOVEMBRE 2014

33

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

HYPOTHÈSE 2 : POLARITÉ COMMERCIALE DE QUARTIER DE +- 1 000 M2

EN COMPLÉMENTARITÉ D'UN SUPERMARCHÉ À L'ENTRÉE DE VILLE SUD/BD DE RUSSIE

ZOOM SUR LE PRINCIPE DE L'ÎLOT MIXTE COMMERCES/EQUIPEMENT/ARTISANAT

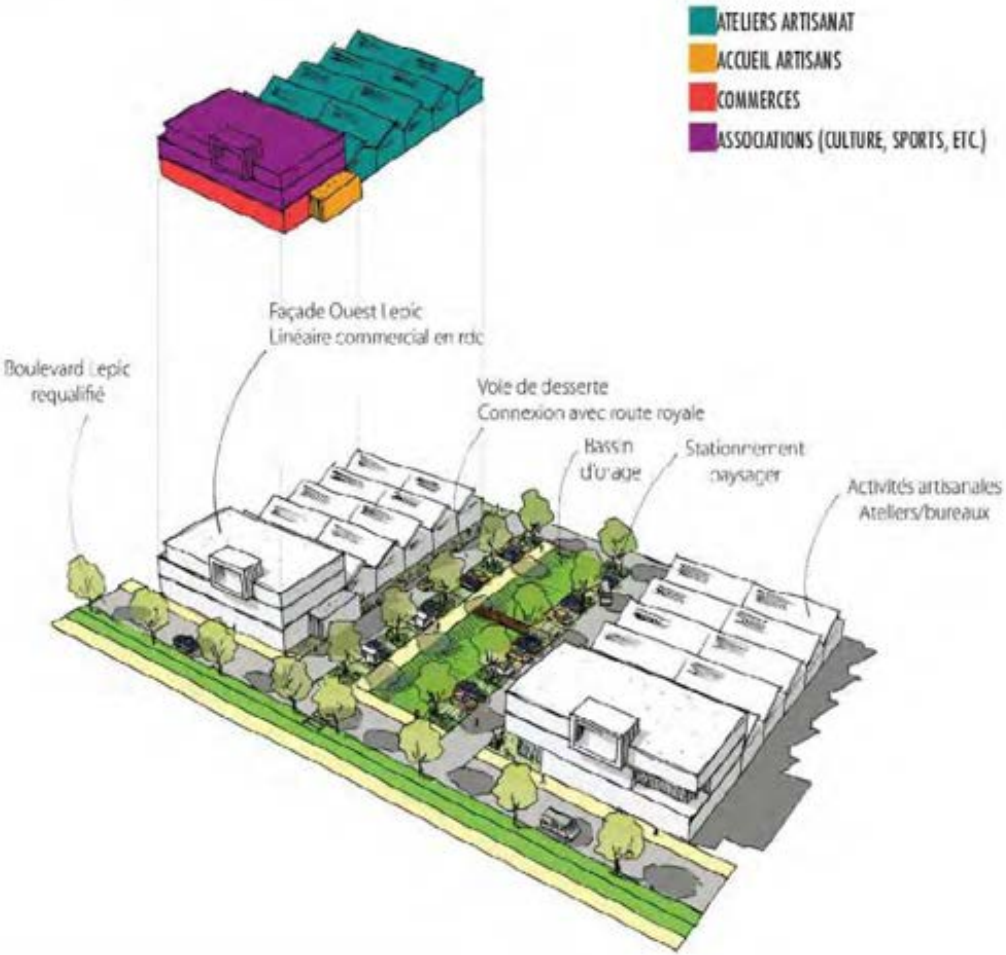
Une mixité fonctionnelle et programmatique à l'échelle d'un îlot.

Un lien économique peut se mettre en place entre les activités artisanales et commerciales (déjeuner, réparations, etc.).

Une mutualisation possible du stationnement.

L'aménagement de perméabilités viaires entre le bd Lepic et le chemin sous le bois.

Une autonomie permettant le phasage.



L'ENTRÉE SUD

AUJOURD'HUI

CONSTATS

. La porte d'entrée sud de la ville d'Aix-les-Bains sur le bd de Russie très peu urbaine, tenue par des tennis et des parkings.

. Un site Casino en déclin, qui nécessite une reconversion par la relocalisation de son supermarché sous forme plus réduite de (2400 m2 SP).

. Une métamorphose de l'entrée sud amorcée, par la construction de programmes de logements et de bureaux.

OBJECTIFS

. Réorganiser l'entrée de ville sud en profitant d'une relocalisation de Casino sur le bd de Russie.

. Installer des programmes peu sensibles dans les zones inondables rouges, avec la possibilité de déménager les tennis sur le site de Casino.

. Désenclaver le site d'Alstom par la réalisation d'un franchissement viaire sous la voie ferrée.

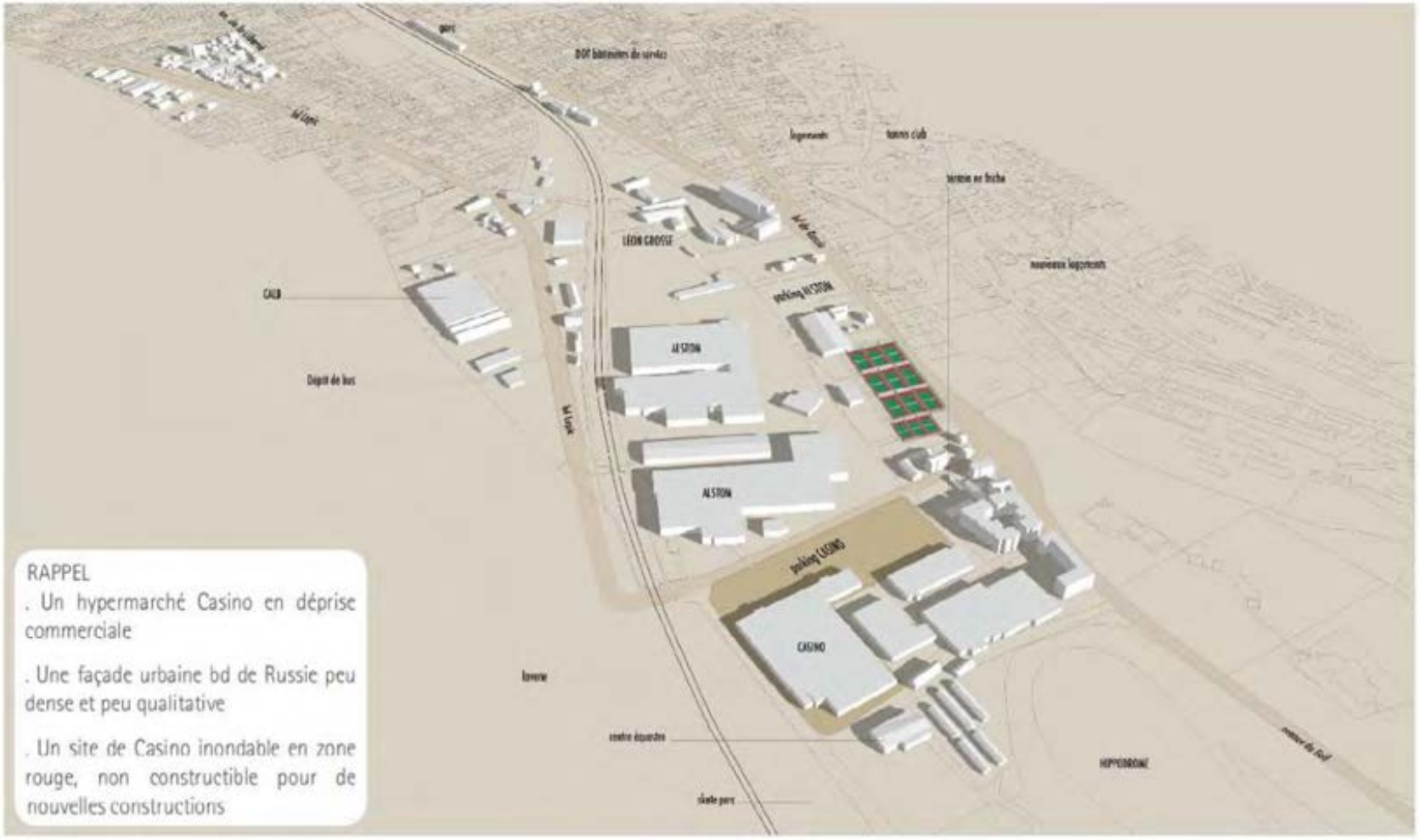
. Profiter des fonciers et bâtiments stratégiques peu exploités sur la rive Ouest de la voie ferrée pour installer des activités économiques le long du faisceau comme protection acoustique aux logements.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ENTRÉE SUD

STRATÉGIE À LONG TERME

LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



L'ENTRÉE SUD

STRATÉGIE À LONG TERME

LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT

TEMPS 01

. Mutualisation des besoins en stationnement de Casino avec les besoins d'Alstom sur ses parkings

. Libération du foncier bd de Russie

. Lancement des études architecturales pour l'opération mixte Casino sur le bd de Russie

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ENTRÉE SUD

STRATÉGIE À LONG TERME

LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT

L'ENTRÉE SUD

STRATÉGIE À LONG TERME

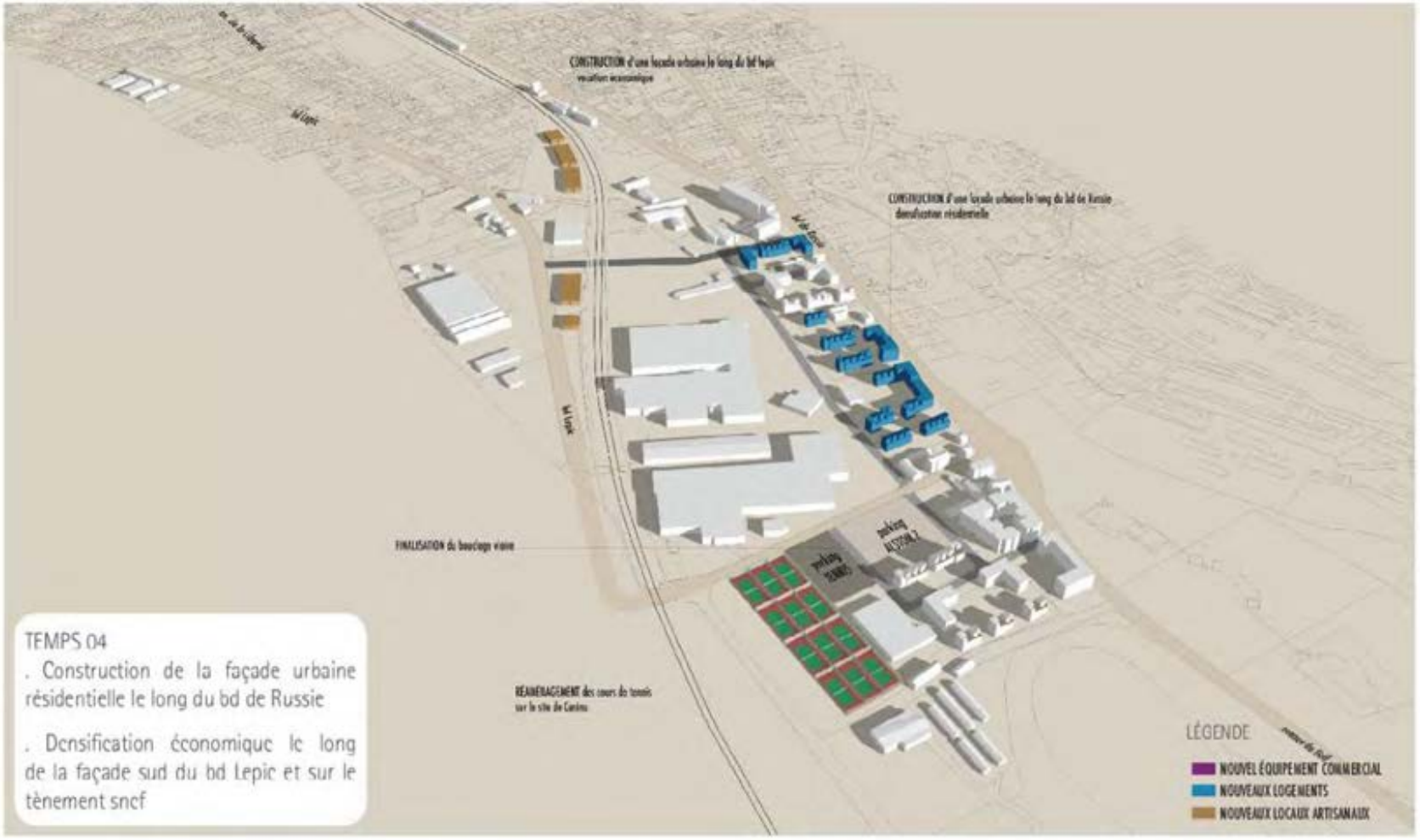
LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'ENTRÉE SUD

STRATÉGIE À LONG TERME

LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



EKO_MOBILITÉ

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

STRATÉGIE DES DÉPLACEMENTS

QUARTIER :
- apaiser les circulations et développer la trame verte à travers la reconfiguration des voiries internes structurantes
- assurer une meilleure perméabilité du quartier
> mise en place d'ER pour de nouveaux liens viaires et modes doux

LEPIC :
- affirmer le rôle d'artère principale pour les déplacement interquartiers
- redonner la place aux modes doux dans l'aménagement du boulevard
> mobiliser la contre-allée pour installer un parcours piétons-cycles confortables et sécurisés

VOIE FERRÉE :
- maintenir, valoriser les franchissements existants pour assurer les liens entre le quartier et le centre ville
- multiplier les franchissements vers les sites de développement urbain stratégique
> négociation avec RFF

BD LEPIC
une contre-voie réaménagée au profit des modes doux
retrouver un trottoir confortable côté Ouest

QUARTIER
mailler, connecter l'intérieur du quartier de liaisons viaires et modes doux continues
apaiser les voiries internes, retrouver des parcours piétons confortables associés à une trame végétalisée

CENTRE VILLE

GARE
une gare remilée, de nouveaux accès Ouest
une éxostation, une station de mobilité alternative

LAC

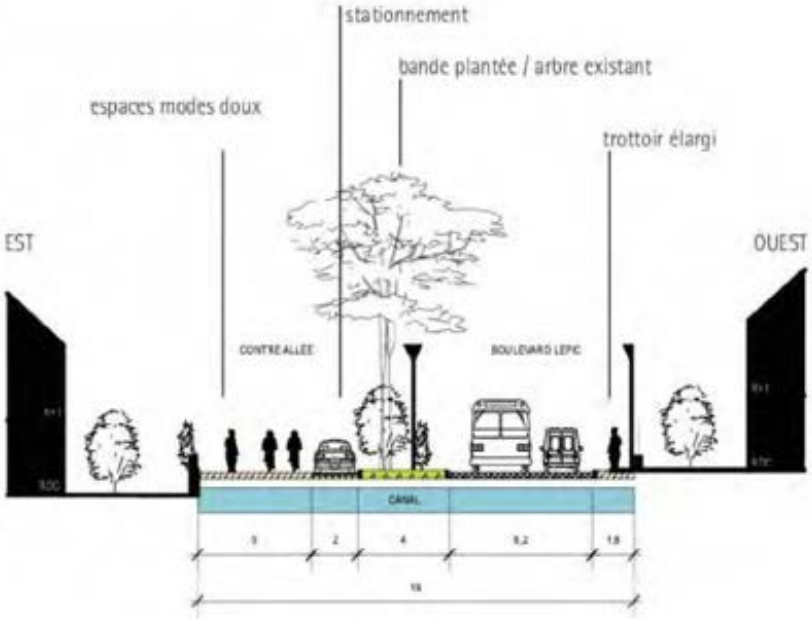
FRANCHISSEMENTS VF
multiplier les franchissements de la voie ferrée
relier le quartier Lepic-Liberté au centre ville et ses équipements

LÉGENDE
- VOIRIE PRINCIPALE DE DÉPLACEMENTS
- VOIRIES STRUCTURANTES INTERNES
- LINÉAIRE DE VOIRIES À CRÉER (ER)
- LINÉAIRE DE MODES DOUX À CRÉER (ER)
- FRANCHISSEMENTS DE LA VOIE FERRÉE
- EXOSTATION MOBILITÉ

N
0 100m 300m

L'ARTÈRE PRINCIPALE

BOULEVARD LEPIC



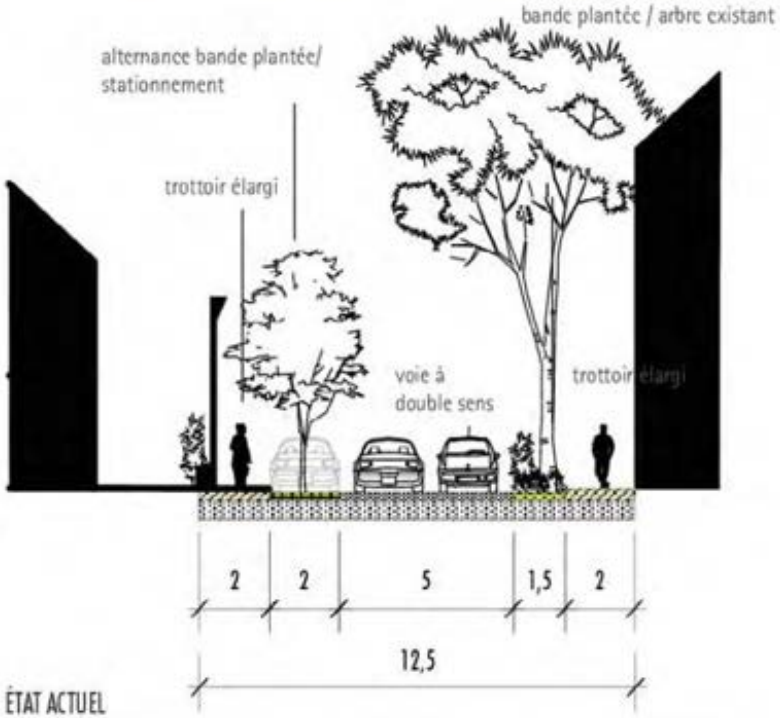
ÉTAT ACTUEL

AMBIANCES

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

PROFIL 12,50 M : AVENUE DE TRESSERVE, AVENUE DU PETIT PORT



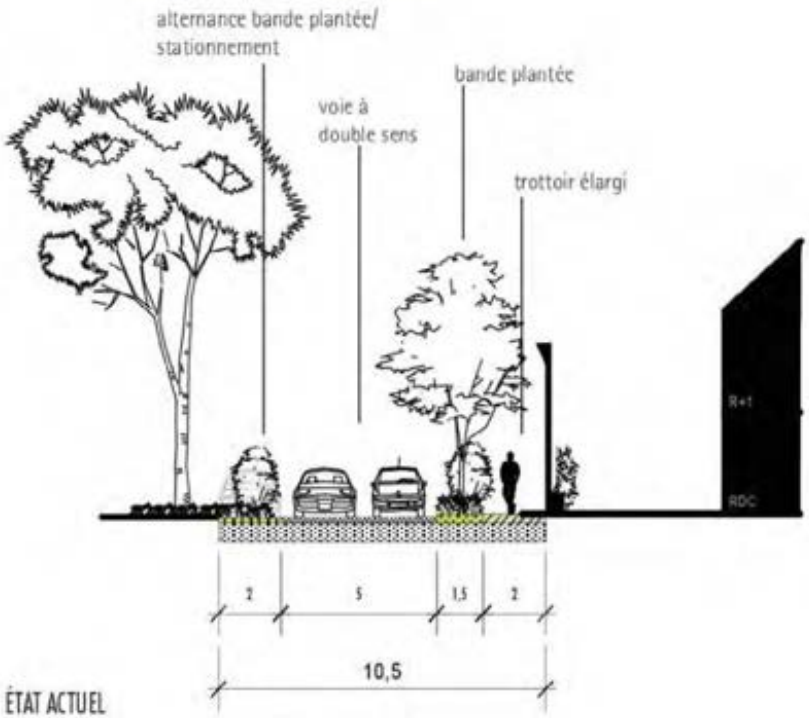
ÉTAT ACTUEL

AMBIANCES

S'approprier 1 ou 2 places de stationnement pour y installer des espaces de détente/d'attente, devant les écoles par

LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

PROFIL 10,50 M : AVENUE D'ITALIE



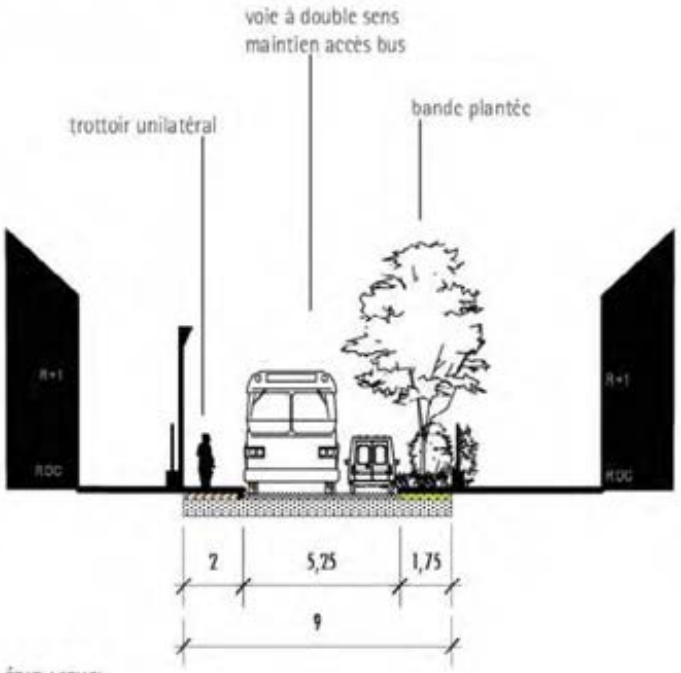
ÉTAT ACTUEL

AMBIANCES

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

PROFIL 9 M : RUE TALMA

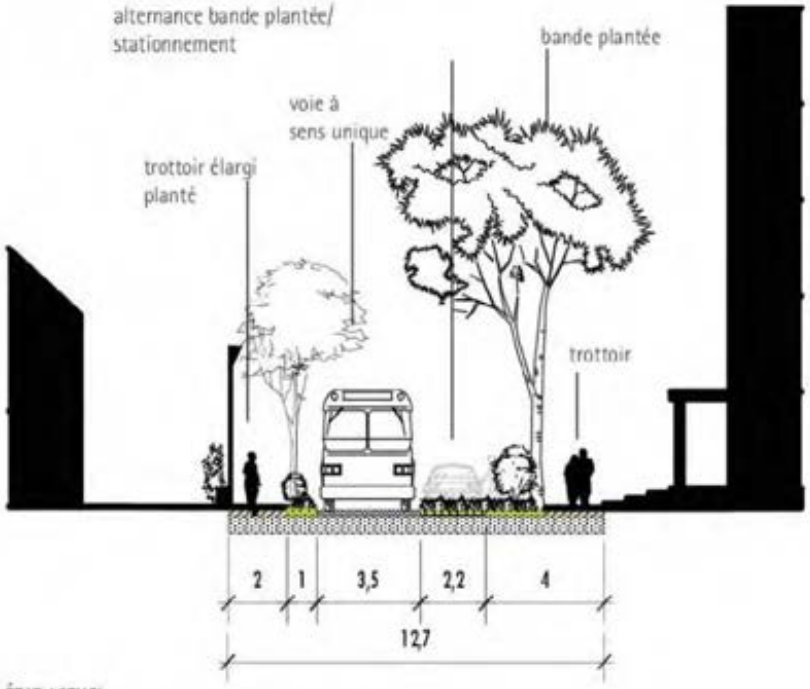


ÉTAT ACTUEL

AMBIANCES

LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

PROFIL 12,50 M : RUE EDOUARD COLONNE



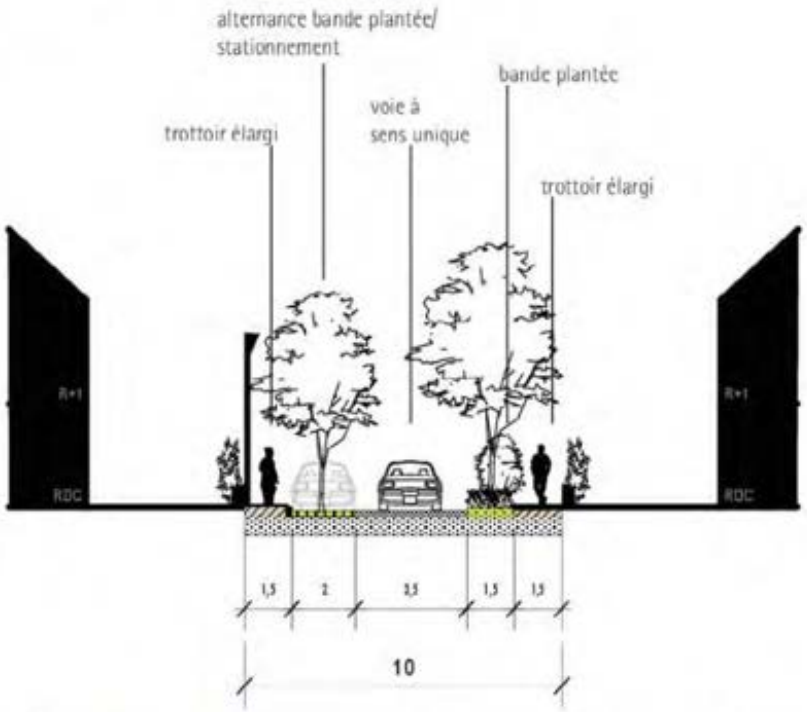
AMBIANCES

ÉTAT ACTUEL

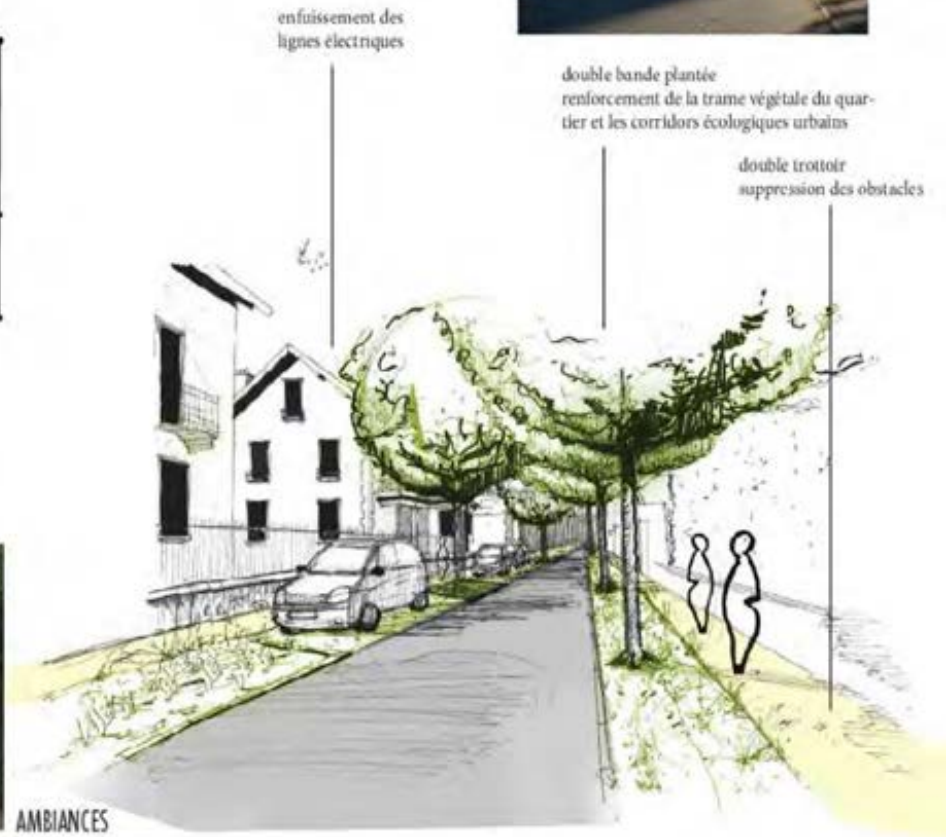
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

PROFIL 10 M : AVENUE DE LA LIBERTÉ



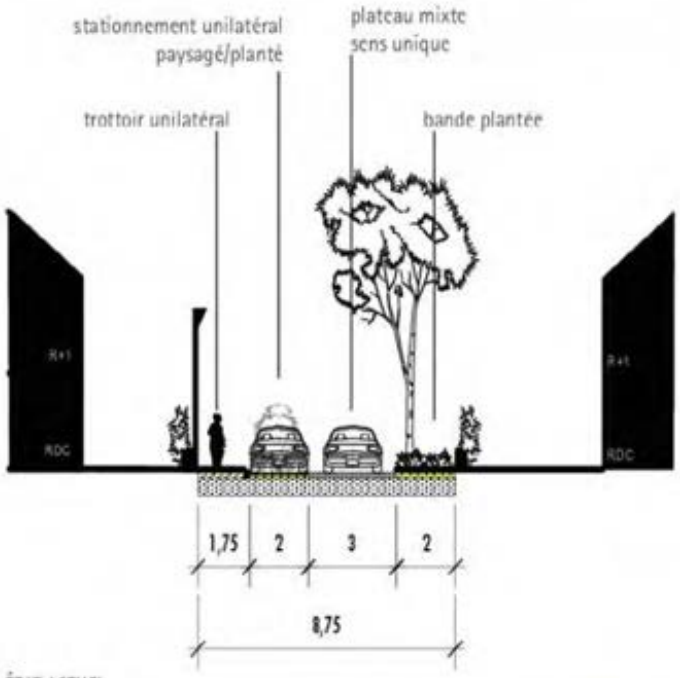
ÉTAT ACTUEL



AMBIANCES

LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

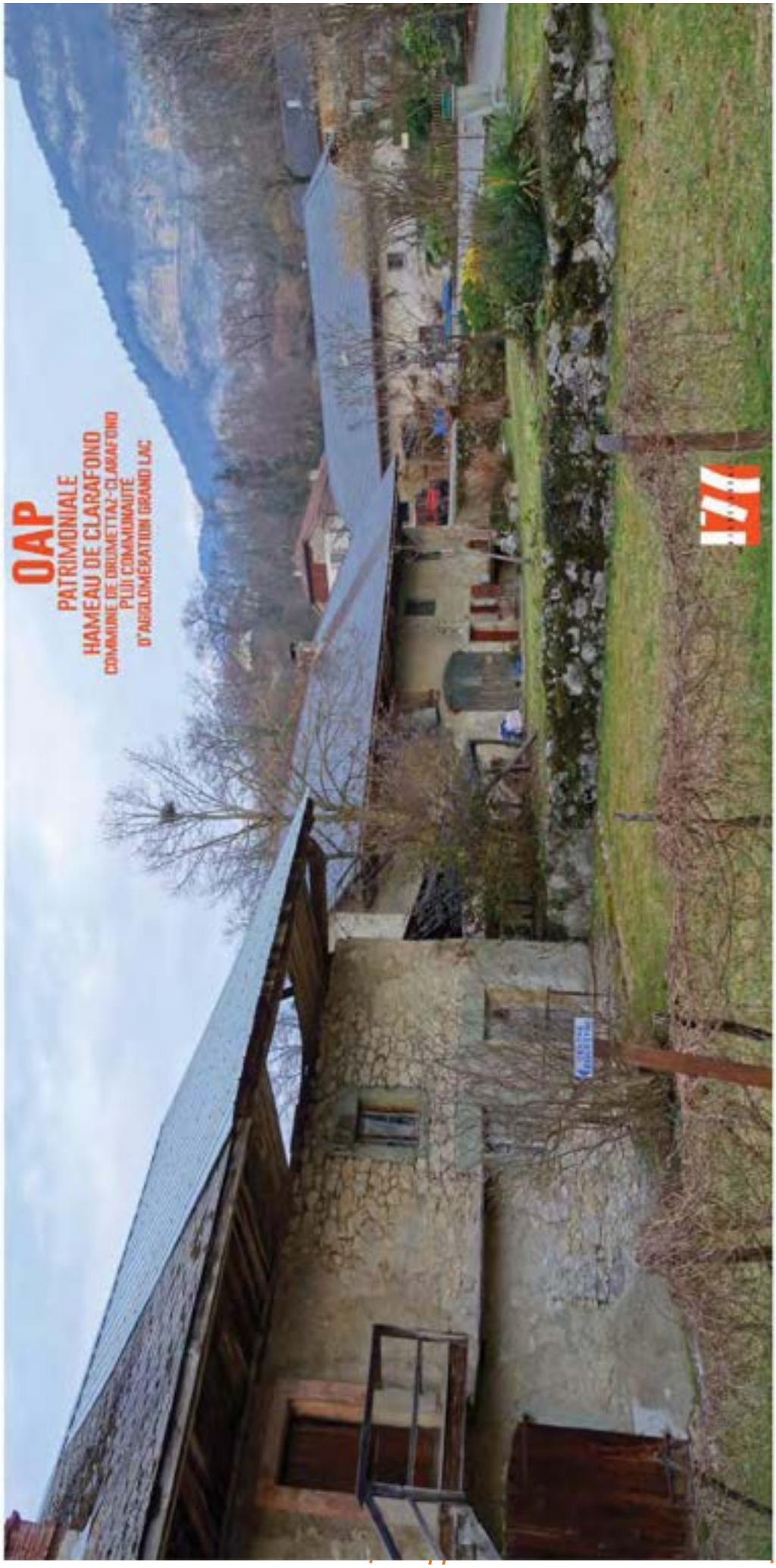
PROFIL 9 M : RUE PASTEUR, RUE GAMBETTA, RUE DU PRINTEMPS, RUE BONAPARTE



AMBIANCES

ÉTAT ACTUEL

ANNEXE 5 - DRUMETTAZ : OAP E4BIS HAMEAU DE CLARAFOND


OAP
PATRIMONIALE
HAMEAU DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUi COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

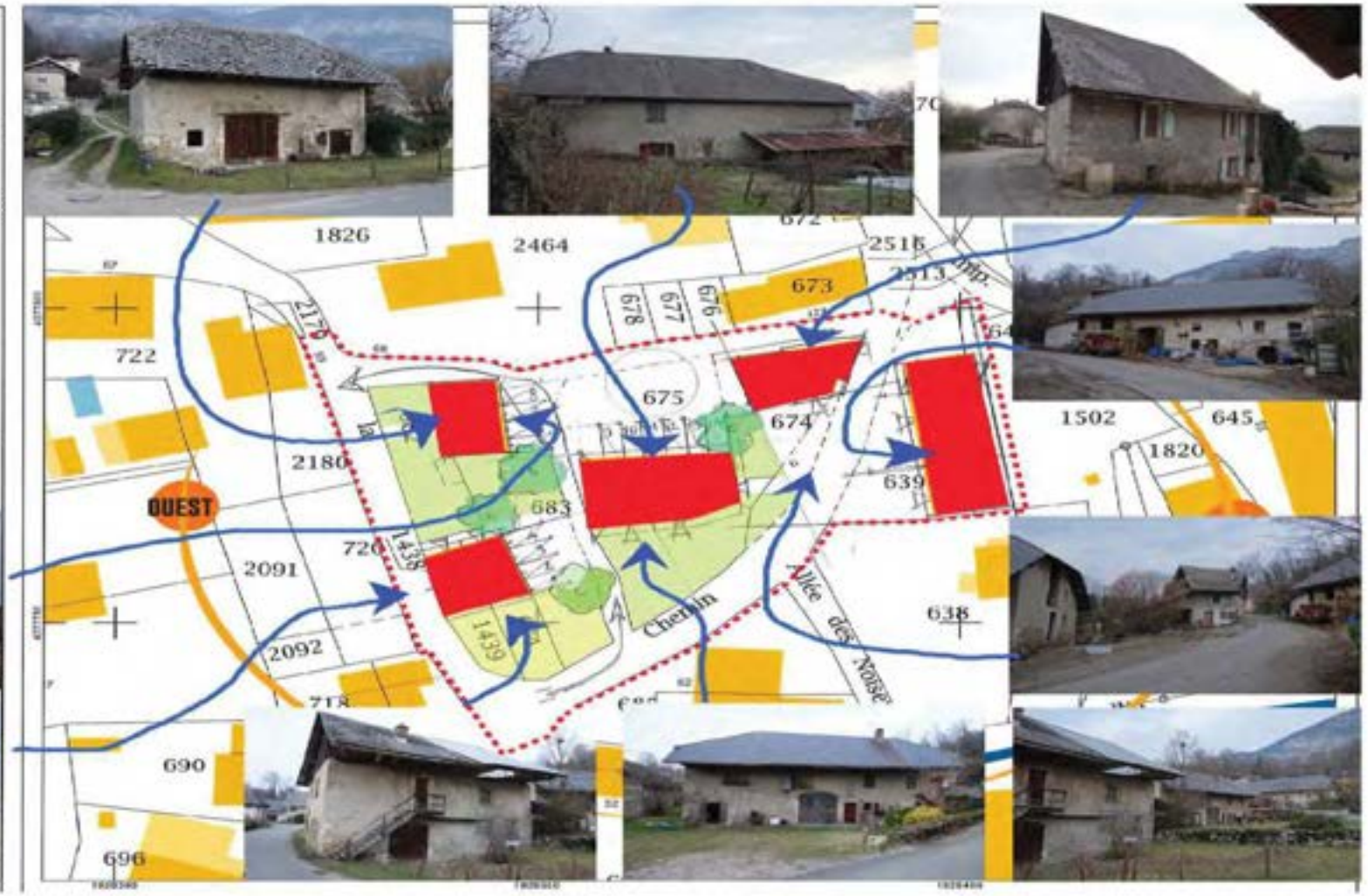
OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500ᵉ - ATELIER 17C ARCHITECTES

LE BÂTI

UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL, DANS LA PENTE,
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'OAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES BAUGES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BÉLVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.



OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES
LE BÂTI
UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, DU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'OAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES MAURES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BÉLVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.
PRISE DE VUE N°1
ANALYSE DES ÉLÉMENTS
QUI CARACTÉRISENT CET
ENSEMBLE
EST
SUD
OUEST
CHEMIN DES CLEFS
ROUTE DE CHARITINE
Allée des Noisettiers
Impr. du Lavoir
des
de la
Pérouse

LA ROUTE DE CHARITINE EN BELVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST
DES ÉCHAPPÉES VERS LES BAUGES

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES
LE BÂTI
UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, DU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'OAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES MAURES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BÉLVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.
PRISE DE VUE N°2
ANALYSE DES ÉLÉMENTS
QUI CARACTÉRISENT CET
ENSEMBLE
EST
SUD
OUEST
CHEMIN DES BLEFS
ROUTE DE CHARITINE
Allée des Noisettiers
Impl. du Lavoir
Ancien Lavoir
2

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES BAUGES
LES MURETS DE SOUTÈNEMENTS
LES PLATEAUX PAYSAGERS
L'ARBRE QUI L'ACCOMPAGNE
DES TOITS COMME UNE LIGNE D'HORIZON

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES
LE BÂTI
UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» RESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, DU
LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'OAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES MAURES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE A L'OUEST.
PRISE DE VUE N°3
ANALYSE DES ÉLÉMENTS
QUI CARACTÉRISENT CET
ENSEMBLE
EST
SUD
OUEST
3
CHEMIN DES CLEFS
ROUTE DE CHARITINE
Allée des Noisettiers
du Lavoir
Impr.
de la Charitine

L'ANNEXE
L'ARBRE
LES PLATEAUX
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE
LE CHEMIN

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES
LE BÂTI
UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESSINÉS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, DU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'OAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES BAUGES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BÉLVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.
DES ANNEXES À ENRICHIR ET À UNIFIER
PRISE DE VUE N°4
ANALYSE DES ÉLÉMENTS
QUI CARACTÉRISENT CET
ENSEMBLE
EST
SUD
OUEST
ROUTE DE CHARITINE
CHEMIN DES CLEFS
Allée des Noisettiers
Lavoir
4

LE PLANTIER
LES ANNEXES
LE CHEMIN EN BORDURE D'OAP

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES

LE BÂTI

UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

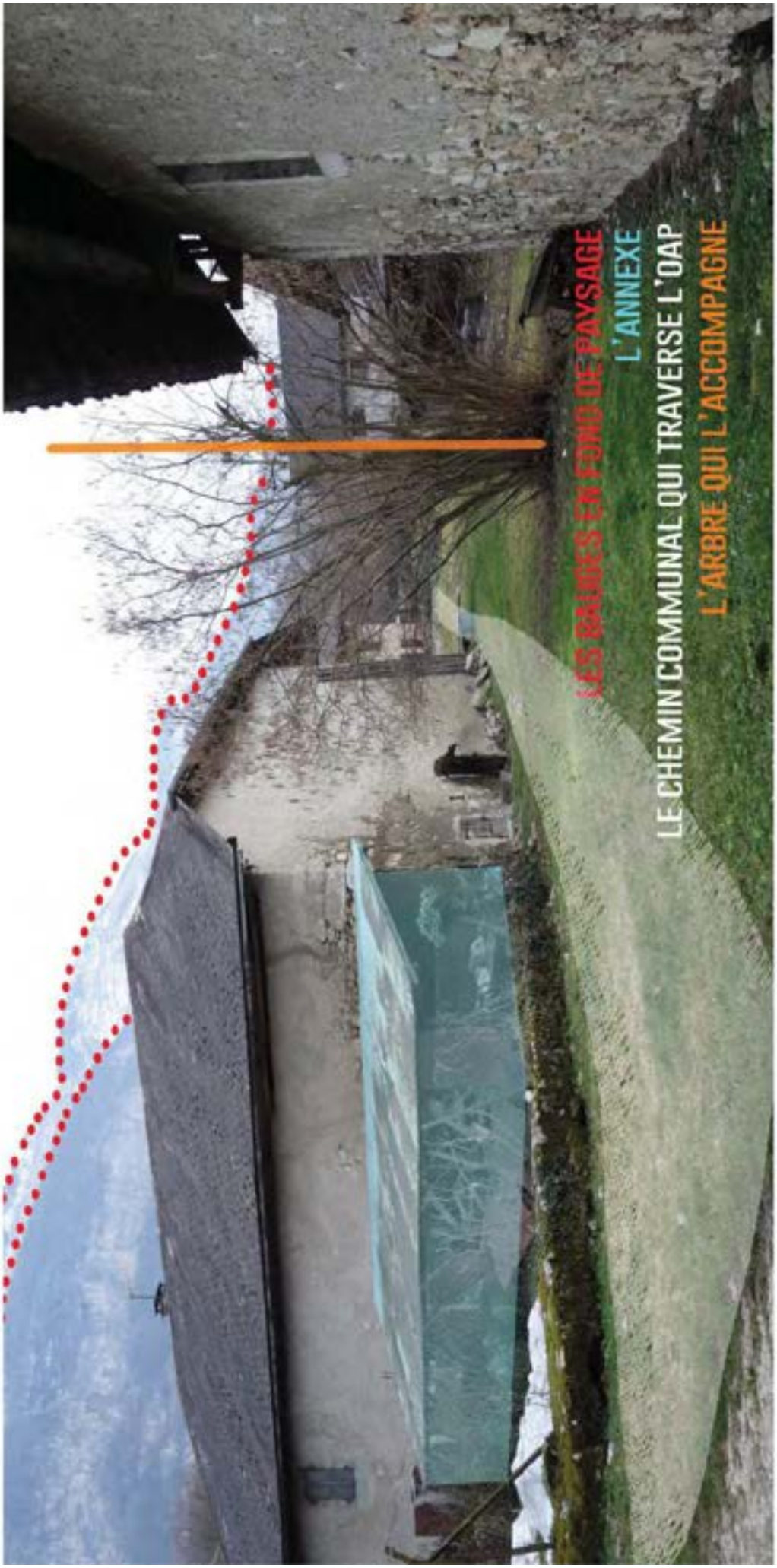
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'UAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES VALLÉES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.
DES ANNEXES À ENRICHIR ET À UNIFIER

PRISE DE VUE N°5
ANALYSE DES ÉLÉMENTS QUI CARACTÉRISENT CET ENSEMBLE

ation n°1

LE CHEMIN COMMUNAL QUI TRAVERSE L'OAP
L'ANNEXE
L'ARBRE QUI L'ACCOMPAGNE
LES PLATEAUX PAYSAGERS

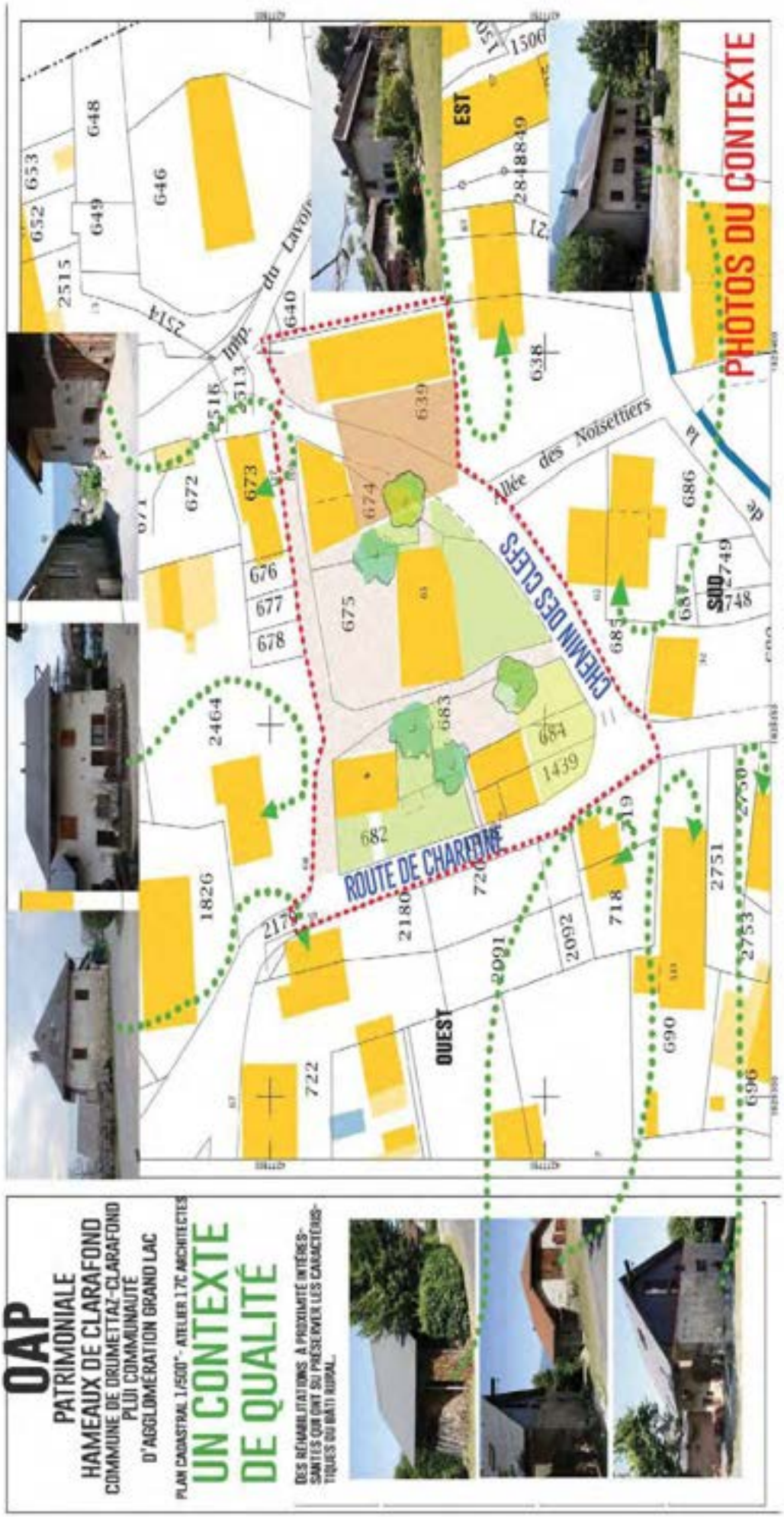
OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES
LE BÂTI
UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, DU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'UAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCRAPPÉES VERS LES BAUGES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.
DES ANNEXES À ENRICHIR ET À UNIFIER
PRISE DE VUE N°6
ANALYSE DES ÉLÉMENTS
QUI CARACTÉRISENT CET
ENSEMBLE
EST
SUD
OUEST
CHEMIN DES CLEFS
ROUTE DE CHARITINE
Allée des Noisettiers
du Lavoir
6


LES BAUDES EN FOND DE PAYSAGE
L'ANNEXE
LE CHEMIN COMMUNAL QUI TRAVERSE L'OAP
L'ARBRE QUI L'ACCOMPAGNE

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500e - ATELIER 17C ARCHITECTES
LE BÂTI
UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.
DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESSINÉS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, DU LA ROUTE DE LA CHARITINE.
UNE TRAVERSÉE DE L'OAP
DES TOITS COMME PAYSAGE
DES ÉCHAPPÉES VERS LES DAUGES
DES ARBRES EN PONCTUATION
LES PLATEAUX SUCCESSIFS
DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE
LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVÉDÈRE SUR LE GRAND PAYSAGE À L'OUEST.
DES ANNEXES À ENRICHIR ET À UNIFIER
DES CÔNES DE VUES SUR LE GRANDS PAYSAGES À PRÉSERVER.
PRISE DE VUE N°7
ANALYSE DES ÉLÉMENTS
QUI CARACTÉRISENT CET
ENSEMBLE
EST
SUD
OUEST
CHEMIN DES CLEFS
ROUTE DE CHARITINE
Allée des Noisettiers
du Lavoir
impr.
de la Pérouse
des
de
1502
1505
1506
1820
1821
2484
2514
2515
2516
2513
2464
1826
2179
2180
2091
2092
682
683
684
1439
720
718
719
722
690
696
2750
2751
2753
635
636
637
638
639
640
645
646
648
649
652
653
670
671
672
673
674
675
676
677
678
686
687
685
48
49

DES TOITS COMME UNE LIGNE D'HORIZON

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500°- ATELIER 17C ARCHITECTES
LA COMPOSITION
DES PORTES D'ENTRÉE QUI STRUCTURENT ET CARACTÉRISENT L'ENSEMBLE.
DES RESPIRATIONS VERS LE GRAND PAYSAGE.
DES VOLUMES BÂTIS QUI TIENNENT DES ESPACES.
DES PLATEAUX VÉGÉTALISÉS QUI S'INSTALLENT DANS LA PENTE.
DES ROUTES ET DES CHEMINS QUI IRRIGENT L'ENSEMBLE
UN FRONT BÂTIS DANS LA PENTE QUI MET EN VALEUR LES LARGES COUVERTURES
PORTE
PORTE
PORTE
Allée des Noisettiers
du Lavoir
de pépolhe
la
des


OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUi COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC
PLAN CADASTRAL 1/500ème - ATELIER 17C ARCHITECTES
UN CONTEXTE
DE QUALITÉ
DES RÉHABILITATIONS À PROXIMITÉ INTÉRESSANTES QUI ONT SU PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI RURAL.
PHOTOS DU CONTEXTE
EST
OUEST
SUD
CHEMIN DES CLEFS
ROUTE DE CHARTENE
Allée des Noisettiers
Impr. du Lavoir

OAP
PATRIMONIALE
HAMEAUX DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUI COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500ᵉ - ATELIER 17C ARCHITECTES

7 LOGEMENTS REHABILITÉS

IDENTIFICATIONS DES OBJECTIFS:

/PRÉSERVER LE HAMMEAU OUVERT
SANCTUARISER LES CÔNES DE VUES

/LE CHEMIN DES CLEFS PORTEUR DES ACCÈS AUX HABITATIONX ET DU VIVRE ENSEMBLE AVEC LA PLACETTE

/UN LOGEMENT UN ACCÈS
DES STATIONNMENTS AU NORD

/LA ROUTE DE LA CHARITINE EN LIEN AVEC LES POTAGERS ET LE GRAND PAYSAGE

/DES FAÇADES SUD PRÉSERVÉES

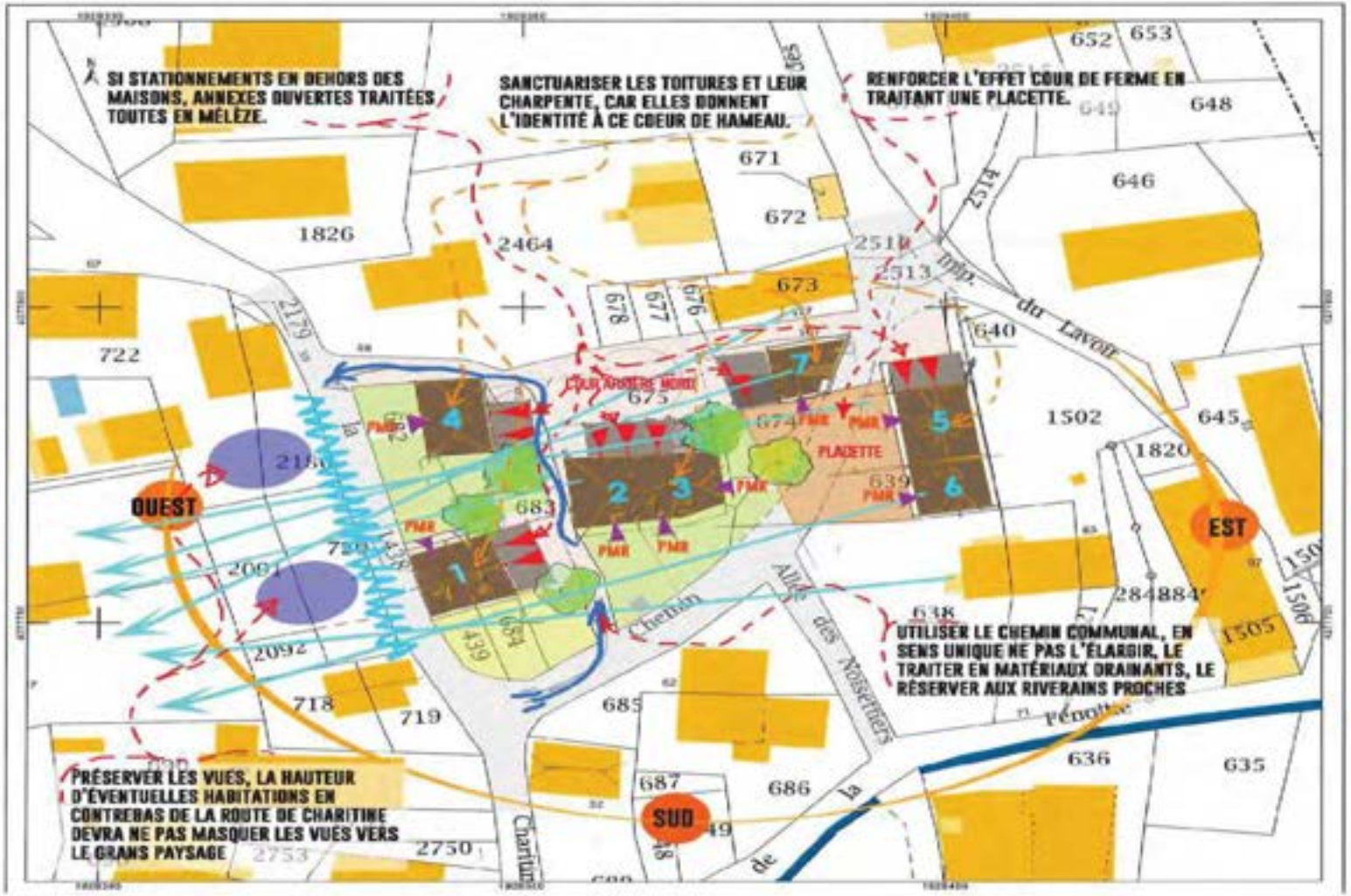
/DES LOGEMENTS DE PLAIN PIED ACCESSIBS PMR
L'INTIMITÉ DE CHACUN ET DES VOISINS PRÉSERVÉE

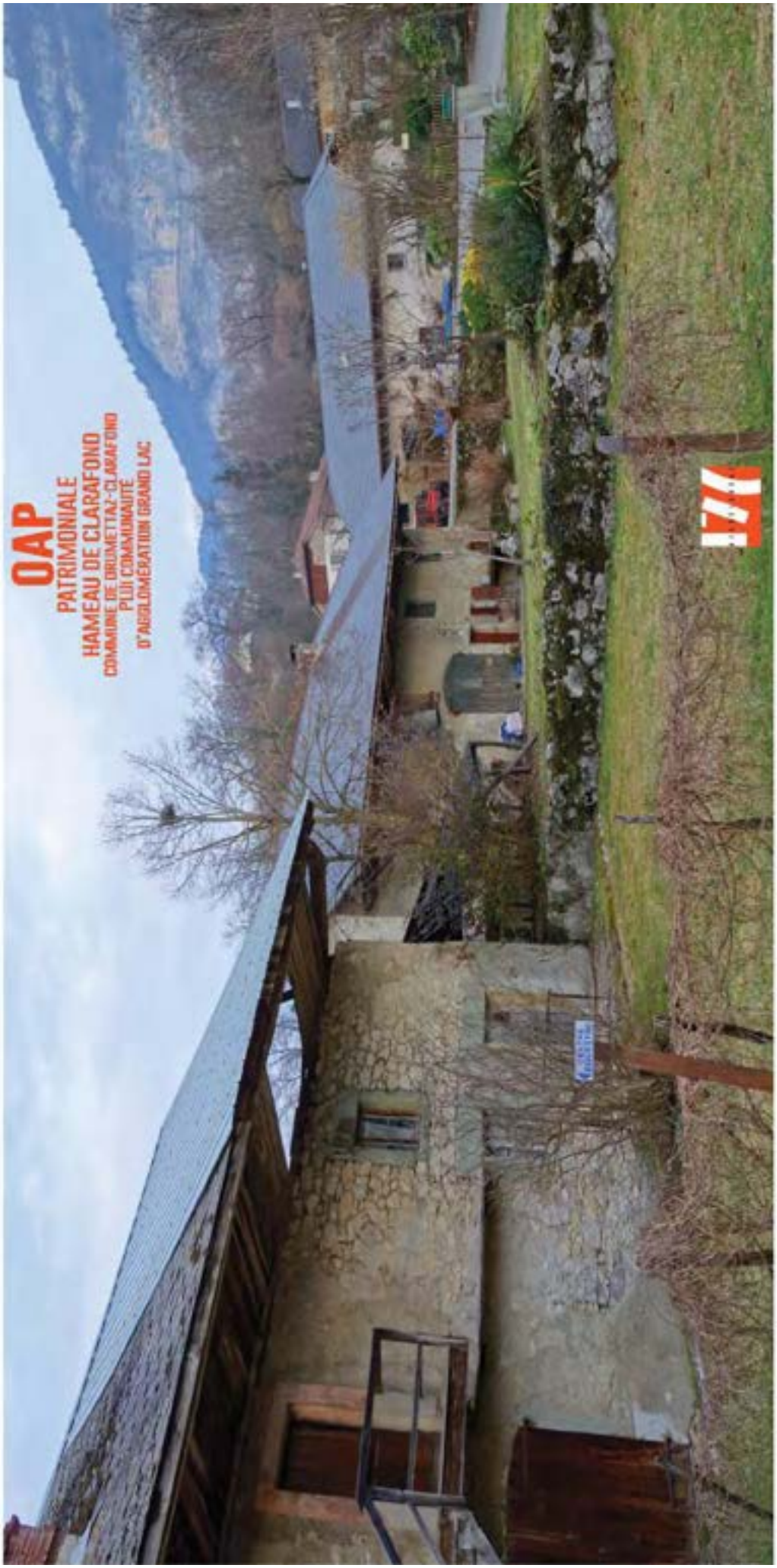
/LES TOITS À L'HONNEUR
LES STATIONNEMENTS SOIT DANS LES HABITATION SOIT SOUS FORME D'ANNEXE OUVERTE TOUTE EN MÉLÈZE , TRÈS SIMPLE , QUI METTENT EN VALEUR LES HABITATIONS

/4 ARBRES , LÀ OÙ IL LE FAUT

/PAS DE SURFACES NON DRAINANTES AJOUTÉES
LES EAUX PLUVIALES POUR LES POTAGERS

PAS DE CLÔTURES , SAUF DES HAIES ARBUSTIVES D'ESSENCE LOCALE RENFORCER PAR DES GANIVELLES EN CHATAÎGNER




OAP
PATRIMONIALE
HAMEAU DE CLARAFOND
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND
PLUi COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

SECTEURS DE PLAN MASSE

PLUi approuvé le 09 octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

3.2

Cittànova
25, Bd des Martyrs nantais de la résistance . 44200 NANTES - www.cittanova.fr

AIX LES BAINS / Marlioz Russie

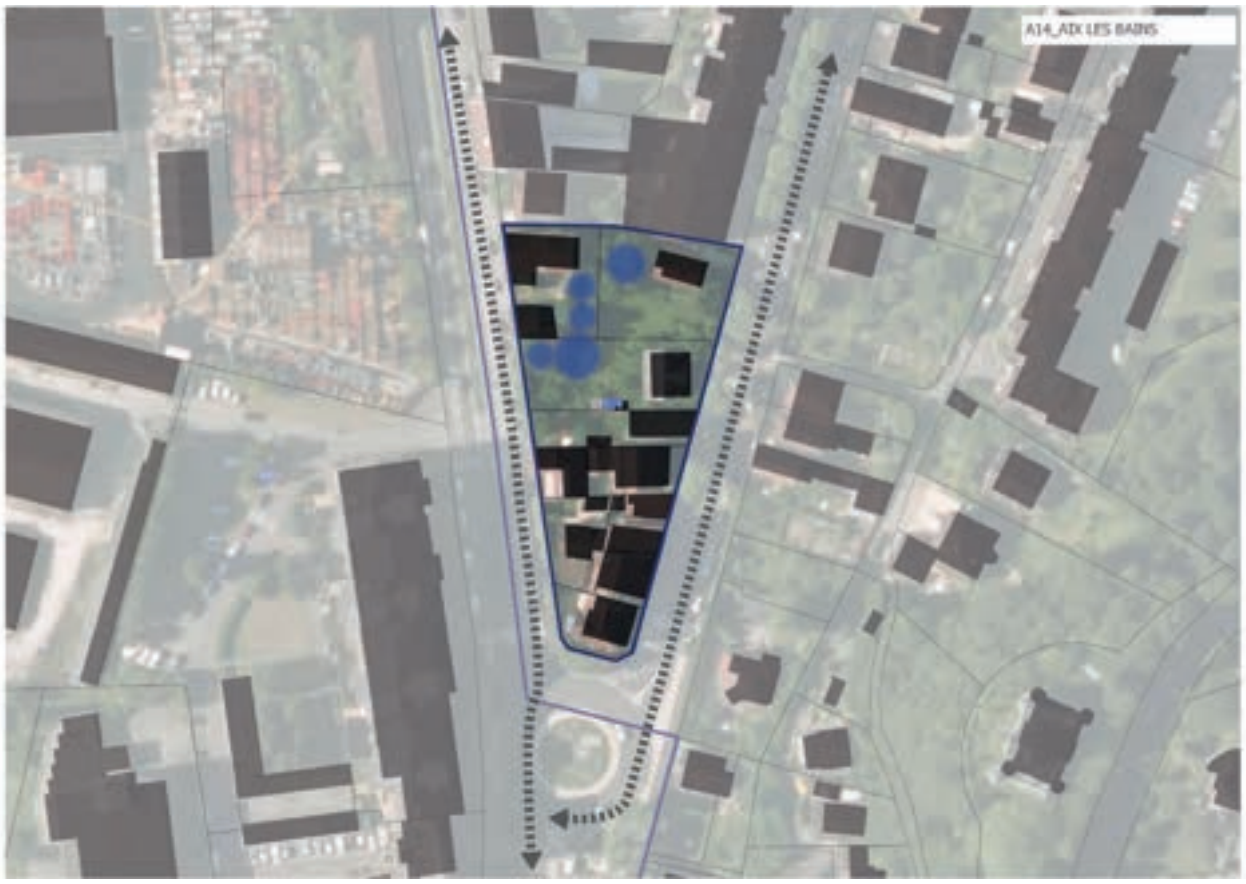
A14

Superficie du site d'OAP : ***0.38 ha***
Superficie de la zone AU : ***0 ha***

Extrait plan de zonage

Ce secteur est en grande partie situé à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques et est repéré par le site patrimonial remarquable. Il est une illustration du faubourg caractéristique de l'entrée sud de la ville thermale où le ratio espace bâti non construit prévôt.

ÉTAT DES LIEUX

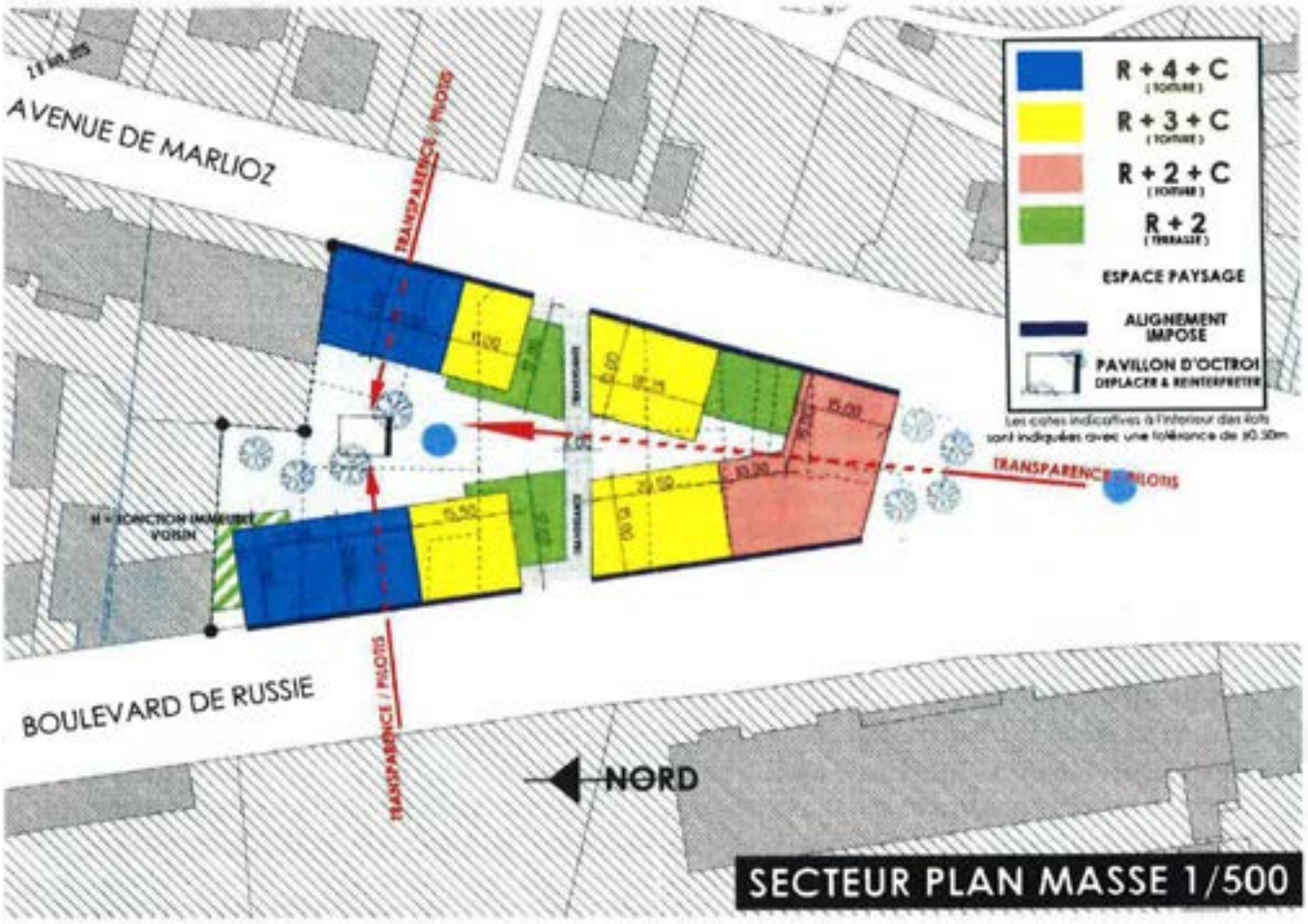


ENJEUX

> Prendre en compte la qualité architectural envrionnante

> Encadrer le renouvellement de la zone

> S'inscrire comme renouvellement d'entrée dans les faubourgs de la ville historique



La requalification du secteur nécessite la mise en place d'un plan masse issu d'une étude globale comprenant le maintien d'espace bâtis et d'espaces non construits, et la réalisation d'espaces verts. Cette étude a été validée par l'Architecte des Bâtiments de France qui souhaite conserver l'illustration du «faubourg» caractéristique de l'entrée Sud de la VIIIe Thermale.

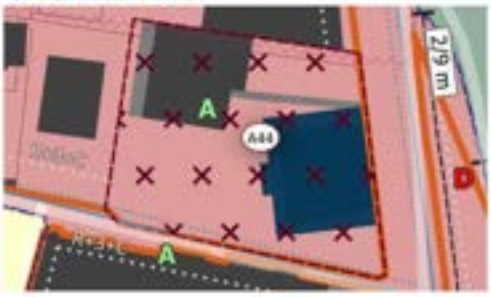
AIX LES BAINS / Villa Kaspoutine

A44

Superficie du site d'OAP : 0.16 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Ce secteur est situé en zone UA dans son ensemble à forte densité, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, commerciales, loisirs et touristique

Cette zone se situe sur un terrain à forte pente en aval du Boulevard de la roche du Roi au Nord de la rue Isaline. La zone est bordée au Nord par le Palais des Fleurs et au sud par la silhouette imposante du Bernasson qui domine le terrain. Sur le terrain est implantée la Villa Kaspoutine, appelée aussi Villa Russie, construite en 1891 et qui présente un grand intérêt patrimonial. L'état de délabrement des maçonneries et de la toiture a conduit la ville à en interdire l'accès.

A l'aval de la maison, se déroule dans la pente un jardin rocaille associant essencces végétales et ouvrages en ciment moulé, reconstituant souches, racines et écorces.

ENJEUX

> Redonner une réelle dimension piétonne à la rue Isaline, en redéfinissant sa largeur et le rythme des escaliers

> Prendre en compte l'effet paroi des niveaux inférieurs du Bernascon qui porte ombre sur le terrain de la Villa et apporte humidité et absence de débouchés visuels au Sud

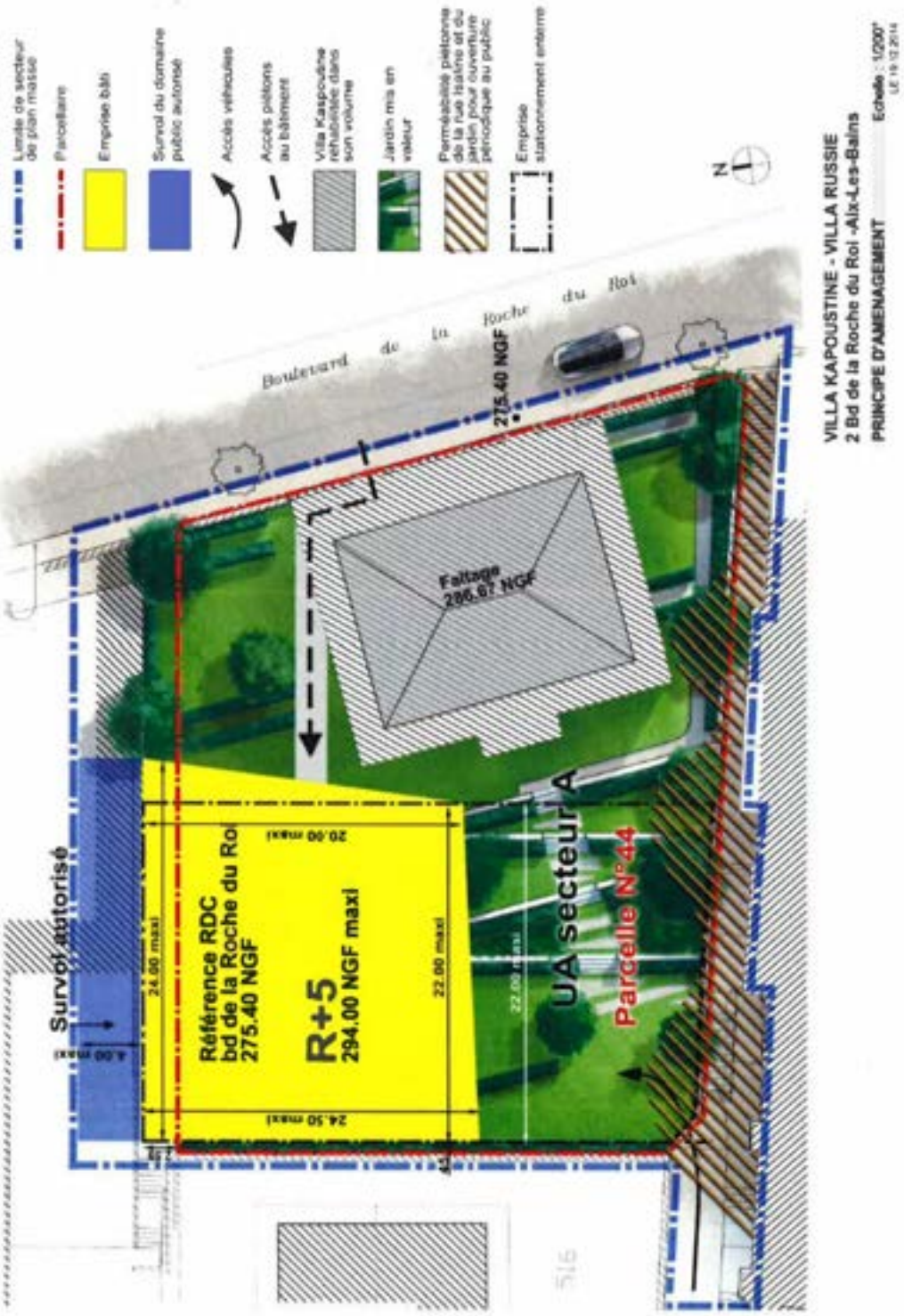
> Créer un cheminement piéton qui associe les lignes du jardin romantique qui gradinent dans la pente et les murs de pierres, pour offrir une alternative piétonne aux escaliers de la rue Isaline par un parcours dans un jardin ouvert périodiquement au public

> Redessiner le parc entre gradines romantiques et jardin zen.

> Ouvrir le mur de la rue Isaline de meurtrières pour regarder et pénétrer le jardin à créer

> Mettre en scène des essences telles les ifs, les buis, les cornouillers et les magnolias, ainsi que des «rivières sèches» dans les zones privées d'intempéries et de soleil par le Bernascon

Traduction en secteur de plan-masse :



La réussite de la réhabilitation de cet ensemble nécessite de conserver à l'architecture de la VIlla son intégrité, sans aucune extension de son volume.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de construire sur le terrain un ensemble dont les caractéristiques seront dictées par les perceptions depuis l'avenue de la Roche du Roy et du Grand site d'Aix les Bains, et notamment :

> Inscrire une construction entre les masses claires du Bernascon et des réidences «Royal» et «Splendid», sans créer d'émergence dans le fond boisé du parc municipal du Bois Vidal

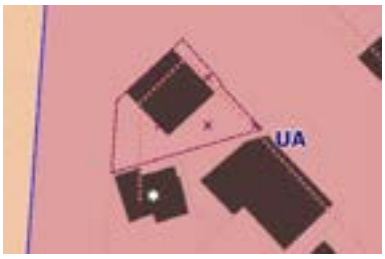
> Reprendre une thématique architecturale de strates pleines en réponse aux hautes façades fermées des palaces encadrants

> Réaliser ces strates en matériaux balncs à l'image des enduits clairs des palaces voisins.

AIX LES BAINS / Carrefour des Hôpitaux

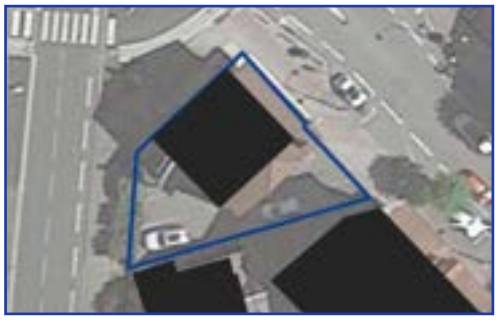
A45

Superficie du site d'OAP : 0.03 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur est situé en zone UA dans son ensemble et a pour objectif principal : l'extension fonctionnelle du bâtiment de la Caisse du Crédit mutuel. Ce site de projet est situé sur le secteur carrefour des Hôpitaux / Avenue du Grand Port.

ENJEUX

Ce site de projet est issu d'une étude globale dont les enjeux consiste à :

> Maintenir des vues et des transparences sur la maison remarquable,

> Recalibrer le front bâti,

> Travailler finement l'épannelage du front bâti

> Améliorer le traitement des limites sur voies publiques et en limites séparatives

Le plan masse définit donc le cadre du projet, et consiste à :

- recalibrer le front bâti autorisé à R +1 et R +2 en tête d'îlot jusqu'en limite avec la parcelle 162,
- épanneler les hauteurs des toitures,
- intégrer les limites sur voies publiques et limites séparatives,
- augmenter les surfaces de toitures terrasses autorisées pour l'extension (surface supérieure aux 30 % autorisés),

Le plan de masse concerne la parcelle 71 en zone UA section BO.

Le plan de masse prévoit donc :

- la dépose du panneau d'affichage publicitaire automatique (de type 4 par 3),
- le maintien d'une zone non construite au droit du bâtiment remarquable pour assurer sa visibilité depuis le carrefour des hôpitaux,
- la possibilité de réaménager la caisse du Crédit Mutuel dans son enveloppe existante à R+1+C sans modification substantielle de son aspect,
- le front bâti de l'extension sur limites publiques est décalé de 0,20 m de la limite d'emprise du bâtiment existant,
- la construction à R+1 sur la limite séparative avec les parcelles 162 et 163 (163 = villa remarquable), façade borgne avec une finition qualitative.

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE - ENERGIE

PLUi approuvé le 09 octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

3.3

INTRODUCTION : OU RETROUVER LA THEMATIQUE ENERGIE DANS LE PLUI ?

RAPPORT DE PRÉSENTATION

État des lieux, mise en évidence des enjeux et justification des choix retenus

PADD

Une agglomération qui s'engage dans les transitions écologiques et énergétiques de demain

Les OAP sont définies en cohérence avec le PADD.
Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP.

OAP THEMATIQUE ENERGIE

L'OAP Energie a pour vocation de faire face aux défis du changement climatique à travers 4 thématiques :

> La **construction neuve**, en accompagnant la mise en œuvre de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments (RE2020) ;

> Prioriser la **rénovation des bâtiments anciens**, qui constitue une grande partie du parc ;

> Favoriser, voire exiger dans certains cas, **le recours aux énergies renouvelables et de récupération** (EnR&R) ;

> Privilégier l'approche bioclimatique.

Cette OAP œuvre à répondre aux objectifs définis dans le **Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET) et au sein de la démarche **Territoire à Energie Positive** (TEPOS). L'objectif général est de passer en 2050 à la neutralité énergétique en divisant par deux la consommation d'énergie et en couvrant les besoins restant au moyen d'énergies renouvelables locales :

- en réduisant de 22% la consommation d'énergie du territoire (et des secteurs de consommation résidentiels et tertiaires),

- en doublant sa production d'énergie renouvelable en moins de 10 ans.

OAP SECTORIELLES

Ces OAP définissent des obligations et des préconisations sur **la consommation énergétique** et la **production d'énergies renouvelables** sur des secteurs stratégiques d'aménagement, en plus des exigences réglementaires.

Les différentes catégories d'OAP intègrent des **objectifs de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables**, basés sur les projets concrets des secteurs. L'OAP Energie s'inscrit comme un complément à destination des porteurs de projet et des usagers pour renforcer certaines thématiques non abordées dans les pièces du PLUi.

Le règlement est établi en cohérence avec le PADD.
Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec le règlement.

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Il définit des exigences réglementaires **pour la construction neuve** en matière de t**aux de production d'EnR obligatoire** pour tout projet soumis à la réglementation thermique.

Il définit des exigences réglementaires **pour la rénovation** :

> Performance énergétique à caler sur le référentiel de Grand Lac ;

> Offre une souplesse de réalisation dans le cas d'isolation thermique extérieure.

POURQUOI UNE OAP THEMATIQUE ENERGIE ?

Un territoire engagé dans la transition écologique et énergétique

La transition énergétique constitue un axe structurant des politiques publiques sur le territoire de Grand Lac à travers :

> la démarche volontaire de devenir un **Territoire à Énergie Positive**, en rejoignant les agglomérations de Chambéry, Annecy et du Parc National Régional du Massif des Bauges. L'ensemble de ces territoires est labellisé TEPOS 2019-2021 par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

> le **Plan Climat Air Énergie Territorial** (PCAET), répondant aux exigences de la Loi de Transition Énergétique du 17 août 2015, constitué d'actions à mettre en place entre 2020 à 2025 et qui positionne l'agglomération comme « coordinateur de la transition énergétique sur son territoire ».

> le **SCoT Métropole Savoie**, dont elle dépend, et qui fait de la transition énergétique un véritable pilier de l'aménagement du territoire.

Grand Lac souhaite faire de la transition énergétique un des axes structurants de son nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette ambition se traduit par la présente **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) thématique sur l'Énergie, qui vient compléter des ambitions performancielles inscrites dans le règlement du PLUi.

Urbanisme et énergie : des enjeux communs

L'aménagement du territoire, dont l'urbanisme est l'une des composantes, doit désormais répondre à l'enjeu de la transition énergétique : adaptation, diminution des consommations énergétiques, évolution du mix énergétique, réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES)…

Le PCAET de Grand Lac met en évidence l'importance des enjeux de l'urbanisme dans les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique :

> Le secteur résidentiel est responsable de **plus du tiers de la consommation énergétique** du territoire (2016).

> **36 % des émissions de gaz à effet de serre** sont liées au bâtiment (2015).

Une OAP traduisant la politique Energie de Grand Lac

Cette OAP reflète un véritable projet politique pour Grand Lac, permettant à la fois d'assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET) et d'articuler les différentes politiques sectorielles sur l'énergie portées par le territoire, afin d'uniformiser le niveau d'exigence et faciliter ainsi l'appropriation par les habitants des différentes démarches :

> Plan Climat Air Energie Territorial

> Territoire à Energie Positive

> « Je Rénove GRAND LAC »

Objectifs PCAET de Grand Lac en matière de production d'énergie

LES AXES D'ACTION DE L'OAP ENERGIE

L'OAP Énergie du PLUi fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes :

Construction neuve

Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 32% puis 50% le 25 octobre 2024 des besoins énergétiques règlementaires de la construction.

Rénovation des bâtiments anciens

Encouragement et facilitation des rénovations thermiques par l'extérieur.

Application du référentiel « Je Rénove Grand Lac » pour les rénovations.

Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement

Recommandations bioclimatiques.

Potentiel solaire des toitures.

LES PROJETS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR ENCOURAGES ET FACILITES

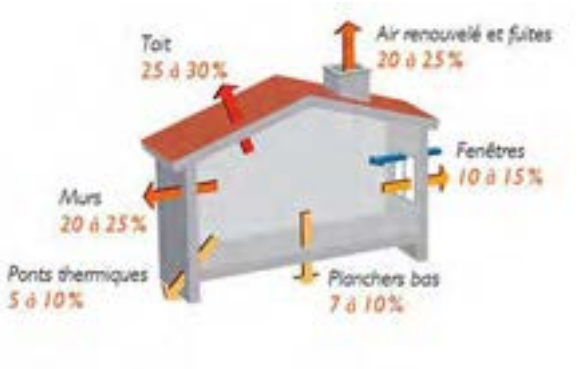
La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe, au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalité est en grande partie composé de logements anciens, souvent mal isolés et consommateurs d'énergie.

La performance énergétique des logements est classée selon le barème DPE (Diagnostic de Performance Energétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».

Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toit par l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple).

Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur :

- en autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm.
- en permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance aux limites (30 cm pour les murs et 40 cm pour les toitures),
- en préconisant une étude de faisabilité d'une ITE en cas de ravalement de façade.



Principales sources de déperdition énergétique

UN TAUX D'ENERGIE RENOUVELABLE OBLIGATOIRE DE 32%, PUIS 50% LE 25 OCTOBRE 2024, POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS

Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser

D'après le PCAET Grand Lac,

> La production d'énergie renouvelable représentait 200 Gwh en 2015, soit **11 % de la consommation énergétique** du territoire.

> La moitié de cette production est apportée par le bois-énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire.

L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUi

Les constructions neuves **ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les construction neuves** devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle **en énergie primaire** du bâtiment **calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur**. (Pour la RT2012 : besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires ; pour la RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation). **L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée.** Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi **soit à partir du 25 octobre 2024**.

La règle générale de calcul du taux d'EnR

Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments neufs en vigueur.

Pour la RT2012

Le taux d'énergie renouvelable est le rapport entre la production d'énergie renouvelable et la consommation du bâtiment.

$$\frac{Aepenr}{Cep} \times 100 = Taux\ d'énergie\ renouvelable\ (en\ \%)$$

avec :

A_{epenr} : la production annuelle d'énergie renouvelable comptabilisée en énergie primaire (en kWhep/m²SHONRT)

C_{ep} : la consommation annuelle du bâtiment en énergie primaire (en kWhep/m²SHONRT)

Pour la RE2020

$$(CEP - CEPnr)\ /CEP = Taux\ d'énergierenouvelable$$

avec :

CEP : Consommation d'énergie primaire du bâtiment selon les usages conventionnels de la RE2020 en kWhep/m2

CEPnr : Consommation d'énergie primaire du bâtiment pour la part non renouvelable de consommation en kWhep/m2

Les énergies renouvelables mobilisables

GEOTHERMIE
Exploitation de la chaleur stockée dans le sous-sol ou la nappe phréatique pour produire de la chaleur ou du froid.

SOLAIRE
Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solaires ou photovoltaïque des rayons du soleil.

RECUPERATION DE CHALEUR
Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels.

BOIS-ENERGIES
Chauffage avec les combustibles bois (bûches, bois déchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.

L'APPLICATION DU REFERENTIEL « Je rénove Grand Lac »

Le contexte du référentiel

Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspects sociaux et environnementaux.
Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à **réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation** à travers la rénovation thermique de 570 logements par an.
Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement.

Un parc de logements ancien et énergivore

Les logements représentent **36%** de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour les bâtiments est le chauffage qui représente 70% du total.
Le parc de logements sur Grand lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus énergivores ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation.

Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements

Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyen terme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières.
Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « **Je Rénove Gand Lac** » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers.

Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets qui favorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Rénove Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan de rénovation globale, en intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovation performante et de qualité.

Le niveau de performance de la rénovation thermique est en particulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis en œuvre. La réglementation thermique dite « élément par élément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambition exigé par le PCAET. Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.

JE RÉNOVE GRAND LAC

Référentiel thermique "Je Rénove Grand Lac"

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	R≥ 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R≥ 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R≥ 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	R≥ 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R≥ 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,36
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux

L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

Enjeux et objectifs

Les principes du bioclimatisme dans l'organisation urbaine et dans la réalisation de bâtiments visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuite » tout en recherchant une amélioration du confort d'usage. Ces principes cherchent aussi à préserver les nouveaux bâtiments des chaleurs estivales pour limiter les besoins en climatisation, équipements consommateurs en énergie. L'approche bioclimatique se traduit à travers deux échelles d'approche :

> À l'échelle du quartier : organisation Nord-Sud, gestion des masques, confort d'été, densité thermique (>1,5 MWh/ml), gestion alternative de l'eau pluviale (objectif «0 rejet»), biodiversité (CBS- coefficient de biotope par surface), plantation d'arbres ;

> À l'échelle du bâtiment : conception architecturale, optimisation des apports solaires, favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Les préconisations pour un projet d'aménagement bioclimatique

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché l'application de l'ensemble des principes du bioclimatisme, dont :

1 – Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Pour une mobilisation maximale de l'ensoleillement, les façades principales seront orientées au Sud ou, éventuellement, au Sud-Est.

2 – Limitation des masques

Pour favoriser les apports solaires, il sera appliqué la règle L = n x H avec :

> contexte urbain : L=H

> contexte rural : L=2xH

> Toiture photovoltaïque : L>3H pour les façades au sud

3 – Lutte contre les îlots de chaleur urbains à l'échelle du quartier

La végétalisation des espaces extérieurs (en pleine terre) et la plantation de végétaux favorisera le cycle naturel de l'eau et l'évapotranspiration : un chêne adulte absorbe et évapore 200 l d'eau quotidiennement en moyenne. La végétalisation participe aussi à l'amélioration de la qualité de l'air.

4 – Conception architecturale

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. On cherchera ici à mobiliser la chaleur, mais aussi la lumière avec :

> l'exposition sud-est à sud-ouest des pièces de vie du logement ;

> l'apport de la lumière naturelle dans les pièces de vie et les zones de passage (communs des immeubles notamment), par exemple en exigeant une durée d'ensoleillement > 2h, dans la pièce de vie principale le 21 décembre.

5 – Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire (panneaux photovoltaïques, solaire thermique), l'orientation et la pente des toitures seront à adapter.

LE POTENTIEL SOLAIRE DES TOITURES

Des équipements solaires variés

L'énergie solaire est avantageuse car illimitée. Elle s'intègre grâce à plusieurs équipements qui captent la chaleur et la lumière de manière dite « passive » (fenêtres) ou « active » (panneaux photovoltaïque, capteurs, etc.). Les toitures disposant d'un niveau d'ensoleillement suffisant peuvent être équipées de dispositifs captant l'énergie du soleil :

> **Solaire photovoltaïque** : les panneaux servent à convertir l'énergie solaire en électricité (production annuelle jusqu'à 4000 kWh/an) ;

> **Solaire thermique** : les capteurs solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Il existe plusieurs types de systèmes thermiques : chauffe-eau solaire individuel (production annuelle de 150 à 300 kWh/m²), Système Solaire Combiné (production annuelle de 400 kWh/m²).

Dans certains cas, les panneaux et capteurs peuvent être intégrés sur les murs, les balcons, terrasses ou de façon déconnectée (au sol).

L'estimation du potentiel solaire de son bien

Le **cadastre solaire** de Grand Lac[1] est un outil cartographique permettant d'estimer le potentiel d'ensoleillement de chaque bâtiment du territoire.

En fonction du relief environnant, des ombres portées et de l'orientation, l'installation de panneaux solaires ne sera pas pertinente en tout point de la toiture. Le cadastre solaire présente alors quelle proportion de la surface de la toiture est exploitable à travers une répartition selon trois niveaux (excellent – bon – inexploitable). Un module particulier aux constructions neuves sera également proposé dans l'année 2022.

Lors de la pose des équipements solaires, une vérification visuelle des potentiels masques présents aux alentours du bien est nécessaire pour réaliser une pose efficace.

(1) https://grand-lac.cadastre-solaire.fr

Intégration architecturale et paysagère

Les panneaux et capteurs solaires doivent s'intégrer au projet de manière globale et de manière réfléchie. En effet, si les matériaux et les aspects des panneaux peuvent être choisis, l'intégration des équipements doivent assurer une cohérence avec le caractère général du paysage et des constructions environnantes.

Les zones patrimoniales et de caractère doivent veiller à l'intégration visuelle des dispositifs dans l'environnement bâti et non bâti.

La position des équipements, notamment des équipements disposés sur les toitures, devront s'intégrer aussi en fonction de la pente du toit, du parallélisme des constructions et des ouvertures présentes (fenêtres, portes, etc.).

Dans le règlement du PLUi

En compatibilité avec le SCoT, le règlement écrit du PLUi prescrit une couverture solaire de minimum 30% lors de la création de bâti composé d'une toiture d'une surface d'au moins200 m². Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi **soit à partir du 25 octobre 2024.**

Cette disposition s'appliquera aux bâtiments d'activités et aux bâtiments publics pour les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement et sauf pour les tunnels et les serres,
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

LA RÉGLEMENTATION DE LA POLLUTION LUMINEUSE

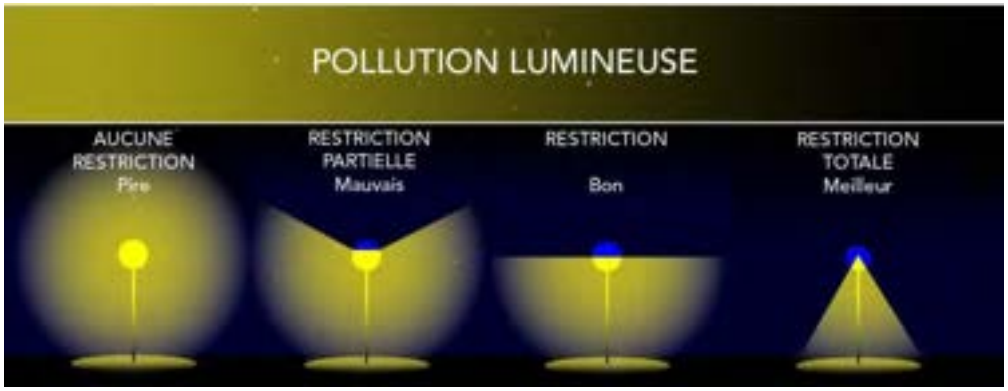
Des préconisations à l'échelle nationale

En décembre 2017, la réglementation nationale s'est accordée sur la volonté de réduire la **pollution lumineuse**. Elle se définit comme la présence d'un éclairage nocturne gênant pour les écosystèmes animaux, végétaux voire humains. Les conséquences de cette pollution sont un dérèglement du cycle de vie de la faune et de la flore, et peut dans certains cas altérer la santé humaine. La réglementation nationale impose la lutte contre cette pollution lumineuse notamment dans des espaces protégés au titre environnemental ou au titre de la biodiversité locale.

La lutte contre la pollution lumineuse par Grand-Lac

En se basant sur le Guide 2021 des préconisations pour un éclairage de qualité du PNR des Bauges, plusieurs mesures ont été mises en place pour lutter contre la pollution lumineuse. Ces mesures se basent sur plusieurs critères principaux, comme la couleur de la lumière, la direction du système d'éclairage ou le contrôle du temps d'éclairage.

- Les éclairages extérieurs sont interdits, sauf éclairage des cheminements et sous condition d'une température de couleur inférieure à 3000°K et d'un éclairement moyen maximum de 20lm/m2.
- Les mises en lumière du patrimoine et des monuments sont autorisées pour les sites remarquables et classés, et sous condition d'un éclairage avec extinction automatique allant de 1 h 00 du matin maximum au lever du soleil, avec une température d'éclairage de 3000°K maximum et un système d'éclairage dirigé du haut vers le bas uniquement (ULR=0%).



GRAND LAC

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

REGLEMENT ECRIT

PLAN DE SECTEUR 1

ARRETE LE

APPROUVE LE

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée N°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

4.1.1

Cittànova

SOMMAIRE

PREAMBULE : Rappels et definitions 7

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 7

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7

III AUTRES ELEMENTS PORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE 11

IV AUTRES REGLEMENTATION 12

V DEFINITION 13

VI DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS 13

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR 14

I - ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME : 14

II – CONSTRUCTION AUX ABORDS DES COURS D'EAU 16

III – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION et secteurs de plan masse 16

IV - TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE 16

V - Dispositions relatives aux périmètres de protection des sources thermales et la protection du captage d'eau potable de Mémard 17

VI - LES SECTEURS URBANISÉS AUTRES QUE AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES ET IDENTIFIÉS AU PLUI RÉPONDENT À L'ARTICLE L 121-8 DU CU ISSU DE LA LOI ELAN 17

VII – REFERENTIEL THERMIQUE GRAND LAC 18

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

II.1 Le secteur UA 20

UA_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 21

UA_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 23

UA_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 34

UA_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 34

II.2 Le secteur UH 37

UH_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 38

UH_ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** 40

UH_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 47

UH_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 48

II.3 Le secteur UB 51

UB_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 52

UB_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 54

UB_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 63

II.4 Le secteur UBl 67

UBL_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 68

UBL_ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** 71

UBL_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 81

II.5 Le secteur UC 85

UC_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 86

UC_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 88

UC_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 97

II.6 Le secteur UD 101

UD_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 102

UD_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 104

UD_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 113

UD_ARTICLE 4 : **EQUIPEMENT ET RESEAU** 114

II.7 Le secteur UF 117

UF_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 118

UF_ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** 120

UF_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 128

UF_ARTICLE 4 : **EQUIPEMENT ET RESEAU** 129

II.8 Le secteur UG 132

UG_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 133

UG_ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** 135

UG_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 143

UG_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 144

II.9 Le secteur UM 147

UM_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 148

UM_ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** 150

UM_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 156

UM_ARTICLE 4 : **EQUIPEMENT ET RESEAU** 156

II.10 Le secteur UTh 159

UTh_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 160

UTh_ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** 162

UTh_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 169

UTh_ARTICLE 4 : **EQUIPEMENT ET RESEAU** 170

II.11 Le secteur UE 173

UE_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 174

UE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 176

UE_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 184

UE_ARTICLE 4 : **EQUIPEMENT ET RESEAU** 185

II.11 Le secteur UEp 188

Uep-ARTICLE 1 : **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 188

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBAniser 196

III.1 Le secteur 1AUh 197

1AUh_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 198

1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 200

1AUh_ARTICLE 3 : **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** 207

1AUh_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 208

III.2 Le secteur 1AUe 210

1AUe_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 211

1AUe_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 213

1AUe_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 219

1AUe_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 219

III.3 Le secteur 2AU 222

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 223

A_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 224

A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 226

A_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 232

A_ARTICLE 4 : **EQUIPEMENT ET RESEAU** 233

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 236

N_ARTICLE 1 : **USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** 237

N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 241

N_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 247

N_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU 248

ANNEXES 250

ANNEXE 1 - LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE 251

ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES d'arbres et d'arbustes PRECONISÉES 252

ANNEXE 3 - CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION 254

ANNEXE 4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 255

VI.5 DEFINITIONS 257

ANNEXE 6 RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT 260

ANNEXE 7 – Guide pour le stockage et la collecte des déchets ménagers 262

ANNEXE 8 – MODELE D'ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE 268

PREAMBULE : RAPPELS ET DEFINITIONS

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à la commune identifiée comme « la centralité : Aix-les-Bains » au PADD du plan Local d'Urbanisme Intercommunal, au plan de secteur 1.

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U)

Elles sont définies selon l'article R 151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> **Le secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

> **Le secteur UH**, qui correspond aux centres anciens historiques des villages et hameaux

> **Le secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville individuelles et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.

> **Le secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.

> **Le secteur UD,** qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Il comprend le sous-secteur **UDL**, correspondant aux espaces urbanisés compris dans la bande des 100m.

> **Le secteur Uep**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> **Le secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

> **Le secteur UTH,** qui correspond aux secteurs d'activités de thermalisme et balnéothérapie

> **Le secteur UM**, qui correspond aux secteurs d'activités maraichères et horticoles en milieu urbain

> **Le secteur UF,** qui correspond aux quartiers Sierroz-Franklin-Lafin et Dunant

> **Le secteur UG,** qui correspond au secteur de la gare.

<u>Autres dispositions en zone urbaine</u>

Dans les zones urbaines, selon l'article L123-2 du code de l'urbanisme le règlement peut *« instituer des servitudes consistant : A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés » ;*

Le plan de zonage prévoit également *« les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ». Les secteurs de plan masse sont intégrés à la pièce 3 du PLUi et ne concerne que le plan de secteur 1.*

LES ZONES A URBANISER (AU)

Elles sont définies selon l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Le choix entre « opération d'ensemble » ou « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » est précisé dans chaque OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Les secteurs constituant les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont les suivants :

> **1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

- qui comprend le sous-secteur **1AUha** et **1AUhb** à vocation d'habitat, où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contigüe est urbanisé à 80% (réalisation d'environ 80% de la programmation prévue dans la pièce 3 du PLUi).

> **Le secteur 1AUe**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique.

> **Le secteur 2AU**, qui correspond à une zone nécessitant une modification ou une révision du PLUi pour être rendue constructible, destinée à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Elles sont définies selon les articles R 151-22 et R 151-23 du code de l'urbanisme : « *Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« *Peuvent être autorisées en zone A* :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

> **Le secteur A**, qui correspond à la zone agricole destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la zone et aux services publics ou d'intérêt collectif.

> **Le secteur Ap**, qui correspond à la zone agricole où l'implantation de nouveaux bâtiments agricole est interdite aux regards des qualités environnementales et/ou paysagères liées à la pratique agricole du site.

Les STECAL en zones agricoles :

Selon l'article L 151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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. »

Les secteurs constituant des STECAL en zones agricoles sont :

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité Aeq correspondant aux centres équestres et leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante.

Autres dispositions en zones agricoles

Dans les zones agricoles, selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Elles sont définies selon les articles R 151-24 et R 151-25 du code de l'urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« *Peuvent être autorisées en zone N :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les secteurs constituant les zones naturelles et forestières sont les suivants :

> **Le secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

> Le **secteur Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également.

> **le secteur Na**, correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants.

> Le **secteur NL** correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.

> Le **secteur Nl** correspondant au secteur de loisir de plein air.

<u>Les STECAL en zones naturelles et forestières</u> :

Selon l'article L 151-13 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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. »

Les secteurs constituant des STECAL en zones naturelles et forestières sont :

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nl2,** correspondant au secteur de loisir et activités de services publics permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv,** correspondant à l'aire des gens du voyage d'Aix-les-Bains.

<u>Autres dispositions en zones naturelles et forestières</u>

Dans les zones naturelles et forestières, selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

III AUTRES ELEMENTS PORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan comporte aussi :

Les emplacements réservés

Ils sont définis selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage ainsi qu'en annexe du règlement graphique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

Les Espaces Boisés Classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et L 133-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les éléments paysagers et patrimoniaux

Les éléments de paysage à préserver sont identifiés selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur*

conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les aléas et risques naturels

Le territoire est concerné par des cartes des aléas naturels, des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.

Les secteurs concernés par ces cartes et plans sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R 151-34 &°

« *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forages et exhaussement des sols.* »

PPR

Les plans de prévention des Risques Naturels sont annexés au PLUi dans la pièce 5 du PLUi de manière détaillée.

Risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Grand Lac est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 6 du présent règlement.

IV AUTRES REGLEMENTATION

Classement des infrastructures bruyantes

Aix-les-Bains est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu notamment du passage de la RD 1201 classée route à grande circulation ainsi que l'autoroute A41. Ces secteurs sont représentés sur le document graphique (annexe) et les arrêtés sont annexés au présent PLUi. Des prescriptions d'isolement acoustiques doivent s'appliquer aux constructions à usage d'habitation. Aix-les-Bains est concernée par 63 secteurs.

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers.

Le long des grands axes routiers, la constructibilité est interdite selon l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express

et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Selon l'article L 111- 7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Sur le territoire du PLUi, l'autoroute A 41 et trois routes départementales sont classées à grande circulation (RGC) par décret ministériel n°2010-578 du 31 mai 2010 :

- La portion de la RD 991 entre Viviers du lac et Aix les Bains, depuis la limite sud de Grand Lac jusqu'au carrefour avec la RD 1201 aux Prés Riants.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

En application de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Autorisation des clôtures

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme sont dispensées de toute formalité ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

L'édification de ces clôtures est en effet soumise à déclaration préalable, dès lors que le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, dans un secteur délimité de plan local d'urbanisme (PLU) ou par délibération du conseil municipal ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en PLU sur tout ou partie de la commune.

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

V DEFINITION

Voir ANNEXE 5

VI DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Voir ANNEXE 4

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR

Dans l'ensemble du règlement, la mention « à la date d'approbation du PLUi » renvoi au 9 Octobre 2019, date d'approbation du document.

I - ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre de l'article L 151-19

En référence à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Sur le territoire du PLUI, des éléments ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- Des éléments d'architecture patrimoniale (bâti) à protéger et à mettre en valeur
- Des éléments de patrimoine (murs en pierre…) et petit patrimoine (fours, bassins…) à préserver
- Des éléments paysagers à préserver : haies, arbres isolés, alignements d'arbres ou vergers …
- Des espaces verts à préserver
- Des points de vue à protéger et à mettre en valeur
- Des voies, chemins à conserver ou à créer

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour les éléments d'architecture patrimoniale

La démolition des constructions repérées par une étoile « vide », est soumise à l'obtention d'un permis de démolir qui pourra faire l'objet d'un refus.

De plus pour les constructions repérées par une étoile « pleine », seule la démolition partielle pourra être autorisée, sous réserve qu'elle permette une amélioration architecturale.

Pour les autres éléments identifiés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti intéressant au plan de zonage, ils ne doivent pas être démolis. Toutefois la démolition partielle pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs. Dans ce cas, la démolition partielle est soumise à un permis de démolir.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Pour les éléments de petit patrimoine (fours, bassins, ...) et éléments de patrimoine (murs en pierre)

Les éléments identifiés au plan de zonage, ne doivent pas être démolis. Pour les murs, une démolition partielle peut être effectuée pour la création de l'accès à la parcelle dans une limite de 5m linéaire.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Pour les espaces verts à préserver

Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les voies, chemins à conserver ou à créer

Certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conserver, modifier ou créer bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisation du sol portant atteintes à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses ou sentes identifiées et de leurs abords peuvent être interdites.

Éléments identifiés au titre de l'article L 151-23

En référence à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire du PLUi, des éléments sont délimités afin d'établir une protection :

- des zones humides
- des pelouses sèches
- des terrains cultivés en zones urbaines

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte…) sont admis sous réserve de na pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les pelouses sèches

Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Pour les éléments de continuités écologiques :

Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

II – CONSTRUCTION AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation. Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

III – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET SECTEURS DE PLAN MASSE

Dans les secteurs concernés par une OAP ou un secteur de plan masse, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).

IV - TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES SOURCES THERMALES ET LA PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DE MEMARD

En complément des informations reprises aux servitudes d'utilité publique annexées au présent PLUi, il est rappelé que :

- Dans les périmètres de protection rapprochée de l'unité de pompage en eau potable de Mémard sont interdites :
    - Les excavations du sol d'une profondeur supérieure à 1,50 m à l'exception des travaux nécessaires à l'intérêt général,
    - Les stations-services,
    - Les installations classées soumises à déclaration susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux.
- Dans les périmètres de protection des sources thermales les excavations sont limitées à 5 mètres (décrets Ministériels 1887, 1892 et 1907). Toute excavation du sol d'une profondeur supérieure à 5m est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé.

VI - LES SECTEURS URBANISÉS AUTRES QUE AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES ET IDENTIFIÉS AU PLUI RÉPONDENT À L'ARTICLE L 121-8 DU CU ISSU DE LA LOI ELAN

En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUI délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Le PLUi a délimité, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants (cf pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :

- sur la commune d'Aix-les-Bains : secteurs « les Massonats » et « Corsuet »

Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage, l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation

VII – REFERENTIEL THERMIQUE GRAND LAC

Référentiel thermique pour les travaux de rénovation

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	R≥ 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R≥ 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R≥ 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	R≥ 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R≥ 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,36
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

> **Le secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

> **Le secteur UH**, qui correspond aux centres anciens historiques des villages et hameaux

> **Le secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville individuelles et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.

> **Le secteur UC**, qui correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.

> **Le secteur UD,** qui correspond aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

> **Le secteur Uep**, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> **Le secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

> **Le secteur UTH,** qui correspond aux secteurs d'activités de thermalisme et balnéothérapie

> **Le secteur UM**, qui correspond aux secteurs d'activités maraichères et horticoles en milieu urbain

> **Le secteur UF,** qui correspond aux quartiers Sierroz-Franklin-Lafin et Dunant

> **Le secteur UG,** qui correspond au secteur de la gare.

II.1 LE SECTEUR UA

Le secteur UA correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Le secteur UA d'Aix-les-Bains constitue un secteur historique de forte densité formant un centre-ville cohérent aux enjeux patrimoniaux forts. Le tissu urbain d'Aix-les-Bains se caractérise par des volumes architecturaux différents de l'ensemble du territoire intercommunal, fonctionnant souvent par îlots. Ainsi, un certain nombre de règles sont définies en fonction de la typologie des ilots.

On distingue 4 types d'îlot :

- *type A :* îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti mais sans possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot (sauf gestion de l'existant),

- *type B* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot, souvent déjà construit,

- *type C* : îlots pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti par tranche de 30m maxi avec rupture ou recoupement architectural significatif et avec la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot tout en aménageant des espaces ou cheminements ouverts au public,

- *type D :* îlots d'entrées de ville pour lesquels il convient de favoriser une constructibilité respectant un alignement à la voie, une continuité du bâti et une obligation de toiture-terrasse ou à très faible pente, avec une cour d'îlot constructible.

De plus, est imposé :

- dans *l'îlot D1,* une rupture ou recoupement architectural significatif.

- dans *les îlots D2,* une continuité du bâti par tranche de 50m maxi pour créer des transparences.

Au sein des secteurs UA, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

La zone UA est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UA
Habitation	Logement	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hébergement	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Restauration	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Hôtel	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Salles d'art et de spectacles	**V *** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Équipements sportifs	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Autres équipements recevant du public	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**
	Entrepôts	**V*** **7**
	Bureau	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4
	Centre de congrès et d'exposition	**V*** 1 ; 2 ; 3 ; 4

Destination	Sous-Destination	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		5 / 6
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Dans les îlots de type D1 et D2, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement de leur quartier respectif.

2. Dans les îlots de type B et D, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement du quartier (cf. pièce 3 du PLU) et portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.

3. Dans les îlots de type C, sur l'emprise de l'entité représentée sur les documents graphiques, seules sont autorisées les opérations portant sur une surface représentant 80% au minimum de la surface de l'entité.

4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisées sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;
- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.

5. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

6. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

7. A condition d'être expressément liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UA_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u>

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

La façade sur rue des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En bordure des voies comportant une ligne de recul figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cette ligne, ou la façade sur rue peut s'implanter avec un recul ou une saillie maximum de 5m par rapport à ladite ligne de recul.

2. En bordure des voies comportant un plan d'alignement figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cet alignement sauf dans le cas d'un recul imposé, plus contraignant.

3. En bordure des voies comportant une marge de recul figurant sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur cette marge.

4. Des décrochés de façades sont autorisés jusqu'à 5m de profondeur, à condition qu'ils ne représentent pas plus de 35 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'entité des Près Riants.

5. Pour les îlots de type A :

- les constructions ne peuvent pas dépasser une profondeur maximale de 26m, à condition que le terrain possède une limite d'une longueur minimum de 24 m au droit de la voie publique. En cas de longueur inférieure, la profondeur des constructions est limitée à 15 m. Ces dispositions ne concernent pas les sous-sols, qui peuvent être édifiés sur une profondeur de 26m.

- exceptionnellement pour des raisons de cohérence avec le bâti environnant ~~(bâti~~ récent majoritairement implanté en recul~~)~~, la façade sur rue des constructions pourra s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'emprise publique existante, modifiée ou à créer, en l'absence d'indication graphique.

Pour les autres îlots, les constructions peuvent dépasser une profondeur maximale de 26m ou être édifiées au-delà de cette limite si le projet :

- porte sur plus de 2000 m² de terrain et que ce terrain possède une limite d'une longueur minimum de 24 m au droit de la voie publique (non piétonne), existante ou à créer ;

- et s'accompagne d'espaces ou cheminements ouverts au public.

6. Pour les îlots de type D2

- la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique existante, modifiée ou à créer, sauf le long de l'avenue de Marlioz.

7. Si sur la parcelle voisine du projet, il existe une construction repérée par une étoile sur les documents graphiques, implantée elle-même en recul et dont la conservation a été confirmée, un décroché de la façade sur rue est imposé pour la partie proche de la parcelle voisine où est située la construction intéressante. Ce décroché n'est pas obligatoire si le document graphique prévoit déjà un recul.

8. En cas de recul de la construction par rapport à l'emprise publique, ou de décroché de façade en rez-de-chaussée, une clôture urbaine se substituera à l'alignement de façades. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux reculs inférieurs à 1m.

- au droit des locaux à usage d'activités situés en rez-de-chaussée.

- aux espaces ouverts au public.

- aux décrochés très ponctuels de la façade

En aucun cas, le recul ou le décroché en rez-de-chaussée ne doit être utilisé à usage de stationnement, sauf dans les cas repérés par une flèche dans les documents graphiques.

9. En cas de recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas

- Les sous-sols complètement enterrés

10. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels **et ITE** sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.

11. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :

- pour des motifs de sécurité publique ;

- pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

12. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13. Pour les secteurs de plan masse, se référer aux plans masses au sein de la pièce 3 du PLUi.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en continu, d'une limite latérale à l'autre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'ordre continu doit toutefois être interrompu :

- afin de protéger un espace planté, un espace ouvert au public.

- si sur la parcelle voisine se trouve une construction intéressante, repérée par une étoile sur les documents graphiques, implantée en ordre discontinu et dont la conservation a été confirmée.

- si sur la parcelle voisine se trouve une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptible de générer des nuisances.

- côté Nord pour les îlots de type D, afin de permettre un traitement soigné des « têtes » de bâtiments.

2. Dans les îlots de type D2, l'ordre continu doit être interrompu de manière à ce que les façades sur rue ne mesurent pas plus de 50m de longueur. Il en est de même en ce qui concerne la profondeur des bâtiments. Lorsqu'il existe sur le tènement limitrophe, un bâtiment dont le pignon est implanté en limite parcellaire latérale et la longueur de la façade au droit de la voie excède 35 m, alors la longueur de la construction projetée en mitoyenneté sera de 15 m maximum.

3. Dans les îlots de type C, l'ordre continu doit être interrompu de manière à ce que les façades sur rue ne mesurent pas plus de 30m de longueur, sans rupture ou recoupement architectural significatif (2 niveaux minimum).

Lorsqu'il existe sur le tènement limitrophe un bâtiment dont le pignon est implanté en limite parcellaire latérale, les longueurs des façades construites doivent être prise en compte jusqu'à la tranche de 30 mètres maximum autorisée pour toutes nouvelles constructions contiguës. Au-delà il est obligatoire de réaliser une rupture ou un recoupement architectural significatif de deux niveaux minimums.

4. En cas d'interruption de l'ordre continu, sauf dans les cas cités aux points 2 et 3 ci-dessus, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ; exceptions faites pour les débords de toitures, escaliers non cloisonnés, balcons, oriels et pergolas qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20m maximum, et pour les îlots D côté Nord où la distance minimum sera de 2m.

5. Dans les îlots de type A concernant les limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de cette limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ; exception faite pour :

> les sous-sols complètement enterrés

> les débords de toitures, escaliers non cloisonnés, balcons, oriels et pergolas, qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1,20 m maximum.

6. Pour l'îlot de type D1, l'ordre continu doit être respecté mais des ruptures ou recoupements architecturaux significatifs doivent être prévues : au minimum 2 niveaux sur une longueur minimum de 15m afin de favoriser une architecture de plots sur socle continu ; la longueur de la façade de chaque plot ne pouvant excéder 15m.

7. Dans les îlots de type C, D, D1 et D2 concernant les limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie, la distance minimale sera de 2m, exception faite pour les débords de toitures.

8. Pour les îlots de type B, le recul par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas à la voirie n'est pas réglementé.

9. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

10. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Ces règles ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au droit des voies, la distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est de 5 m sur la totalité de la profondeur du volume projeté. La même distance doit être respectée en cas de recoupement architectural imposé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

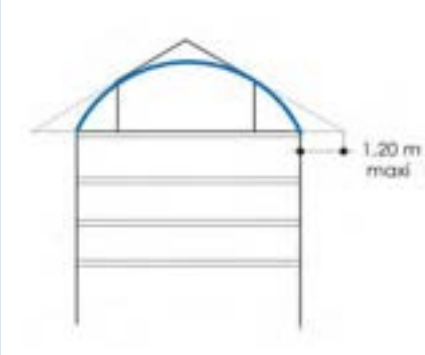
Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée en nombre de niveaux indiqués sur les documents graphiques ou sur le plan d'épannelage pour la rue de Genève ou dans la pièce 3 du PLUI (OAP).
Définition des niveaux :

- La hauteur des niveaux courants et des rez-de-chaussée à usage d'habitation est limitée à 3 m, dalle du niveau supérieur incluse.
- La hauteur du rez-de-chaussée peut être portée à 3,50 m s'il est à usage de bureaux et 4,50 m pour une affectation commerciale. Ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée à usage d'habitation réalisé dans le prolongement horizontal des locaux à usage de bureaux ou commercial dans l'hypothèse où, la surface de plancher à usage d'habitation est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du niveau concerné.
- Le niveau de la dalle inférieure des rez-de-chaussée peut être surélevé d'un mètre maximum par rapport au niveau de la voie.
- Le niveau « comble » désigne également les attiques avec leurs toitures éventuelles.
- Dans l'hypothèse où un plancher est prévu dans les combles (non compris mezzanine) et que le nombre de niveaux maximum est atteint, le niveau de l'égout de toit ne pourra en aucun cas être plus élevé que le niveau supérieur de ce plancher.
- Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum des combles doit être conforme au croquis ci-contre. Cet alinéa ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines.
- **Ce schéma définit uniquement la hauteur des constructions et aucun autre élément de façade.**



DISPOSITIONS GENERALES :

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :

- 17.5 m par rapport à l'emprise publique contiguë.
- au-delà d'une profondeur de 25m par rapport à la voie, cette hauteur est prise à la verticale de tout point du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux ; elle est fixée sur les documents graphiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas d'une toiture terrasse dans les îlots de type D, D1 et D2, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

2. Dans les îlots de type D2, l'attique présentera une surface maximum de 50% par rapport au niveau immédiatement inférieur avec un recul minimum de 2 m.

3. En cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite d'un niveau courant.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m²-peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m².

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

4.Les piscines inférieures à 10m² ne sont pas réglementées.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1 Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2 Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf dispositions particulières, sont autorisées :

> les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% sauf dans les îlots D, D1 et D2 où la pente maximale est de 20%

> les toitures en forme de dômes, voûtes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs de plan-masse.

2. Pour toutes les toitures en pente :

> Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis"

3. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs…) doivent être incluses dans le volume des toits.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,

de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

Les dépassés de toitures en pignons et les balcons sont interdits.

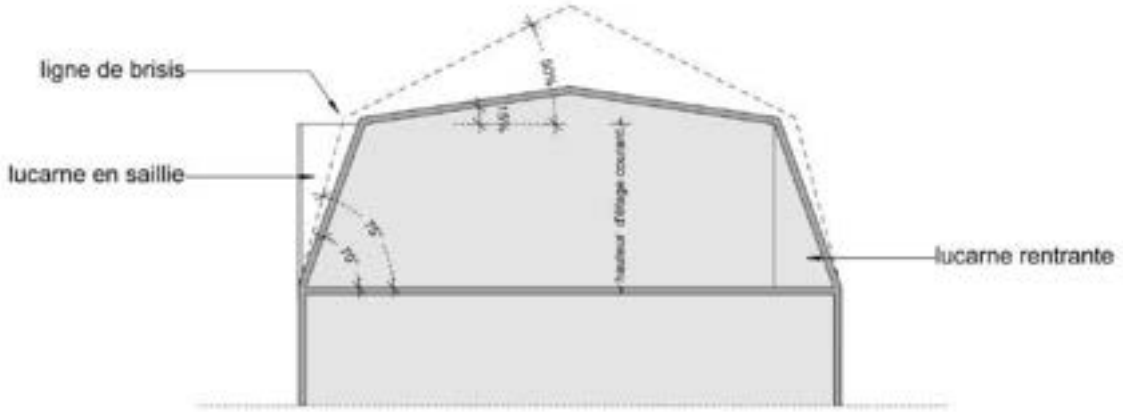
Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

> des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps

> des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le profil volume doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

> à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité ; à l'exception des îlots de type D, D1 et D2.

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise, brune ou rouge vieilli. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

2. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise brune ou rouge vieilli. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,

- les secteurs de plan-masse.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Dans les îlots D, D1 et D2 la couverture des toitures en pente sera d'aspect cuivre ou zinc.

> Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage**.**

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse. Seule une implantation non perceptible depuis l'espace public est admise (toiture donnant sur cour, panneau positionné en pied de versant).

2. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

3. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

4. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages végétalisables. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

Pour les secteurs de plan-masse, les garde-corps pourront aussi être traités en éléments de maçonnerie pleine.

4. Dans le cas des vitrines commerciales :

> les rideaux métalliques des devantures commerciales devront privilégier la transparence. En ce sens il est imposé des modèles à maille.

> les vitrines devront être situées en retrait du nu du mur de la façade.

5. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

6. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

7. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1.En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

3. Dans le cas de secteur de plan-masse, les éléments de composition des façades des constructions nouvelles peuvent être repris.

2.3 Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :

- qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

- de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans les îlots de type A, le stationnement des véhicules est interdit au-delà de la profondeur de constructibilité de 26m, à l'exception des OAP où le stationnement est figuré comme élément intangible.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement et hébergement	1 place minimum par tranche entière de 90m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement.	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat La disposition ci-contre ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
	70% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général

Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Hébergement (résidence pour personnes âgées)	1 place pour 4 lits	

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Dispositions particulières

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaires 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.

UA_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

Dans les cœurs des îlots, les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement devront être aménagées en espace vert, comportant des arbres.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

UA_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.2 LE SECTEUR UH

Le **secteur UH** correspond aux centres anciens de hameau caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement, non continu avec une présence de bâtiment rural dominante (ancienne ferme).

Le secteur UH d'Aix-les-Bains concerne les anciens hameaux, aujourd'hui englobé dans le tissu résidentiel des dernières décennies.

La zone UH est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

UH_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UH
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **3/4**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**V**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**
	Entrepôts	**X**
	Bureau	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	**X**
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**X**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***
		1
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***
		2
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. L'artisanat est autorisé à condition d'être intégrée dans la construction à usage d'habitation.

4. L'aménagement, l'extension et les constructions à vocation, artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisance.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. Dans une bande de 25m, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Le long du Boulevard Garibaldi, la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une marge de recul par rapport à la limite de l'emprise publique, comprise entre 5 et 10m.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, oriels et ITE sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Lorsque la construction est projetée à proximité des voies publiques ou ouvertes au public, tel que défini par les marges de recul fixées au précédent article, elle peut être implantées jusqu'en limite parcellaire latérale de manière continue.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

2. Au-delà de 25m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté :

- les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- Les constructions mitoyennes sont autorisées :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

3. Ces règles ne concernent pas les annexes d'une emprise inférieure à 15m²

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

1. La hauteur maximale autorisée est :

- 10 m au faîtage
- 7 m à l'acrotère

2. Dispositions particulières

Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m²-peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m².

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Mouvements de sols

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1.00m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sont autorisées :

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80%.
- les toitures en forme de dômes, voûtes

2. Pour toutes les toitures en pente :

- Les matériaux de couverture seront d'aspect mate et de teinte, noire grise, brune ou rouge vieilli.
- Sont interdits :

  - l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

  - les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

3. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs…) doivent être incluses dans le volume des toits.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente et aux matériaux de l'ancienne toiture.

5. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre des parties végétalisées.

> Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2.Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage,

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux. Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau d'asphalte peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

5. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture.

3. Les capteurs solaires et éléments de superstructures doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

3. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

4. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

- En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.
- Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

4. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5. Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les brises-vues sont interdits. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.

2. En limite sur la voie publique et en limite séparative les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux. Elles peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

- éventuellement d'une haie arbustive composée d'essence locale, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre et ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :

  - qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération

  - de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m de l'opération.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	1 place minimum pour 70m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes A partir de 5 logements, 30% minimum doivent être des places couvertes	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Hébergement	1 place pour 4 lits	

<u>Dispositions particulières</u>

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UH_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente minimum.

3.Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

2. En cas de suppression d'une partie boisée, il pourra être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent.

3. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2. Toute autre végétation dite de caractère horticole n'est pas encouragée.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

UH_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier.

L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.3 LE SECTEUR UB

Le secteur UB correspond aux extensions urbaines réalisées sous forme de maisons de ville et constituant en partie les faubourgs historiques d'Aix-les-Bains.

Les maisons de ville y sont dominantes et organisées soit le long des grands axes tels que l'Avenue du Grand Port, l'Avenue St Simond, Avenue de Marlioz...) soit à l'échelle d'un quartier tel que le quartier Liberté.

La zone UB est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UB
Habitation	Logement	V V* 4
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* 3
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	**X**
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**X**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***
		1
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***
		2
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	**X**

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. A condition d'être liée à une activité autorisée dans la zone.

4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés sous réserve du respect des règles de stationnement après évolution :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;
- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UB_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies actuelles ou projetées, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul compris entre 3 et 6m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :
    - 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
    - 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
    - 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

3. La façade sur rue devra être parallèle à la voie, avec une tolérance de +/- 6° pour les façades perpendiculaires aux voies, et aura une longueur égale ou supérieure à celle de la façade perpendiculaire à la voie. La longueur de la façade parallèle à la rue n'excédera pas 16 m et aura un minimum de 8m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dispositions particulières

> l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

> sur une partie de l'Avenue de Marlioz, la façade sur rue doit s'implanter dans une marge de recul -inscrite au document de zonage - comprise entre 6 et 9m par rapport aux voies publiques

> les façades sur rue des nouvelles constructions doivent s'implanter sur la ligne de recul figurant sur les documents graphiques, le cas échéant.

> à l'exception des rues Victor Hugo, Nungesser et Isaline, si les constructions existantes voisines sont implantées à l'alignement et que les documents graphiques ne prévoient pas de disposition contraire, les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement.

Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m et 3,5 m dans le cas contraire.

> en cas de recul, ne sont pas concernés :

- les sous-sols complètement enterrés,
- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

5.Lorsque le terrain à une profondeur minimum de 40m, la partie arrière devient constructible sous réserve de respecter un recul de 25m minimum par rapport au domaine public. Cette règle s'applique également aux parcelles non situées en bordure du domaine public, sous réserve que celles-ci aient une profondeur minimum de 20m.

<u>Par rapport aux limites séparatives</u>

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Une tolérance de 1m est admise pour :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas.

2. Par rapport aux autres limites séparatives et par rapport à l'ensemble des limites parcellaires pour les constructions édifiées au-delà des 6 m depuis les voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

2. Les constructions mitoyennes sont autorisées :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions doit respecter un recul d'au moins 4m.

Ne concerne pas :

> les liaisons fonctionnelles de faibles importances

> les liaisons fonctionnelles permettant de conserver une transparence

> les stationnements ou sous-sols complètement enterrés.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée, sauf pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m pour lesquelles l'emprise au sol ne pourra excéder 100m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :

- 12.70 m au faîtage et 10.70 m à l'acrotère
- 10 m au faîtage et 8 m à l'acrotère pour les constructions projetées en partie arrière des parcelles d'une profondeur minimum de 40m.

2. Dispositions particulières

- Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite "à la Mansart".
- Une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.
- En cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, la hauteur à l'acrotère sera réduite de 2mètres.

4. Les règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m²-peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m²

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.1.2.Mouvements de sols

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les talus végétalisés avec pente unique régulière et respect du terrain naturel le long des limites séparatives ;

> dans les zones R et B des PPRi où le relief du terrain doit être impérativement conservé ;

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.1.3.Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf dispositions particulières, sont autorisées :

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60%
- les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Pour toutes les toitures en pente :

- Les matériaux de couverture sont mats de teinte et d'aspect noire grise, brune ou rouge vieilli.
- Sont interdits :

  - l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

  -les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

3. Hormis les cheminées, les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs…) doivent être incluses dans le volume des toits.

4. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

- de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,
- de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

Les dépassés de toitures en pignons sont interdits.

Les balcons sont interdits au dernier niveau en cas de toit mansardé.

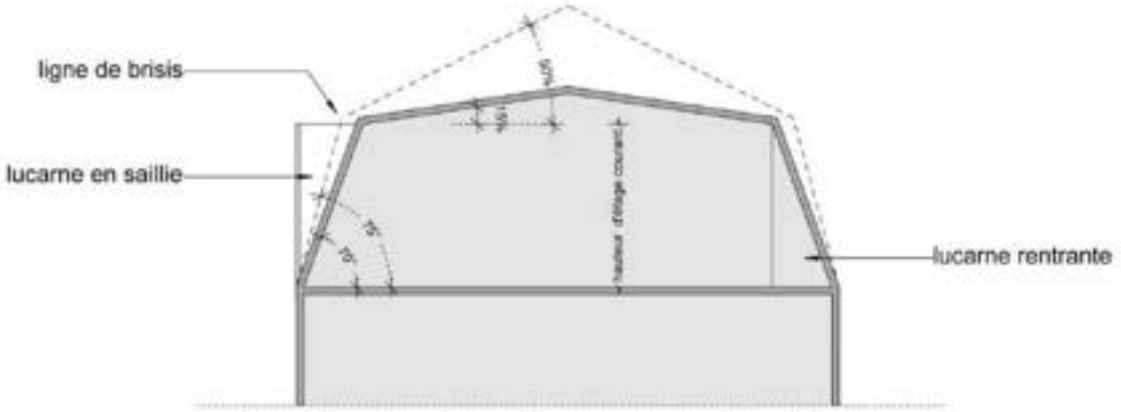
Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps
- des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le volume doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux, à usage d'habitation ou à usage d'activités.
- Si elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mate, d'aspect et de teinte noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour :
  - les superstructures autorisées ci-avant,
  - les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

- La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%)
- Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

4. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

2. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

3. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

4.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6.Ravalement de façade et rénovation :

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades.

4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

5. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1.En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

3. Les brises-vues sont interdits.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Etablissement de santé et d'action sociale	1 place pour 2 lits	
Hébergement	1 place pour 4 lits	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UB_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.25.

La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.
- aux bassins de piscine et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m².

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

2. En cas de suppression d'une partie boisée, il pourra être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

3. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

UB_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

> Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voie de circulation

> Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

> Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

> Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.4 LE SECTEUR UBL

Le secteur UBL, correspond au secteur des bords du lac du Bourget à l'entrée sud-Ouest avec ses principaux équipements de loisirs et le pied de la colline de Tresserve, le quartier "Tillet / Petit-Port" et la zone centrale des Bords du Lac concernée par le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Ces différents quartiers sont à forts enjeux du fait de leur situation.

Ce secteur UBL, à l'exception de la partie concernée par les équipements de loisirs en entrée Sud-Ouest de la ville, est divisé en quatre sous-secteurs :

> *le sous-secteur UBLh*, partie de la ZAC qui a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

> *le sous-secteur UBLt,* partie de la ZAC qui a principalement vocation à accueillir des structures d'hébergement touristique de type hôtellerie, résidence de tourisme, ainsi que des activités commerciales, des activités de restauration, des centres de balnéothérapie et de remise en forme.

> *le sous-secteur UBLe* correspondant à l'entrée Sud-Ouest de la ville, côté colline de Tresserve.

> *le sous-secteur UBLp* correspondant au quartier de l'avenue du Petit Port, le long du Tillet.

La zone UBL est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

UBL_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UBL	UBLh	UBLt	UBLe	UBLp
Habitation	Logement	V*	V	V*	V*	V*
		1/4		4	1/4	1/4
	Hébergement	X	V	V	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*
		9	16	1	9	9
	Restauration	V	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V	V
			7	8		
	Hôtel	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
	Autres hébergements touristiques	V*	V*	V*	V*	V*
		17	17	17	11	11
	Cinéma	V	V	V	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	X	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X
	Bureau	V*	V	V*	V*	V*
		13		8	13	13
	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*	V*	V*
		15	15	15	10	10
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X	X	X	X	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*	V*
		2	2	2	2	2
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*	V*
		3	3	3	3	3
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V	V	V	X	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLUi en vigueur, sont autorisés, sauf en sous-secteur UBLh et UBLt :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;

- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.

2. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

3. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leurs sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

4. Les logements sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

7. A condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à dominante d'habitat.

8. A condition d'être liés aux activités touristiques, d'hôtellerie ou de loisirs ainsi que des logements de fonction s'ils sont intégrés dans le bâtiment d'activité et limités à 20% de la surface d'activités sans pouvoir dépasser 150m² de surface de plancher.

9. Le commerce de détail uniquement est autorisé à condition d'être inférieur à 500m² de surface de vente de détail.

10. A condition d'être existante à la date d'approbation du PLUi.

11. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition de ne pas concerner un nouveau camping ou un nouvel hébergement de plein air. Les campings et hébergement de plein air sont autorisés à condition d'être existants à la date d'approbation du PLUi.

13. Ils sont autorisés à condition que l'opération ne soit pas à dominantes de bureau.

15. L'aménagement et l'extension des activités agricoles sont autorisés en dehors d'une orientation d'aménagement d'ensemble et existant(e)s à la date d'approbation du PLUi.

16. Le commerce de détail uniquement est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

17. Hébergement hôtelier et touristique sont autorisés uniquement sous forme d'hébergement de plein air ou de camping et à condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

Dans les secteurs UBLh situés au Sud du Sierroz, cette part de logements locatifs sociaux est de 30% minimum. Mais ce pourcentage doit être calculé sur l'ensemble de ces secteurs.

Un maximum de 30% de PLS est autorisé et une part minimale de 30% de PLAI doit être réalisée au sein des opérations significatives. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

En cohérence avec l'OAP A11, les règles de mixité sociale fixées par le présent article ne sont pas applicables à l'entité "Clos Fleury".

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté, et 10 m par rapport à l'axe de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En cas de recul, ne sont pas concernés :

- les escaliers et rampes d'accès au rez-de-chaussée des niveaux d'habitation, ainsi que les rampes d'accès aux parkings souterrains
- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- les sous-sols complètement enterrés,
- les aménagements de surface dans le respect du PPri (cette disposition ne concerne pas les voies d'accès).

2. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m et 3,5 m dans le cas contraire.

3. En sous-secteur UBLp, l'implantation doit respecter les dispositions portées aux documents graphiques.

4. En sous-secteurs UBLh et UBLt : en cas d'alignement des décrochés de façade sont autorisés dans la limite de 50% de la façade concernée.

5. En sous-secteur UBLe, les bâtiments doivent être construits sur un socle abritant des stationnement ou locaux annexes et techniques, semi enterrés. Ce socle, situé à une altitude de 237,5 m NGF, doit être continu sur toute la longueur de la parcelle. Seuls les rampes d'accès aux stationnements, les escaliers et rampes d'accès sur le socle peuvent rompre cette continuité.

La façade sur rue des constructions nouvelles situées sur le socle doit respecter un recul de 3m minimum.

6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

7. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, oriels, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En sous-secteur UBLh et UBLt, l'implantation doit respecter les dispositions portées aux documents graphiques.

2. En sous-secteur UBLe : par rapport aux limites séparatives aboutissant à une voie publique, le socle doit être réalisé en limite et les bâtiments construits sur le socle doivent respecter un recul minimum de 2m excepté les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas ;

Par rapport aux autres limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, le socle de la construction pourra être construit en limite. Les bâtiments construits sur le socle devront respecter un recul de 2 m minimum excepté les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En l'absence d'indications aux documents graphiques, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

En l'absence d'indications aux documents graphiques, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

En sous-secteurs UBLt et UBLh, à l'intérieur des emprises maximales mentionnées au document graphique, la profondeur des constructions maximales ne peut être inférieure à 6m.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES

1. En sous-secteur UBL, la hauteur maximale autorisée est 11.50 m au faîtage ou à l'acrotère

2. En sous-secteur UBLt et UBLh, la hauteur est mesurée par rapport à la côte 235,27 NGF 69 ou par rapport aux voies principales d'accès et espaces publics portés aux documents graphiques si ceux-ci sont situés à une côte supérieure, jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère en fonction de l'architecture du bâtiment. La hauteur peut être augmentée de 1m dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section d'un maximum de 20 m de longueur. La hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle.

3. En sous-secteur UBLp et UBLe, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte 235.27 NGF69 ou au terrain naturel si celui-ci est supérieur à la côte 235.27, jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur est majorée de 0.5m en cas de commerces en RDC en sous-secteur UBLp et UBLe.

Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de plus de 2.50m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1.10m de hauteur et 1.50m pour les structures liées aux panneaux solaires

La hauteur maximale autorisée figure aux documents graphiques.

- En sous-secteur UBLp, aux documents graphiques, la hauteur maximale et le nombre d'étages est illustré et présente la déclinaison suivante :

  - Cas n°1 : R+2 avec une hauteur maximale de 9.50m.

  - Cas n°2 : R+2 +Attique avec une hauteur maximale de 12.50m.

  Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur piste cyclable ou sur cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.

  - Cas n°3 : R+3 avec une hauteur maximale de 12.50m.

  - Cas n°4 : R+3 +Attique avec une hauteur maximale de 15.50m.

  Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur piste cyclable ou sur cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.

- En sous-secteur UBLe :

  - Le socle continu : le niveau fini du socle (y compris les acrotères et relevés d'étanchéité) se situera impérativement à la côte 237.50 NGF69 et ce, afin d'assurer la continuité visuelle entre les différents programmes.

  - Le bâti sur socle : R+5 maximum avec une hauteur maximale de 20m, mesurée par rapport au socle à l'égout de toit ou à l'acrotère.

4. Pour les constructions principales, aux documents graphiques, la hauteur maximale et le nombre d'étages est illustré et présente la déclinaison suivante :

   - Cas n°1 : R+3+attique, avec une hauteur maximale de 16 m.

   Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50 m, sauf cas des pignons formant façade sur rue, sur parc public, sur quai, sur piste cyclable ou cheminement piéton, où l'attique devra alors présenter un recul minimum de 3 m.

   - Cas n°2 : R+2+attique, avec une hauteur maximale de 13.20 m.

   Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50 m.

   - Cas n°3 : R+1+attique, avec une hauteur maximale de 10.40 m.

Au niveau des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.50m.

- Cas n°4 : R+1, avec une hauteur maximale de 7.60m

- Tous les rez-de-chaussée, bordés par une voie publique, à l'exception des rez-de-chaussée des bâtiments bordant le boulevard Barrier dans le secteur UBLt, seront surélevés par rapport aux voies principales d'accès et espaces publics, avec un soubassement présentant une hauteur comprise entre 0.50 m et 1.50 m.

Ce soubassement est inclus dans le calcul de la hauteur maximale.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de rez de chaussée d'activités commerciales et d'équipement recevant du public.

- Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1,50 m pour les structures liées aux panneaux solaires.

5. Sauf dispositions figurant au document graphique, la hauteur maximale autorisée en zone UBLh est de 20,00m

6. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² type locaux annexes sur dalle parkings peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 2.70m à l'égout de toiture et 3.20m à l'acrotère, par rapport au niveau de la dalle de couverture des parkings enterrés ou semi-enterrés.

2. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Mouvements de sols

L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sont autorisées :

- les toitures terrasses
- les toitures en pente comportant un maximum de 4 pans par faitage et une pente maximum de 20%
- les toitures en forme de dôme, voûte.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect et de teinte mate, noire grise, brune ou rouge vieilli.

3. Sont interdits :

- l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
- les ouvertures de toiture type "chien-assis"

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1.Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisée et de s'inscrire dans le volume global de la construction.

. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps et capteurs solaires à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif.

2. Dans le cas des toitures en pente, seules les verrières sont autorisées en ouverture.

Toutes les superstructures doivent être incluses dans le volume des toits à l'exception des cheminées.

La couverture sera composée de matériaux nobles tels que le cuivre, le zinc ou en verre.

3.Dans le cas des toitures à pan : le faîtage principal doit être dans le sens longitudinal du bâtiment sauf dans le cas d'un fractionnement de la toiture ou dans un cas dûment justifié.

4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

5. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les coffrets de comptage énergie doivent être intégrés dans les constructions.

5. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

6.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

7. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

8.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

1. Le long des voies :

- En sous-secteurs UBLp, elle n'excèdera pas 20m sauf en ce qui concerne les bâtiments à usage de loisirs.
- En sous-secteur UBLe, la longueur des façades des constructions sur socle continu n'est pas limitée.
- En sous-secteurs UBLh et UBLt, la longueur maximale d'une façade est définie en fonction de l'emprise constructible précisée aux documents graphiques. Dans tous les cas, elle ne pourra pas excéder 25m sans rupture ou recoupement architectural significatif afin de créer des effets de séquences.

La profondeur est définie en fonction de l'emprise constructible précisée aux documents graphiques.

- En sous-secteurs UBLp (hors zone C), elle ne pourra excéder 26m sans rupture ou recoupement architectural significatif, (au minimum 2 niveaux) afin de créer des effets de séquences.
- En sous-secteurs UBLh et UBLt, elle ne pourra excéder 26m sans rupture ou recoupement architectural significatif afin de créer des effets de séquences.

2. Les façades doivent être largement vitrées.

Les façades sur rue peuvent recevoir des ouvertures du types oriels.

3. Les balcons et loggias doivent comporter une partie masquée en ventelles (d'aspect acier béton ou bois) faisant office de séchoir pour chaque logement.

Cette règle ne s'applique pas aux balcons dont la longueur ne dépasse pas 2 mètres.

4. Les façades doivent se marquer par architecture contemporaine, utilisant des matériaux d'aspect béton, bois, verre, acier…présentant un aspect fini.

Les crépis et revêtements plastiques épais sont interdits.

Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

5. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

6. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2.2.5.Clôture

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.

2. En limite sur la voie publique et en limite séparative les clôtures sont limitées à 1.70m.

3. Les murs bahuts sont interdits.

4. En limite séparative, elles sont composées d'un grillage à maille rigide de type acier galvanisé, inox ou plastifié de couleur gris anthracite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. En sous-secteurs UBLt et UBLh :

En limite de la voie de prolongement rue H. Boucher et de l'avenue perpendiculaire au boulevard Garibaldi et sur l'espace public situé entre les entités Bauches 2.1 et Bauches 2.2, les clôtures doivent être composées d'une grille en serrurerie, ajourée à barreaudages verticaux finis en herse ou par une lisse horizontale.

Elles doivent être de couleur sombre et de 1,40 m de hauteur.

Elles doivent être scellée sur un mur bahut de couleur gris ciment, d'une hauteur maximale de 0.20m. La hauteur de ce mur bahut doit être ajustée pour permettre de gérer le plus harmonieusement possible les différences de niveaux.

Ces dispositions ne concernent pas les commerces et tout autre établissement recevant du public.

2. En sous-secteurs UBLp et UBLe :

En limite de la voie publique :

- en secteur UBLp : les clôtures doivent être composées d'une grille en serrurerie, ajourée à barreaudages verticaux finis en herse ou par une lisse horizontale.

Elles doivent être de couleur sombre.

Elle sera scellée sur un mur bahut de couleur gris ciment, d'une hauteur maximale de 0.60m. La hauteur de ce mur bahut devra être ajustée pour permettre de gérer le plus harmonieusement possible les différences de niveaux.

La hauteur totale (mur et grille) ne peut excéder 1.60m

- en secteur UBLe : Seul un garde-corps en bordure du socle assurera la limite entre espace public et le projet envisagé.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2.3.

2.4. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.
- Sur le Clos Fleury, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins.

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	▪ 1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement et un maximum de 1 box	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat dont 60% maximum en box. Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de l'amélioration ou de la transformation de bâtiments préexistants en logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé par l'Etat.
	▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis.	
Résidence étudiante	▪ 1 place pour 3 logements en sous-secteurs UBLp et UBLe ▪ 2 places pour 3 logements en sous-secteurs UBLh et UBLt	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	▪ 1 place pour 30m² de surface de plancher ▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis	
Artisanat et commerce de détail	▪ 1 place pour 25 m² (en UBLp et UBLe) et pour 50m² (en UBLh et UBLt) de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	▪ 1 place pour 2 chambres ▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul

Typologie	Stationnement (1 place = 1 place de stationnement)	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Résidences de tourisme	▪ 2 places pour 3 logements ▪ 100% des places exigées doivent être des places couvertes, enterrés ou semi enterrés ou sous pilotis	
Equipements touristique et équipements de loisir	▪ 1 place pour 40m² de surface de plancher	
Restauration	▪ 1 place par tranche de 12m² de surface de plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul

<u>Dispositions particulières</u>

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

<u>Stationnement des cycles :</u>

- Non règlementé

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UBL_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Au sein des cours intérieures, les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

2. Au droit des voies et espace public, les haies sont interdites.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Sur l'entité « Clos Fleury », l'aménagement paysager inscrit dans la pièce 3 du PLUi (OAP), doit être composé de haies arbustives mixtes, respectant les espèces végétales mentionnées à l'article dédié, et doit assurer un rôle de masque vis-à-vis des voies et stationnements privatifs.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

Les plantations doivent rester ponctuelles afin de préserver des transparences visuelles.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

Dans le cadre d'opération d'ensemble supérieure à 5 logements :

- la plateforme doit être de 6.40m minimum, hors stationnement. Elle doit intégrer un trottoir d'1.40m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

- les voies en impasse doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour

-dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes sont au minimum de 6m intérieurs et 11 m extérieurs

-dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement est au minimum de 8m.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.5 LE SECTEUR UC

Le **secteur UC** correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif, ils constituent des volumes importants.

Le **secteur UC** comprend un *sous-secteur UCm* correspondant au quartier Marlioz concerné par une orientation d'aménagement et de Programmation. Des enjeux forts de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité environnementale, de stationnement et de desserte en transport en commun concernent le Quartier Marlioz.

La zone UC est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UC	UCm
Habitation	Logement	V	V*
			3
	Hébergement	V	V*
			3
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		4	3
	Restauration	**V**	V*
			3
	Commerce de gros	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	V*
			3
	Hôtel	**V**	V*
			3
	Autres hébergements touristiques	V	V*
			3
	Cinéma	**V**	V*
			3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	V*
			3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**	V*
			3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	V*
			3
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**X**
	Équipements sportifs	**V**	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**	**V**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**	**X**
	Entrepôts	**X**	**X**
	Bureau	**V**	**V**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**

Destination	Sous-Destination	UC	UCm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		1	1
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
		2	2
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. En sous-secteur UCm, les constructions sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble définie au sein de l'OAP concernant le secteur.

4. Le commerce de détail est autorisé uniquement dans la zone UC du Grand Port et à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

Ces objectifs ne concernent pas le sous-secteur UCm faisant l'objet -en grande partie- d'un NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), des dispositions spécifiques en termes de réalisations de logements sociaux s'y appliquent et sont définies dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

UC_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u>

DISPOSITION GENERALE

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :
   - 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
   - 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
   - 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE

1. Le long des voies comportant une ligne de recul aux documents graphiques, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter sur ou au-delà de cette ligne.

2. En sous-secteur UCm, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur ou au-delà d'une ligne de recul de 5m par rapport à l'axe des voies projetées et au minimum à 2m de la limite séparative de l'emprise publique.

3. Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas

- les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction

- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

4. En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

5. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

6. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

8. Le long du Boulevard de la Roche du Roi et de la rue Henri Ménabréa, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

<u>Par rapport aux limites séparatives</u>

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES

Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite "à la Mansart".

2. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse.

3. La hauteur maximale dans le secteur du Grand Port est limitée à 4m à l'acrotère comme au faîtage.

4. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m²-peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. Ils sont limités à deux annexes et une piscine par îlot de propriété.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m².

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1 Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2 Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Sont autorisées :

- les toitures terrasses
- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60%.
- les toitures en forme de dômes, voûtes

2. Les matériaux de couverture sont teinte mate, d'aspect noir gris, brun ou rouge vieilli.

3. Sont interdits :

- l'emploi de tout matériau en plaques ondulées.
- les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

> de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,

· > de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

Les dépassés de toitures en pignons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

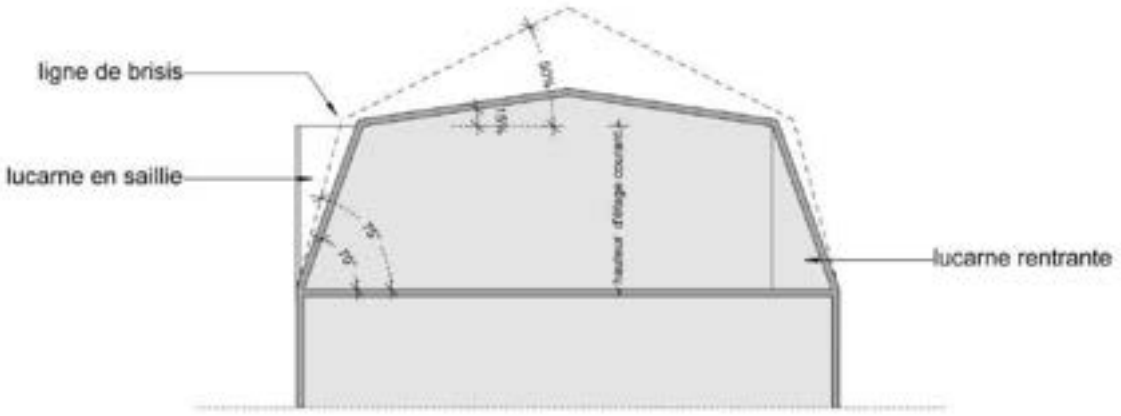
Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

- des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou

- rentrantes avec garde-corps pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis : des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture.

Le **volume** doit respecter le schéma suivant :



3. Dans le cas des toitures à deux pans minimum, elles doivent respecter une pente comprise entre 50 et 60% et des débords de toit de 0.80 m minimum, sauf architecture contemporaine justifiée.

4. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être principalement végétalisées et de s'inscrire dans le volume global de la construction.

Dans le cas où elles constituent un espace de prolongement horizontal des locaux d'habitation ou ceux dans lesquels ils s'exercent une activité, les toitures terrasses devront comprendre des parties végétalisées.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps et capteurs solaires à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage,

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

> La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

  Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés aux constructions.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiés. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

5.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

7.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. Les garde-corps doivent être ajourés et traités par une composition de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

5. Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdits.

6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1.En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2.3 Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par	1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat Ces dispositions ne s'appliquent pas lors de l'amélioration ou de la transformation de bâtiments préexistants en logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé par l'Etat.
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination.
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif
Commerce	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restaurant et bar	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Hôpitaux / Cliniques	1 place pour 2 lits	
Résidences pour personnes âgées dépendantes ou en difficultés	1 place pour 4 lits	

Bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	Règle de stationnement adaptée correspondant aux besoins de la construction pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m² pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m².
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.
- comprenant au moins une place pour 30 places assises pour les salles de spectacle.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UC_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres. Aucun stationnement et circulation motorisée n'est autorisée.

2. Pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCm.

3.Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.

3. L'espace entre la rue et les façades doit être végétalisé et/ou planté.

4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt collectif.

5. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

UC_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.6 LE SECTEUR UD

Le **secteur UD** correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement, et au sous-secteur UD**L** qui définit les ensembles urbanisés compris dans la bande des 100m.

« Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération ».

Au sein des secteurs UD, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'inscription au PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Pour toute demande d'occupation du sol située dans le périmètre des risques d'inondation figurant sur les documents graphiques, il pourra être fait application de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

Les dossiers feront l'objet d'une consultation lorsque cela le nécessite auprès du service Risque de la Direction Départementale des Territoires. En fonction, les constructions pourront être interdites ou autorisées avec prescriptions.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UD	UDL
Habitation	Logement	**V**	**V***
			8/9
	Hébergement	**V**	**V***
			8/9
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***	**V***
		1/10	**8/9/10**
	Restauration	**V**	**V***
			8/9
	Commerce de gros	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V***
			8/9
	Hôtel	**V***	**V***
		2	**8/9**
	Autres hébergements touristiques	**V***	**V***
		2	**8/9**
	Cinéma	**V**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	**V***
			8/9
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**	**V***
			8/9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V***
			8/9
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**V***
			8/9
	Équipements sportifs	**V**	**V***
			8/9
	Autres équipements recevant du public	**V**	**V***
			8/9
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**V***	**V***
		1/10	**10**
	Entrepôts	**X**	**X**
	Bureau	**V**	**V***
			8/9
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	V*
		3	3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		4	4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*
		5	5
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X
	Les installations classées soumises à autorisation.	X	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Rappel : La démolition des constructions repérées par une étoile, ou situées dans un secteur identifié sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti intéressant au titre de l'article L 151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir qui pourra faire l'objet d'un refus.

1. Les constructions à vocation artisanale ou industrielle à condition d'être intégrées dans la construction à usage d'habitation, qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

2. L'aménagement à vocation d'hébergement hôtelier à condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

3. Seul le stationnement de caravane est autorisé en période d'hivernage à condition d'une seule par unité foncière et d'être couverte.

4. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

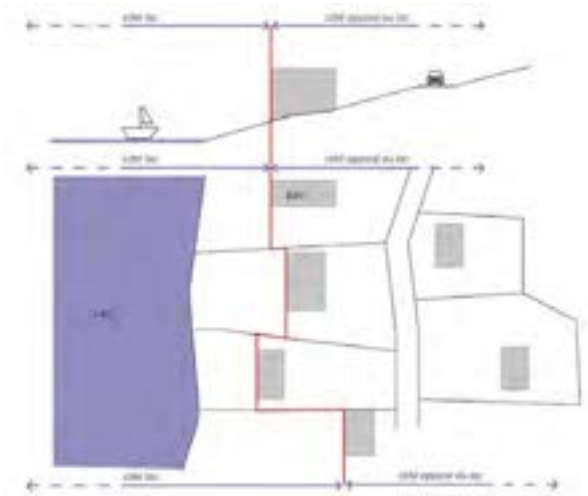
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

Et à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination.

8. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50m² de surface de plancher et 30m² d'emprise au sol, ainsi que le changement de destination uniquement vers les destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, restauration et équipement d'intérêt collectif et services publics existants.

9. Les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles s'implantent côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



10. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UD_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP ou plan masse valant règlement.

2.1.1. Implantation des constructions

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1.La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :
   - 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
   - 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
   - 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
   - des motifs de sécurité publique.
   - En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul : l'extension limitée à 30m² peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant

2. Ces règles ne concernent pas :
   - Equipements d'intérêts collectifs et services publics ;
   - l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
   - l'édification de clôture.
   - Les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas.

Par rapport aux limites séparatives

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

DISPOSITIONS GENERALES :

Sauf dispositions particulières, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1.Ces règles ne concernent pas :

- les débords de toiture, balcon, oriels, pergolas, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.
- Equipements d'intérêts collectifs et services~~,~~
- l'épaisseur de l'isolation thermique extérieure (ITE) dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi) jusqu'à 30 cm en limite
- l'édification de clôture
- Les constructions mitoyennes :
    - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
    - en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

2. Une implantation différente de celle permise dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

Une distance minimale de 4 mètres sera imposée entre deux constructions non contiguës.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est défini selon le tableau ci-dessous.

Au sein de l'emprise maximale autorisée, 85% maximum est dédiées à la construction principale.

Seuil	Surface terrain	CES
1	1 m² à 500 m²	**0,21**
2	501 m² à 1000 m²	**0,18**
3	1001 m² à 1500 m²	**0,16**
4	1501 m² à plus	**0,14**
Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure		

Ces dispositions ne font pas obstacle au bénéfice de l'article ci-après relatif au « Annexes et piscines » mais limité à une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
La définition de la notion d'annexes figure dans le lexique du présent PLUi.
Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé, le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.
Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Hauteur des constructions

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

Dans le cas d'une toiture terrasse, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

Pour l'application de l'ensemble des règles, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'applique lot par lot et non à l'ensemble de l'opération

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes peuvent s'implanter librement sur le même îlot de propriété et leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m²

3. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles, terrasses et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

4. En UDL, les annexes doivent être implantés côté opposé au lac.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel jusqu'en limite séparative.

Ces dispositions (1. et 2.) ne s'appliquent pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux et la végétalisation des terres doivent être privilégiés. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" et les lucarnes si elles ne sont pas alignées sur les percements des façades.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée, qu'ils s'inscrivent dans le volume global de la construction et que leur pente ne dépasse pas 6%.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

- les cheminées, châssis de désenfumage

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

2. La tôle

La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

3. Les pentes

Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les annexes

- les vérandas et pergolas

- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

4. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquelles le verre est à privilégier.

2.2.3. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

2.2.4. Clôture

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La hauteur des clôtures est limitée à 1.70m par rapport au terrain naturel, en limite séparative et au niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- respecter les règles imposées par le PPRI
- des installations sportives et scolaires

2.2.5. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

3. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiés. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

4.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, mais en dehors des voies publiques (L151-33).

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	▪ 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. ▪ 1 place visiteur pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé (à partir de 5 logements).	▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche entière de 25m² affectées à la vente. La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul.	
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place minimum pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	Salle d'art et spectacle : 1 place pour 6 places assises

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo :

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux constituant des « équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

2. Pour les lotissements à partir de 5 lots et pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

3. Il est imposé un coefficient de pleine terre (CPT) de 0.5.

La définition du coefficient de pleine terre figure au sein de l'annexe 5 du présent PLUi.

4. Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux tènements déjà bâtis et aux reconstructions à l'identique à la date d'approbation du PLUi ;
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques, à la date d'approbation du PLUi ;
- aux bassins de piscines et aux annexes d'une emprise inférieure à 15m².

Le CPT pourra être réduit voire supprimé pour les motifs liés à une incapacité technique justifiée par un sol artificiel lié aux ouvrages publics.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.

2. En cas de suppression d'une surface boisée supérieure à 10 m² ou de trois arbres de hautes tiges, la plantation en nombre équivalent est obligatoire.

Espèce végétale
Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux prescriptions administratives et techniques définies au règlement de voirie de la Ville d'Aix-les-Bains.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

Lorsque la voie dessert 1 ou 2 logements, la largeur de la chaussée doit être de 3m minimum dans les parties droites et de 3,5m minimum dans les courbes prononcées.

Lorsque la voie dessert 3 ou 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 4m minimum.

Lorsque la voie dessert plus de 4 logements, la largeur de la chaussée doit être de 5m minimum avec un trottoir de 1,40m libre de tout obstacle.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.7 LE SECTEUR UF

Le secteur UF, correspond aux quartiers de « Sierroz - Franklin – Lafin » et "Dunant" destinés principalement à la réalisation de maisons individuelles denses et de constructions collectives.

Au sein des secteurs UF, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

La zone UF est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UF
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **4/3/6**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	**V**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**X**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***
		1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	**V***
		6
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***
		2

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques qui leurs sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. En secteur UF, les constructions sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble définie au sein de l'OAP concernant le secteur Dunant.

4. L'aménagement et l'extension à vocation commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisance.

5. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies publiques et/ou privées actuelles ou projetées.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. La façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter avec un recul égal ou supérieur à 10m par rapport à l'axe des voies publiques (existantes, modifiées ou créées pour la zone UF) et au minimum à 4m de la limite de l'emprise publique.

2. Des décrochés de façades sont tolérés jusqu'à 5 m de profondeur à condition qu'ils ne représentent pas plus de 50 % de la surface de la façade concernée. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.

3. Les reculs et décrochés ne peuvent être utilisés à usage de stationnement de quelques véhicules que ce soit et ils doivent être aménagés en cohérence avec l'environnement urbain.

4. Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction.
- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

5. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m, et 3,5 m dans le cas contraire.

6. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

7. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Sur l'entité C :

- l'implantation des constructions nouvelles doit se réaliser sur la limite séparative ouest,

- l'implantation des constructions par rapport à la limite parcellaire Sud doit respecter un recul de 2m minimum.

2. Sur les entités R et F :

-l'implantation des constructions nouvelles peut se réaliser sur la limite parcellaire Nord,

3. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

DISPOSITION GENERALE :

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit respecter un recul d'au moins 6m.

DISPOSITION PARTICULIERE :

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus peut être ramenée à 4m si la hauteur du bâti, à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la terrasse, n'excède pas 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux entités A et D.

Pour l'entité J :

- les constructions seront édifiées sur un socle de bâti continu en rez-de-chaussée ;

- la distance minimale entre deux bâtiments voisins construits sur le socle de bâti continu sera supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut des deux, hauteur du socle comprise.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport aux voies. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les hauteurs maximales sont indiquées aux documents graphiques (zoom).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

2. Dans les entités J ou L ou lorsque le niveau d'un bâtiment est R+4, le dernier étage devra être situé en attique ou en retrait d'1m.

3. Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas d'activités en rez-de-chaussée

4. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1,50lm pour les structures liées aux panneaux solaires.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

Non règlementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Mouvements de sols

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sont autorisées :

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% .

- les toitures terrasses si elles représentent 50% minimum de la surface de plancher du dernier étage de l'opération.

2. Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte mate, noire, grise ou brune.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées ou de fibrociment

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'ils s'inscrivent dans le volume global de la construction.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

3. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et de teinte mate, noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception :

- des acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- des cheminées, châssis de désenfumage,
- des dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

  Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

5. La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

6. À condition qu'elles soient soigneusement traitées et revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate principalement d'aspect noire, grise ou brune, les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

7. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

8. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

5.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

7.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4.Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les longueurs de façades ne sont pas limitées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les installations techniques de chauffage, ventilation, climatisation (pompe à chaleur, etc.) doivent être intégrées, ou accolées à la façade en cas d'impossibilité technique justifiée, et rester le moins visible depuis l'espace public.

3. Les matériaux utilisés en extérieur doivent être constitués de maçonnerie de pierres apparentes, enduits, bois, verre ou tout autre matériau présentant un aspect fini.

4. Les accès au sous-sols seront regroupés et au maximum traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

5. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. La longueur de façade des bâtiments au droit des voies ne peut dépasser 15m sauf pour les entités A, B, E, J, ainsi que H et F (du côté de la rue du docteur F.Gaillard), I (du côté de la rue au Nord de cette entité et du côté du chemin des Moellerons), C (du côté du chemin des Moellerons) et L.

2. Dans le cas où la longueur de façade des bâtiments des entités H, F, I dépasse une longueur de 15m, celles-ci doivent comporter des décrochés de façades de 5m de profondeur maximum et dans une proportion limitée à 50% de la surface de la façade. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.

3. Pour l'entité C, la façade sur rue des constructions située le long du chemin des Moellerons doit comporter des décrochés de façades de 5m de profondeur maximum et dans une proportion limitée à 50% de la surface de la façade. Les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.

4. Pour l'entité L, la longueur de façade des bâtiments au droit des voies ne doit pas excéder pas 20m.

5. L'entité J doit être composée d'un socle de bâti continu sans limitation de longueur, sur lequel sont implantés de façon séquentielle, de manière à aménager des vides entre eux, des volumes de logements.

6.

- Entité A : Le bâti devra comporter au moins 3 entrées aux logements depuis le chemin des Moellerons ; 2 entrées aux logements depuis la nouvelle rue face au stade dont 1 à proximité de la contre-allée côté Franklin Roosevelt.
- Entité B : Le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis l'avenue Franklin Roosevelt, 1 entrée aux logements depuis la rue située au Nord de l'îlot
- Entité C : L'entrée aux logements se fera par le cœur d'îlot, depuis le chemin des Moellerons, et un accès devra être créé par la rue de l'Abbé Pierre
- Entité D : Le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis la place projetée, 2 entrées aux logements depuis la voie prévue au Nord, 1 entrée aux logements depuis la voie d'accès du centre scolaire (côté sud).
- Entité G, R, H et F : Les entrées seront des entrées individuelles à chacun des logements.
- Entité F : Le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis la rue à créer jouxtant la rue du Docteur Gaillard.
- Entité I : le bâti devra comporter au moins 2 entrées aux logements depuis la rue projetée au Nord de l'ilot, 3 entrées aux logements depuis le chemin des Moellerons.

Dans toutes les entités, les cœurs d'ilots devront être accessibles depuis les parties collectives des bâtiments collectifs.

2.2.5.Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.

2. En limite sur la voie publique les clôtures sont limitées à 1.70m. Elles sont composées :

- obligatoirement d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

- Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m. Ces clôtures seront composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux. Elles pourront comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	1 place minimum par tranche entière de 90m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement	▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat ▪ Pour les entités G,R,F,H,I et C : à partir d'une opération de 5 logements, 1 place visiteur pour 2 logements doit être réalisée
	50% minimum des places exigées doivent être des places couvertes, en sous-sol ou intégrées au bâti.	Les places couvertes peuvent également être accolées au bâti pour les opérations inférieures à 5 logements. Les places non couvertes sont regroupées par 10 places maximum
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 60m² de surface de plancher	
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 places assises	
Hébergement	1 place pour 4 lits	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m²par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UF_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.4. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

2. Les cœurs des entités, sauf pour les entités de J à L, G, R, F et H doivent être paysagés sur 50% minimum de la surface dont 30% en pleine terre pour les plantations et ce sensiblement au même niveau que la voie (différence de hauteur de 0.70 m maximum).

3. Pour les entités J à L, les surfaces libres non construites et non aménagées en aire de stationnement ou voirie doivent être paysagées.

4. Pour les entités G, R, F, H et L les surfaces libres non construites et non aménagées en aire de stationnement, voirie, cheminement de circulation modes doux doivent être paysagées.

2.5. Végétation et espèce végétale

Végétation

Les surfaces de stationnement doivent être plantées d'un arbre au moins pour six emplacements.

Espèce végétale

Les haies écran de verdure ou clôtures végétales doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

UF_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

DISPOSITION GENERALE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

DISPOSITION PARTICULIERE :

> *L'accès aux constructions des terrains situés à l'Ouest de l'entité R, doit obligatoirement être assuré individuellement par le chemin de Viborgne.*

> *L'accès aux constructions de l'îlot C doit obligatoirement être assuré par la rue de l'Abbé Pierre.*

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.8 LE SECTEUR UG

Le secteur UG, recouvre le secteur de requalification du quartier de la gare. Il accompagne la réalisation du pôle d'échange intermodal et de ses services associés (commerces, logements, activités tertiaires, stationnements, équipements collectifs, etc…,)

La zone UG est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UG
Habitation	Logement	**V** **V* 1**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **5**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	**V**
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**V*** **5**
	Entrepôts	**V*** **4**
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		2
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*
		3
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur, sont autorisés :

- la création de surface de plancher dans le volume existant ;

- l'extension des constructions, qui sera limitée seulement si les règles en vigueur ne peuvent pas être respectées, à 20% de la surface de plancher de la construction, sans dépasser 30 m² de surface de plancher.

2. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

3. À condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

5. À condition d'être liée et nécessaire au fonctionnement de la gare et du domaine ferroviaire.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

UG_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

1. En l'absence d'indications graphiques, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter à l'alignement des voies publiques et/ou privées existantes, modifiées ou créées pour la zone UG.

La conception d'ensemble du ou des bâtiments doit donner l'image d'une continuité d'alignement autorisant la réalisation d'arcades, de reculs de certains niveaux, d'une architecture de plots dès lors qu'elle est reliée par un dispositif significatif. La distance entre 2 plots doit être de 10m minimum.

2. Hors agglomération, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE

1. La façade des constructions située le long de l'avenue du Petit Port, du passage Victoria ou de l'emprise ferroviaire, doit s'implanter dans une marge de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite du domaine public ou ferroviaire.

2. Dans le cas de recul des constructions, une clôture urbaine se substituera à l'alignement des façades.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux reculs inférieurs à 1m
- au droit des locaux à usage d'activité situés en rez-de-chaussée
- aux espaces ouverts au public

3. Les reculs et décrochés ne peuvent être utilisés à usage de stationnement de quelque véhicule que ce soit.

4. Toute construction doit avoir une profondeur minimum de 8 m et maximum de 26 mètres.

5. Ne sont pas pris en compte :

- les sous-sols complètement enterrés
- les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés, oriel et pergolas

6. Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons, et oriels sont autorisés dans la limite de 1m de profondeur, et à une hauteur minimum de 4,3 m par rapport au niveau du sol si le trottoir a une largeur inférieure à 1,3 m et 3,5 m dans le cas contraire.

7. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

8. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter d'une limite latérale aboutissant aux voies à l'autre à condition de ne pas porter atteinte à un espace naturel ou une plantation présentant un intérêt particulier, et/ou paysager urbain environnant, ou à des vues et perspectives remarquables.

2. Dans le cas d'interruption de l'ordre continu et dans le cas de limites séparatives n'aboutissant pas à une voie publique, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

- les sous-sols complètement enterrés ;
- les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1.Dans le cas de construction nouvelle d'immeubles à usage de stationnement collectif ou de garage, les constructions doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à un tiers de la hauteur en tout point de la construction projetée.

2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux courettes intérieures et dans le cas de façades conservées.

3. Les constructions en sous-sol, garages en particulier, doivent être réalisées dans la profondeur de 25 m, afin de ne pas compromettre la possibilité de plantations d'arbres dans les espaces libres de construction.

Toutefois, pour des raisons de conservation de plantations ou d'espaces verts existants, d'aménagement urbain ou exceptionnellement pour des motifs justifiés relatifs à la faisabilité des garages, l'emprise des constructions en sous-sol pourra dépasser la profondeur des 25m, à condition que la surface minimum et la cohérence de l'espace libre planté défini ci-dessus soit respectées.

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisée pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur des constructions

1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage.

La hauteur maximale des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau du boulevard Wilson.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections d'un maximum de 20m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Tous les niveaux situés au-dessus de R+4 devront comprendre un attique d'une profondeur minimum de 1,00 m, sur l'ensemble des façades.

En ce qui concerne le niveau R+6, la surface minimum des terrasses devra correspondre à 20% de l'emprise de l'étage inférieur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La hauteur est réduite de 2m dans le cas de toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme,

2. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que les cheminées, les châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couvert ne pourront pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

Les annexes de moins de 15 m² sont interdites.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1.Mouvements de sols

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.2.Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées :

- les toitures terrasses si elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.
- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60%.
- les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,

de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

Les dépassés de toitures en pignons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

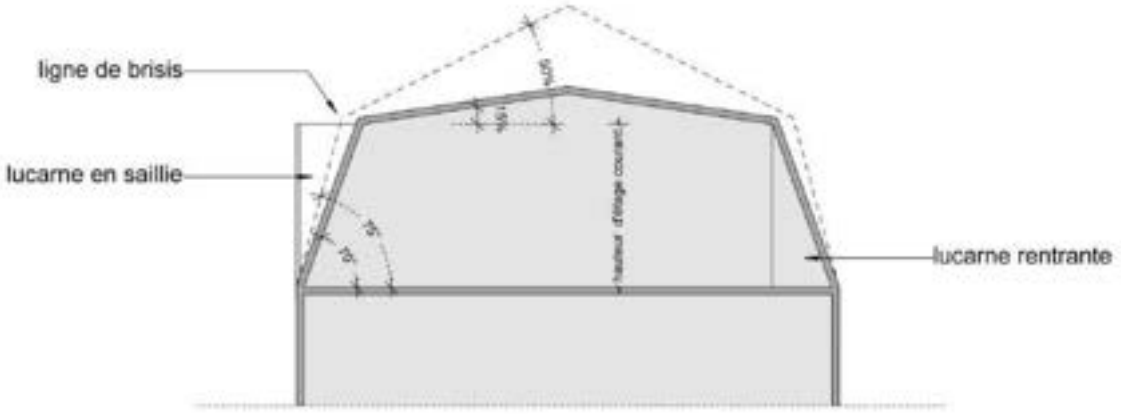
Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

> des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps

> des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le volume doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

2. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, d'aspect noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage, dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,

- les secteurs de plan-masse.

3. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiés. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

5.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

6. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

7.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique

de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

3. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

4. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

5. Les constructions d'aspect chalets tout bois, de montagne, chalets tyroliens, sont interdites.

6. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5. Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1.En limite sur la voie publique les clôtures doivent être urbaines et limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

2. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1.60m.

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux.

Elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les hauteurs maximum peuvent exceptionnellement être dépassées lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie, comme dans le cas de murs traditionnels en pierre.

2. Les hauteurs maximum ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement et la circulation des véhicules sont interdits au-delà d'une bande de constructibilité de 26m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement	1 place minimum par tranche entière de 90m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement	▪ 1 place par logement locatif financé à l'aide de prêts aidés par l'Etat. *Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments existants, y compris lorsque les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher ou de la création de logement principalement intégrés dans le volume d'un bâtiment existant à usage d'habitation.*
	60% minimum des places exigées doivent être des places couvertes	Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Restauration	1 place pour 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable.

		L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salles d'art et de spectacle	1 place pour 10 places assises	1 place pour 15 places assises pour les bâtiments à usage de service public ou d'intérêt général
Hébergement	1 place pour 4 lits	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² pour 100 m² de surface plancher pour les bureaux
- d'une surface minimum d'1.5m² pour 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m².
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UG_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans les cœurs des îlots, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

Le stationnement et la circulation sont interdits au-delà d'une profondeur de 26m par rapport à la voie.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments à usage de service public ou d'équipement collectif.

3.2. Végétation et espèce végétale

Espèce végétale

Les haies écran de verdure ou clôtures végétales doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

UG_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.9 LE SECTEUR UM

Le secteur UM, correspond aux secteurs agricoles maraîchers et horticoles de petite taille, insérés au sein du tissu urbanisé.

UM_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UM
Habitation	Logement	**V*** 2/4
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	**V*** **1**
	Bureau	**V*** **1**
	Centre de congrès et d'exposition	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**X**
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**V***
		7
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***
		6
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	**V***
		5
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***
		3

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux activités agricoles, maraîchères ou horticoles.

2. Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être expressément liées à l'activité agricole présente sur le secteur.

3. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt collectifs et les ouvrages techniques qui leurs sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

4. Un seul logement de gardiennage par bâtiment peut être autorisé, à condition qu'il soit intégré dans la construction, qu'il ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de maraîchage.

5. Les constructions et installations liées à la production d'énergie sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances.

6. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

7. Les déchets et stockage sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux travaux agricoles, maraîchers ou horticoles. Aucun stockage de matériaux ou de produits polluants ne peut être autorisé.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

UM_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés

- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

Le recul de 10m peut être ramené à 5m dans le cas de constructions de serres sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la sécurité et l'environnement.

3. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

2. Dispositions particulières :

> l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

> les serres peuvent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas dépasser 6m de hauteur.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1.La hauteur maximale autorisée est :

- 10 m au faîtage
- 7 m à l'acrotère

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² sont limitées à une hauteur maximale de 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m²

3. Les piscines ne sont pas autorisées.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1.Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.5m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Une attention particulière doit être apportée à tout projet qui doit faire l'objet d'une bonne insertion dans le tissu environnant dans le cas des constructions agricoles.

4. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

5. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2.Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes. Les constructions agricoles doivent comporter au moins deux pans.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

- l'emploi de tout matériau en plaques ondulées
- les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

5. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La disposition ci-après ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, et les serres, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

3. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

4.Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage,

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

5. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

6. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez de chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

7. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par

une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

3.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

5. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4.Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5.Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Non réglementé.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1. 1 place minimum par tranche entière de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes.	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de vente	
Artisanat	1 place minimum pour 60m² de surface de plancher	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UM_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

Non réglementé

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

Non réglementé.

Espèce végétale

Non réglementé.

UM_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

> Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.10 LE SECTEUR UTH

Le secteur UTh, correspond aux secteurs d'activités à usage de thermalisme et de balnéothérapie avec possibilités de posséder des structures d'accueil.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UTh
Habitation	Logement	**V***
		3
	Hébergement	**V***
		3
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***
		3
	Restauration	**V***
		3
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***
		3 / 7
	Hôtel	**V***
		3
	Autres hébergements touristiques	**V***
		3
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V***
		3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V***
		3
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	V* 7
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V*
		3
	Centre de congrès et d'exposition	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**V***
		3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***
		1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	**V***
		4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***
		2
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. Le commerce de détail est autorisé à condition d'être liés à l'usage de thermes ou de balnéothérapie et à condition de rester minoritaires en capacité d'accueil au regard de l'activité principale (thermalisme et balnéothérapie).

4. A condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité.

7. Les bâtiments à usage de thermes ou balnéothérapie, à condition que ces activités restent prédominantes en capacité d'accueil, des constructions ou des installations connexes.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

UTh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 4m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1.Le long des voies comportant une ligne de recul aux documents graphiques, la façade sur rue des constructions nouvelles doit s'implanter sur ou au-delà de cette ligne.

- ne sont pas concernés :

  - les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas

  - les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 4m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. L'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite

2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale autorisée est :

- 16 m au faîtage
- 14 m à l'acrotère.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Une hauteur de 1m supplémentaire est accordée en cas de réalisation d'une toiture dite "à la Mansart".

2.Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

L'édification d'annexes est interdite.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1.Mouvements de sols

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50 m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2.Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées

- les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 60% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.

- les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect et de teinte mate, noire, grise, brune ou rouge vieilli.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas des toitures brisées dites "à la Mansart" doivent respecter une inclinaison :

de 70° à 75° par rapport à l'horizontale, pour la partie située sous la ligne de brisis,

de 15% à 50% par rapport à l'horizontale pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

La différence d'altitude entre le niveau supérieur de la dalle du dernier étage et la ligne de brisis doit correspondre sensiblement à une hauteur d'étage courant.

Les dépassés de toitures en pignons sont interdits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect zinc à joint debout, d'aspect ardoise ou d'aspect identique à ceux de la façade.

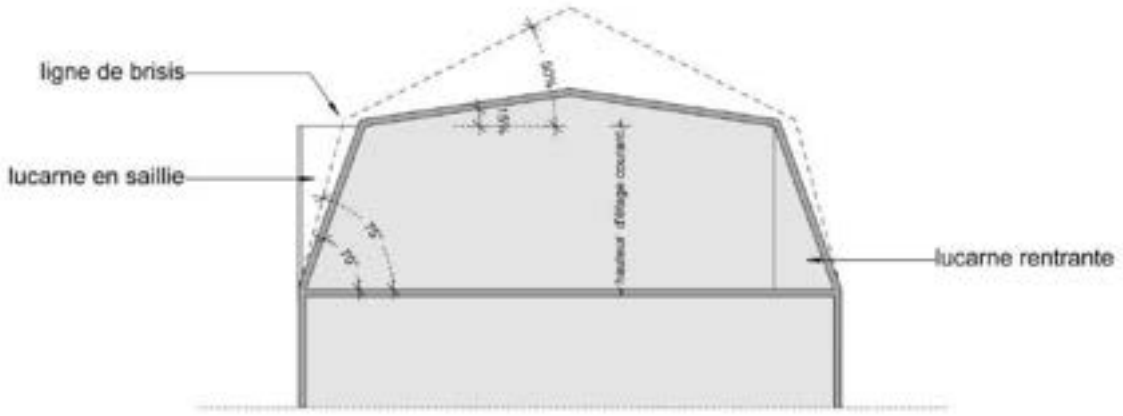
Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

Les ouvertures ne chevauchent pas la ligne des brisis. Elles doivent être :

> des lucarnes en saillie (pas de fenêtre de toit) pour la partie située sous la ligne de brisis ou rentrantes avec garde-corps

> des fenêtres de toit sans rehausses ou des verrières dans le plan de la toiture : pour la partie située au-dessus de la ligne de brisis.

Le volume doit respecter le schéma suivant :



2. Les toitures terrasses sont autorisées :

> à condition de constituer un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité ; à l'exception des îlots de type D, D1 et D2.

> de s’inscrire dans le volume global de la construction

Elles doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et constituer un ensemble homogène.

Elles doivent être accessibles et comprendre une partie végétalisée. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente

D'une manière générale, la surface de la toiture-terrasse d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments accolés ou reliés de façon significative, ne doit pas être supérieure à 30 % de la surface d'emprise au sol de ce ou ces bâtiments.

2. Dans les îlots de type D, D1 et D2, les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3. Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration
- les cheminées, châssis de désenfumage,
- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

> Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les superstructures autorisées ci-avant,
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif,
- les secteurs de plan-masse.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite, à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

  Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

> Dans les îlots D, D1 et D2 la couverture des toitures en pente sera d'aspect cuivre ou zinc.

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- les vérandas non situées au dernier étage
- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance.

2.2.3. Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les superstructures (telles que locaux de service, locaux de machineries d'ascenseurs ou d'extracteurs, etc...) doivent être incluses dans le volume des toits, à l'exception des cheminées.

2. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

3. Les capteurs solaires doivent se positionner préférentiellement au centre de la toiture.

4. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiés. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

5. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

6. Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales.

2. Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Pour les constructions existantes, les typologies en place pourront être poursuivies.

3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5. Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions.

2. En limite sur la voie publique les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- obligatoirement d'un mur bahut recouvert d'une couvertine débordante en maçonnerie. Cet ensemble ne dépassant pas une hauteur de 0,80m. Le mur sera surmonté soit d'une grille en serrurerie ajourée à barreaudages verticaux finis en herse, soit d'une balustrade. Il sera de couleur gris ciment et la grille de couleur sombre.

- éventuellement d'un portail en serrurerie ajourée coordonnée en aspect et couleur avec la grille de clôture.

- éventuellement d'une haie vive taillée ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

3. En limite séparative, les clôtures sont limitées à 1.60m. Elles sont composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barraudages verticaux et peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.60m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Bâtiments à usage de thermes ou de balnéothérapie	1 place minimum par tranche de 30m² de surface plancher	Bâtiments à usage de thermes ou de balnéothérapie
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher	Bureaux et services
Commerce	1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher affectée à la vente	Commerce
Établissement hôtelier, de résidence ou meublé de tourisme, de village vacance	1 place pour 2 chambres ou 2 logements dont 50% en sous-sol ou intégrés au bâtiment	Établissement hôtelier, de résidence ou meublé de tourisme, de village vacance

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UTh_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

1. La surface des espaces verts doit représenter 35% au minium de la surface du terrain.

2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées à hauteur de 50% de leur emprise et plantée à raison d'un arbre au moins pour 6 places.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1.Les surfaces occupées par les arbres sur les aires de stationnement sont comptabilisées dans le coefficient de pleine terre (la surface concernée : projection au sol du houppier).

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont la liste est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque la longueur de voie d'accès est supérieure à 150 m, alors la largeur de la plateforme doit être de 6.40m minimum hors stationnement.

Toute voie en impasse doit être aménagée de façon à permettre un demi-tour.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

> Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.11 LE SECTEUR UE

Le **secteur UE** correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou en périphérie des zones prioritairement résidentielles.

Il comprend **un sous-secteur UEco** correspondant à un sous-secteur où les activités artisanales et industrielles sont interdites pour en affirmer la vocation commerciale.

Il comprend **un sous-secteur UEa** correspondant à la zone économique Boulevard Lepic.

Il comprend **un sous-secteur UEh** correspondant au PAE des Sources et la ZAE des Combaruches.

Au sein des secteurs UE, ont été identifiés des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et interdisant, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette servitude n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de sa date d'inscription du PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

La zone UE est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UE	UEco	UEa	UEh
Habitation	Logement	V*	V*	V*	V*
		3	3	3	3
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V	X
		10	13		
	Restauration	V	V	V	V
		V*9	V*9	V*9	V*9
	Commerce de gros	V	V	V	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
	Hôtel	V*	V	V	V
		11/9	V*9	V*9	V*9
	Autres hébergements touristiques	X	V	V	X
	Cinéma	X	V*	V*	X
			12	12	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V	V
	Entrepôts	V	V	V	V
	Bureau	V	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*	V*
		7	7	7	7
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	X	X	V*
		N°4			N°4
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	X	X	V*
		N°6			N°6
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*
		N°1	N°1	N°1	N°1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*	V*
		N°7	N°7	N°7	N°7
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*
		N°2 / 8	N°2 / 8	N°2	N°2 / 8
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. Seul l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements y compris dans le volume actuel est autorisé, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

4. L'aménagement, l'extension et les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités de carrières existantes à la date d'approbation du PLUi.

6. À condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.

7. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique.

8. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur.

9. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

10. Le commerce de détail est autorisé à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

11. A condition de ne pas représenter une structure de plein air (type camping).

12. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions de l'article 2.2.6. (stationnement) liées aux commerces.

13. A condition que la surface de vente du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000m².

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

UE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u>

DISPOSITION GENERALE :

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération et sauf en cas de reculs portés au document graphique, le recul minimum est fixé à :
   - 40m par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
   - 10m par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des départementales
   - 7m par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des voies communales ou intercommunales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Le long des voies comportant une ligne de recul figurant aux documents graphiques, la façade sur rue des constructions doit s'implanter sur ou au-delà de cette ligne.

- Ne sont pas concernés :
  - les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés,
  - les sous-sols complètement enterrés
  - l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

3. Ces règles ne concernent pas : équipements d'intérêts collectifs et services publics

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m.

Ne sont pas concernés :

> les sous-sols complètement enterrés ;

> les débords de toiture, balcon, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser cette distance minimum par une profondeur de 1.20m maximum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1.La distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- lors de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou lorsqu'il existe un bâtiment de gabarit équivalent au bâtiment projeté en limite parcellaire.

2.Dans le secteur UEa, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition que la façade implantée en limite séparative n'excède pas 20m de long et 5m de haut à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour la partie située dans la marge d'isolement. Cette règle ne s'applique pas lors de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou lorsqu'il existe un bâtiment de gabarit équivalent au bâtiment projeté en limite parcellaire.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol

- Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE
- **Elle est non règlementée en UEh**

Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les hauteurs maximales sont indiquées au plan de zonage et représentée par le symbole H=…m.
2. En l'absence d'information au plan de zonage, la hauteur maximale est de 12 m en zone UE.
3. En secteur, UEh, la hauteur maximale autorisée est de **20m** à l'acrotère ou au faîtage.

DISPOSITION PARTICULIERE

2. Dans le cas d'une toiture terrasse répondant à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les superstructures telles que cheminées, châssis de désenfumage et les dispositifs d'accès couverts ne pourront dépasser la hauteur d'acrotère de plus de 2,50 m. Les gaines d'ascenseurs pourront dépasser le niveau fini de la terrasse dans une limite de 1,10 m de hauteur, et 1,50m pour les structures liées aux panneaux solaires.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

1. Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² peuvent s'implanter librement à condition d'être implantée sur le même îlot de la propriété de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi. Ils sont imités à 2 Par îlot de propriété, comprenant une habitation.

2. Leur hauteur est limitée à 3.50m l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale des annexes ne doit pas dépasser 15m² .

4. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Les piscines sont autorisées uniquement pour les parcelles comprenant une construction à usage d'habitation à la date du PLUi et non liée à un logement de fonction ou de gardiennage.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

GÉNÉRALITÉS

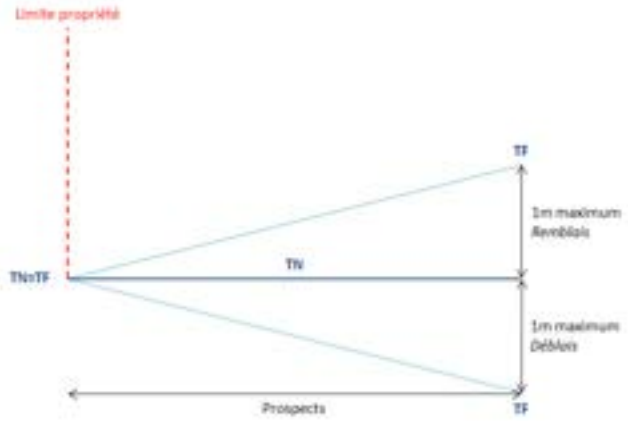
1. Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

2. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

3. Le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérés des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

2.2.1. Mouvements de sols

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative, selon le schéma ci-dessous :



Cette disposition ne s'applique pas à la zone UEh.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchies de manière à minimiser les travaux de terrassement.

4. L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant.

5. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

6. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2.Toitures

1. Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

> les ouvertures de toiture type "chien-assis"

4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable sur au moins 50% de la surface doit être réalisée :

- soit pour la production d'énergie renouvelable,

- soit en toitures végétalisées,

- soit dans la seule zone Ueh en terrasse d'agrément.

Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.

5. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiés. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

3.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

5.Ravalement de façade et rénovation

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4.Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

2. Il est préféré les aspects verre, acier laqué, inox, aluminium laqué ou anodisé, matériaux de synthèse, verre émaillé.

3. Il devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5.Enduits et couleurs de façade

1. L'aspect des constructions devra être soigné en tenant compte de l'environnement immédiat.

2. Les couvertures devront être de teinte mate sélectionnées dans les divers tons de gris propres à chaque produit.

3. L'emploi de matériaux de finition de façade dont l'aspect rappelle l'habitation doit être évité (crépis, matériaux de finition à fort relief, parements bois). Sont recommandés les matériaux suivants : le verre, l'acier laqué, l'inox, l'aluminium laqué ou anodisé, les matériaux de synthèse, le verre émaillé ...

4. Lorsqu'un logement de fonction sera intégré à la construction, il sera traité de la même manière.

5. Les lanterneaux, verrières, édicules techniques seront traités dans la même teinte des façades ou affirmés par l'emploi de couleurs vives.

6. Les stockages et édicules divers devront être traités principalement dans le volume des bâtiments.

- les installations ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détentes gaz, chaufferies seront intégrés aux bâtiments principaux.

2.2.6.Clôture

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer

Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- > Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
habitation autorisée	2 places de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente	
Artisanat et industrie	*Le nombre de place est à adapter au besoin.*	
Typologie	**Stationnement**	
	Disposition générale	***Disposition particulière***
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.	
Salle de réunion ou équipement assimilable non lié à l'activité industrielle et salle de spectacle	1 place pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Restaurant et bar	Le nombre de place est à adapter au besoin.	Dans le cas d'un hôtel restaurant bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

Le stationnement doit être réalisé préférentiellement à l'arrière des bâtiments et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de places exigées.

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :

- des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE

- des parcelles situées dans un rayon de 400m dans la zone UEh

Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Un ou des locaux spécifiques doit être réalisé, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, avec les préconisations suivantes :

- La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne pourra être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

- Ce local ou emplacement devra être : bien identifiable et signalé, sécurisé, de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés), accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…), éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) ;

- Les constructions devront en outre disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles pourront de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager ;

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UE_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres de manière à diminuer l'effet de masse des bâtiments et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les marges d'isolement prévues entre les zones d'activités et les zones d'habitation doivent être plantées d'arbres mêlant persistants et caducs disposés en quinconce selon un plan de plantation d'au moins deux lignes, formant un écran permanent.

3. Au sein des secteurs situés de part et d'autre de l'autoroute, les plantations d'arbres ne devront pas remettre en cause la visibilité des entreprises. En revanche, la végétalisation et l'aménagement paysager doit être particulièrement soigné et fourni.

4. Les parties à usage d'entrepôt pourront être végétalisées.

5. Les éléments caractéristiques du paysage du territoire ou de la commune doivent être conservés et les arbres à haute tige ou boisement d'intérêt écologique doivent être conservés ou remplacés (sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée).

6. Les espaces verts doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, …) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. En cas de suppression d'une partie boisée intéressante, il pourra être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent.

2. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements sauf pour les places de parking couvertes par des panneaux solaires.

Ils doivent être réalisés en matériaux perméables ou semi-perméable à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20% et pour les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 5m minimum de plateforme hors stationnement.

Toute voie en impasse doit être aménagée de façon à permettre un demi-tour.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

II.11 LE SECTEUR UEP

Le secteur Uep, correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Uep-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit

V : autorisé

V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-Destination	UEP
Habitation	Logement	**V*** **N°1**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**V*** **7**
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
		V

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Destination	Sous-Destination	UEP
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V* N°5
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les logements de fonction et de gardiennage	V* N°2
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V* N°4/6
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V* N°5
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°3
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°4

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que les annexes d'une superficie inférieure à 20m² et limitée au nombre de 2 par tènement foncier

2. Les logements de fonction à condition d'être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics, d'être intégré dans le bâtiment et limité à un seul par bâtiment et ne pas dépasser 150m² de surface de plancher.

3. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

4. Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. A condition d'être liés à la gestion et au fonctionnement de l'équipement public.

6. A condition de ne concerner uniquement que le stationnement de camping-car.

7. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions liées aux commerces de l'article 2.3.1.

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

Uep-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie.

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

Par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 - Volumétrie

Non réglementé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1,50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.
3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

2.2.2 – Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

A l'exception des huisseries et des volets, la couleur blanc pur est interdite.
Les façades végétales sont admises.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

3.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Non réglementée

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Les besoins en stationnement automobile et des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique, à l'exception de la sous-destination « Cinéma ».

Les besoins en stationnement automobile liés au « cinéma » doivent respecter 1 place pour 25m² de surface de plancher affectée à la vente.

<u>Dispositions particulières</u>

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

Uep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

Uep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

1.Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné

d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser immédiatement constructibles par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'exception de quelques cas dûment mentionnés par OAP au sein de la pièce 3 du PLUi) en conformité avec les règles édictées ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUh destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat, comprenant les sous-secteurs 1AUha et 1AUhb avec un ordre de priorité ; la zone comportant un indice « a » devant être urbanisée à 80% (80% de la programmation prévue au sein de l'OAP, dans la pièce 3 du PLUi) avant celle comportant un indice « b »
- Le secteur 1AUe, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement vocation économique notamment des activités artisanales et industrielles.

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur 2AU, destiné à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.
- Le secteur 2AUep, destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipements publics.

III.1 LE SECTEUR 1AUH

Le **secteur 1AUh** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'habitat.

Il concerne **le secteur 1AUh** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

> **1AUha** et **1AUhb** à vocation d'habitat, où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contigüe est urbanisé à 80%.

La zone 1AUh est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	1AUh
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **3**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**V**
Autres activités des secteurs	Industrie	**X**
	Entrepôts	**X**

secondaires ou tertiaires	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* 1
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* 2

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

3. Les constructions à usage de commerce de détail sont autorisées au sein du projet d'aménagement d'ensemble à condition d'être notifiées dans l'OAP référente dans la pièce 3 du PLUi.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Lorsqu'une construction comporte en rez-de-chaussée un local commercial, les hauteurs fixées sont majorées de 0.5m à condition que cette hauteur n'entraîne pas d'incohérences architecturales vis-à-vis de l'environnement immédiat (continuité d'un front bâti, transition avec une construction riveraine…).

- Toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute nouvelle opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 10% de logements sociaux à partir de 8 logements.
- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.

Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les résidences séniors autonomes sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.

1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u>

DISPOSITIONS GENERALES :

La façade des constructions nouvelles doit s'implanter sur et au-delà d'une ligne de recul de 4m par rapport à l'emprise publique des voies actuelles, créées ou modifiées pour la zone.

Des règles spécifiques peuvent être imposées dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

Aux abords des voies départementales, les constructions doivent respecter les prescriptions définies par le Code de la Route ou le cas échéant les prescriptions définies dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1.Ne sont pas concernés :

- les débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, oriels et pergolas
- les sous-sols complètement enterrés et reliés à la construction

- l'épaisseur de l'isolation n'est pas prise en compte dans le cas des constructions existantes à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

2. Dans le cas d'une voie en impasse, le recul n'est pas imposé sous réserve que l'entrée de garage soit en recul minimum de 5 par rapport à la voie.

3. En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de recul, l'extension peut s'affranchir des règles de recul à condition de respecter le recul du bâtiment existant.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à 4m.

2. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant en limite de propriété sur la parcelle voisine

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Cela ne concerne pas :

- les sous-sols complètement enterrés
- les débords de toiture, balcons, escaliers non cloisonnés, pergolas, qui peuvent outrepasser sur une profondeur de 1.20m maximum cette distance.
- les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent optimiser leur exposition au regard des constructions voisines.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

La hauteur maximale autorisée est :

1. Pour les constructions à vocation d'habitation ciblées « sous forme peu dense » dans la pièce 3 du PLUi :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

2. Pour les constructions à vocation d'habitation ciblées « sous forme dense » dans la pièce 3 du PLUi :

- 9 m à l'acrotère ;
- 12 m au faîtage.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2.Toitures

DISPOSITIONS GENERALES

1. Sont autorisées les toitures comportant au moins deux pans d'une pente comprise entre 50 et 80% ou les toitures en forme de dômes, voûtes.

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées

> les ouvertures de toiture type "chien-assis" si elles ne sont pas alignées sur les percements existants des façades.

4. En cas de restauration d'architecture traditionnelle, la toiture du bâtiment principal doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

5. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
6. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

7. Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction

Si elles constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou dans lesquels il s'exerce une activité, elles doivent comprendre une partie végétalisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les superstructures autorisées, les annexes à la construction principale, ainsi que les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif et à condition d'être soigneusement traitées.

2. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini et mat et de teinte noire, grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

3.Toutes les superstructures sont interdites à l'exception de :

- les acrotères, garde-corps à condition d'un effort d'intégration

- les cheminées, châssis de désenfumage,

- les dispositifs d'accès couverts et les dépassés de gaines ascenseurs à machinerie embarquée, qui doivent être compris dans un ensemble composé d'éléments tels que pergolas, et vantelles (d'aspect bois ou métal), de façon à présenter un aspect fini et aménagé.

Elles doivent être préférentiellement positionnées au centre de la toiture.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite à l'exception du bac-acier mat et les matériaux nobles de type cuivre, zinc et seulement dans les cas :

- d'extension ou de réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.

Dans ce cas, la pente n'est plus imposée.

- où la couverture de bâtiment constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

> La tôle floquée avec revêtement façon bardeau peut être admise dans le cas de réfection de toiture de faible pente (soit 20%).

5. Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas pour :

- les extensions des bâtiments existants et à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale

- les vérandas non situées au dernier étage

- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif, les constructions à usage sportif, les locaux semi-enterrés ou en prolongement de rez-de-chaussée, ainsi qu'aux éléments architecturaux de faible importance

2.2.3. Performances énergétiques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

2. Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

3.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

5.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

2.2.5.Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2. En limite sur la voie publique et en limite séparative les clôtures sont limitées à 1.70m ~~1.60m.~~

Elles doivent être composées d'un grillage ou d'une serrurerie ajourée à barreaudages verticaux et peuvent comporter un mur-bahut n'excédant pas une hauteur maximum de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- respecter les règles du PPRi.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent, sauf pour les thermes ne répondant plus aux normes actuelles (conservation minimum des façades). Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1. 1 place minimum par tranche entière de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	1 place minimum pour 60m² de surface de plancher La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul	
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle d'art et de spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

<u>Dispositions particulières</u>

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo :

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUh_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

2. Pour les lotissements à partir de 5 lots et pour les opérations d'habitat groupé comprenant au minimum 5 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

2. Les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour six emplacements.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

1AUh_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

> Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
> En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

> Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à **3** l/s/ha.

> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée

Les réseaux d'énergie

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

III.2 LE SECTEUR 1AUE

Le **secteur 1AUe** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'habitat.

Il concerne **le secteur 1AUe** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- 1AUe : principalement destinée aux activités artisanales et industrielles de la PAE des Sources.
- 1AUet : principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaire

La zone 1AUe est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	1AUe	1AUea	1AUet
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		1	1	1
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X
		2 / 4	2 / 4	
	Restauration	X	V*	X
			3	
	Commerce de gros	V*	V*	X
		2	2	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V
		4	4	
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V
		3	3	
	Salles d'art et de spectacles	X	X	V
	Équipements sportifs	V*	V*	V
		3	3	
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs	Industrie	V	V	X
	Entrepôts	V	V	V*
				9

secondaires ou tertiaires	Bureau	V*	V*	V
		5	5	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	X
		8	8	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		6	6	6
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*
		7	7	7

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 30m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

2. Sous réserve d'être compatible avec la vocation dominante industrielle et artisanale de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante des particuliers et leur activité ne soit pas dédiée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

3. A condition d'être liée à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : locaux de formation professionnelle, crèche d'entreprise, …)

4. A condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

5. Les locaux accessoires à destination de bureaux sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité nécessaire dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

6. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

7. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

8. A condition d'être liés à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perception.

9. Sous réserve d'être liée à la vocation ou au fonctionnement de la zone.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

1AUe_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5m par rapport à la voie.

2. Hors agglomération, aux abords des voies départementales, les constructions doivent respecter les prescriptions définies par le Code de la Route ou le cas échéant les prescriptions définies dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Par rapport aux limites séparatives

1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

2. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite ou prévu par la pièce 3 du PLUi (OAP).

3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

En sous-secteur 1AUe, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. En sous-secteur 1AUe, la hauteur maximale autorisée est de 9m.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

4. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

GÉNÉRALITÉS

1. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

2. En sous secteur 1AUet, le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérés des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans ce dernier cas, les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Cette tolérance est acceptée uniquement si elle est expressément demandée et localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

2.2.1.Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1.Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2.Toitures

1. Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2. Les matériaux de couverture sont de teinte mate.

3. Sont interdits :

> l'emploi de tout matériau en plaques ondulées. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

> les ouvertures de toiture type "chien-assis"

Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de toiture.

2. Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

3. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

4.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4.Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

2. Les façades sont d'aspect enduits, soit habillés de bardages, d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

3. Les imitations peintes de matériaux sont interdites.

4. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle.

2.2.5.Clôture

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux et à partir de la voie ou de l'emprise publique.

1.L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures avec les constructions doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0.5m maximum de hauteur.

2. En secteur 1AUe, les clôtures ont une hauteur maximale de 0.15m en limite sur rue, excepté dans le cas d'une règlementation spécifique liée à l'exploitation.

Les clôtures sont limitées à 2m et sont réservés aux espaces de zones de stockage éventuels situées à l'arrière des bâtiments.

3.Le portail doit respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

4. Les clôtures au contact de zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs, en créant des ouvertures ponctuelles de 10cm de haut à la base des clôtures ou en favorisant des haies végétalisées uniquement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- respecter les règles du PPRi.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.
- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation autorisées	1 place de stationnement minimum	
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Artisanat et industrie	Le nombre de place est à adapter au besoin.	
Restauration	Le nombre de place est à adapter au besoin.	Le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Salle d'art et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

1.Il est exigé un local à vélo :

- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

-d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente, pour les commerces.

2. Un ou des locaux spécifiques doit être réalisé, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, avec les préconisations suivantes :

- La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne pourra être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

- Ce local ou emplacement devra être : bien identifiable et signalé, sécurisé, de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés), accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…), éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) ;

- Les constructions devront en outre disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles pourront de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager ;

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée.

Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUe_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

1.Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

2. Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale sauf pour les places de parking couvertes par des panneaux solaires.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

1AUe_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
> En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

> Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à **3** l/s/ha.

> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Gestion des déchets

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée

Les réseaux d'énergie

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

III.3 LE SECTEUR 2AU

Le **secteur 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future pour lesquelles un développement est envisagé à long terme. Ces zones sont inscrites en « long terme » pour défaut d'équipement.

Il concerne un secteur qui peut être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi. Les premières réflexions portées sur ces secteurs sont inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – du PLUi.

Il comprend les secteurs suivants :

> le secteur **2AUh**, qui correspond à une zone nécessitant une modification ou une révision du PLUi pour être rendue constructible, destinée à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Ces zones 2AU, sont fermées à l'urbanisation.

Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

> un **sous-secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ET paysager.

> un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Aeq** correspondant aux centres équestres et leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante.

Les secteurs agricoles compris dans l'espace proche du rivage (EPR), autorisent sous conditions l'évolution et la création de bâti agricole dans les conditions prévues par la Loi dite Littoral.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans l'ensemble de la zone A :

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Aeq
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		1/2/7/12/14	1/2/7/12/14	N°1/15
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	X	V*
		9/10		9/10
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ou aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi	Les installations classées soumises à autorisation	V*	X	X
		3/6		
	Camping et aire naturelle de camping	V*	X	X
		11		

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)	V*	V*	V*
		5/6	5/6	5/6
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
		8	8	8
	Les dépôts de matériaux inertes	V*	X	X
		8/6		
	Les antennes relais	X	X	X
	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	X	X	V*
				13
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	X	X
		4		

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface maximale de 30m² et doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public.

2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

3. Les installations classées soumis à autorisation à condition d'être de nature agricole.

4. Les locaux et installations de transformation agricole sont autorisés à condition d'être complémentaires à l'activité agricole et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait règlementaire lié aux ICPE).

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs doivent être compatibles avec la présence et exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements et les dépôts de matériaux inertes sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages.

7. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 3 du présent règlement.
- Et sous réserve de l'avis de la CDPENAF

8. Les dépôts de matériaux inertes, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages et être liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière, ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou à la recherche archéologiques ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

9. Les extensions des exploitations agricoles et forestières sont autorisées au sein de l'espace proche du rivage, d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier :

- d'une extension limitée des sièges existants,
- d'une mise aux normes,
- d'une activité agricole nécessitant la proximité immédiate de l'eau

10. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

11. Les camping et aires naturelles de camping sont autorisés à condition d'être lié à une diversification agricole et dans la limite de 5 structures d'hébergements maximum et d'un bloc sanitaire.

12. Au sein de l'espace proche du rivage, le changement de destination est autorisé à condition d'être compatible avec les dispositions de la loi dite Littoral, pouvant donc justifier d'un changement de destination vers un usage agricole, sous réserve d'avoir été repéré au plan de zonage et de faire l'objet d'un accord de la CDPENAF.

13. Les constructions, extensions et aménagement liés et nécessaires aux activités équestre et hippique sont autorisées dans la limite de 2000m² d'emprise au sol toutes destinations confondues.

14.Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve :

- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

15. Seules sont autorisés les annexes aux conditions 14.

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée.

A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

2.1.1. Implantation des constructions

<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u>

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions agricoles doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Le recul est fixé au sens du code de la route :

- 40m minimum par rapport à l'emprise de l'autoroute
- 10m minimum par rapport à l'emprise des voies départementales
- 7m minimum par rapport à l'emprise des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des serres (recul pouvant être ramené à 5m) sous réserve de ne pas créer de nuisances vis-à-vis de la sécurité
- des motifs de sécurité publique.
- les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITION GENERALE :

1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies exception faite pour les débords de toitures, balcons, escaliers non cloisonnés qui peuvent outrepasser de 1.20m cette distance minimum.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

3. Les serres peuvent être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas dépasser 6m de hauteur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

En secteur Aeq, l'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 1500m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITION GENERALE :
1. Pour les constructions à vocation d'habitation la hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

2. Pour les constructions à vocation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est :

- 10 m à l'acrotère ;
- 12.50 m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :
1.Une hauteur différente peut être autorisée pour des constructions techniques liées aux activités agricoles.
2. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur citée au disposition générale, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante.

2. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

3. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40m².

4. Par îlot de propriété, sont autorisés, deux annexes et une piscine à la date d'approbation du PLUi.

5.Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives, margelles et plages comprises. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions. Elles sont interdites en secteur Aeq.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1.Mouvements de sols

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

2. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchies de manière à minimiser les travaux de terrassement.

3. L'implantation de chaque construction ou de l'opération doit être réfléchie de manière à préserver les vues sur le grand paysage (lac comme montagne).

4. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

5. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

- Pour les constructions à vocation agricole, y compris celles liées aux activités équestres,

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans l'environnement.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

- Pour les autres constructions

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

Les toitures d'une pente comprise entre 60 et 80% et des débords de toit de 0.80 m minimum, sauf architecture contemporaine justifiée. Elles peuvent comporter des croupes, sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction

Seules sont autorisées :

> les jacobines ou outeaux à raison d'un maximum de deux unités par pan de toiture.

> les fenêtres intégrées à la pente du toit.

2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèles au pan de la toiture.

2.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

3. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

4.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4 Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5 Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2. Les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1m70.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair.
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> respecter les règles du PPRi.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent. Alors le nombre de places de stationnement exigé selon les affectations, est diminué de moitié.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitation	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs ni aux logements sociaux. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	1 place minimum pour 60m² de surface de plancher La surface de plancher à usage d'entrepôt et/ou de stockage n'est pas pris en compte dans le calcul	
Restauration	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	Dans l'hypothèse d'un établissement hôtelier avec restaurant et bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul

Salle d'art et de spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Dispositions particulières

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- A partir de 5 logements, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface plancher pour les activités économiques de plus de 500m². Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.
- comprenant au moins une place pour 12 élèves pour les établissements scolaires.

A_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

DISPOSITIONS GENERALES :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les abords des installations techniques liées à l'agriculture et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.

4.3. Végétation et espèce végétale

Végétation

1. Les plantations existantes en lien avec les pratiques agricoles historiques et contemporaines (haies bocagères, alignement, arbre isolé, bosquet…) doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales.

Espèce végétale

1.Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

2.L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

3. Les conifères sont proscrits.

A_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à 3 l/s/ha.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Les réseaux d'énergie

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Le **secteur N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs :

Elle comprend :

> un **secteur Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également.

> **un secteur Na,** correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurels.

> un **secteur NL** correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.

> un **secteur Nl** correspondant au secteur de loisir de plein air.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nl2,** correspondant au secteur de loisir permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv,** correspondant à l'aire des gens du voyage d'Aix-les-Bains.

1.1. Occupations et utilisations du sol

Légende :

X : interdit

V : autorisé

V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Dans l'ensemble de la zone N :

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Habitation	Logement	V* N°7/8	V* N°11 /10/12	X	V* 21/8	X	V* 7/8	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**NL**	**Nl**	**Nl2**	**Nv**
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X
	Restauration	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 17	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* N°11 /10/9	V* 13	V* 19/20	X	V* 18	X
	Hôtel	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 22	X	V* 18	X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X		V* 14
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**NL**	**Nl**	**Nl2**	**Nv**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/ 9	X	V* 20	X	V* 23	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* N°11/10/ 9	V* 13	V* 20	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* N°11/10/ 9	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* N°11/10/ 9	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	V* 25	X	V* 24/15	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv
Autres occupations et utilisations du sol	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/6/13	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/13
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5	N°5	N°6	N°5	N°5	N°5	N°5
	Les aires de stationnement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X	X	X

1.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1. Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible.

2. Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. En zone NL et Nl2, dans les communes Loi Littoral, et en dehors de la bande des 100 mètres, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone NL et Nl2, dans les communes Loi Littoral, et en dehors de la bande des 100 mètres, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.

4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées.

5. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et paysages, et s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ou s'ils sont liés à l'activité agricole ou s'ils sont liés aux aménagements autorisés sous condition ci-après.

6. S'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute.

7. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, **qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements,** de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

8. Les annexes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En NL, Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les annexes et piscines sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

9. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement (notamment bâti et parc en zone Nd), d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13 et sous réserve de l'accord de la CDNPS.

10. Sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti et parc attenant).

11. L'extension des constructions existantes dans le cadre d'une mise aux normes, l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou visant à l'économie d'énergie), **qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements**, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

12. Les annexes et les piscines enterrées selon les règles du paragraphe dédié.

13. L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

14. Uniquement dans le cadre de plateformes pour caravanes, blocs sanitaires et locaux communs.

15. Un logement de fonction s'il est destiné à la surveillance et au gardiennage des installations de sports et loisirs autorisées dans la zone, et à condition qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 40m² de surface de plancher. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

16. L'extension est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire.

17. Les bureaux et commerces à condition d'accompagner et d'être liés aux activités existantes et d'être intégrés dans le volume autorisé. A condition également que l'activité de loisir et/ou de sport reste dominante et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher totale. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

18. Les constructions et installations nécessaires aux sports de loisirs sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de plancher totale, et une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à vocation équestre et hippique, de 20% de l'emprise au sol existante. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

19. A condition que l'activité économique exige la proximité immédiate de l'eau

20. Dans la limite de 300m² de surface de plancher totale. En NL, Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

21. **Dans la bande des 100 m** seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à la gestion du bâti existant. Dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et où ils ne créent pas de logements supplémentaires et ne portent pas atteinte au plan d'eau.
Au-delà de la bande des 100m, l'aménagement et l'extension de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi liées aux activités de loisir et de tourisme, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
22. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau.

23. L'extension des locaux existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

24. l'extension des équipements existant dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, elle est autorisée uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

25. L'extension sous réserve :

- d'être limitée à 30% de la surface de plancher du bâti visé

- Que celui-ci soit existant à la date d'approbation du PLUi

- Qu'il soit lié et nécessaire à une activité qui exige la proximité immédiate de l'eau

1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée.

N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

2.1. Implantation des constructions et volumétrie

2.1.1. Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs :

DISPOSITION GENERALE :

1. Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout du toit, ou acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4m.

2. Les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents et autres ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.00 m.

3. Le recul est fixé à :

- 10m minimum par rapport à l'emprise des voies départementales
- 7m minimum par rapport à l'emprise des voies communales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble des secteurs :

Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (prise à l'égout du toit, ou acrotère) sans pouvoir être inférieure à 4m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

2. Ces règles ne concernent pas : équipements d'intérêts collectifs et services publics

3. Une implantation différente de celles permise dans les précédents alinéas est autorisées pour permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Emprise au sol

En secteur Nl, l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 300m².

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRi, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.
DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur Nd :

1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :

- 7 m à l'acrotère ;
- 10 m au faîtage.

2. Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs Nl, pour les constructions à vocation économique, la hauteur maximale autorisée est :

- 9 m à l'acrotère ;
- 12.50 m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En secteur Nl, les hauteurs ne sont pas réglementées mais les projets doivent respecter le caractère paysager et architectural environnant.
2. En secteur Nd, les extensions en hauteur ne sont pas autorisées sauf pour des raisons de mises aux normes ou de sécurité.
3. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, dépassant les hauteurs citées aux dispositions générales, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant.

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ;
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

*Dans **l'ensemble des secteurs** :*

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les annexes sont autorisées à condition d'être liés à une habitation existante.

2. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation. Leur hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

2. L'emprise au sol maximale cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40m².

4.Ils sont limités à 2 par îlot de propriété.

5. Sur chaque unité foncière, une seule piscine est autorisée. Elle doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la voie et limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

*En secteur **Nd*** :

La piscine doit être enterrée.

*En secteur **Nv, Na** :*

Les annexes inférieures à 20m² sont interdites.

En secteur **Nv, Nl, Na,**:

Les piscines sont interdites.

*En secteur **NL** :*

Les annexes d'une emprise inférieure à 15m² et les piscines ne sont pas autorisées.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2.1. Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol ni pour la station de pompage d'eau potable de Mémard.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 1m pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Dans les marges d'isolement, tout aménagement du relief du terrain en remblai est prohibé.

Ces dispositions (1 et 2) ne s'appliquent pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

>à la station de pompage d'eau potable de Mémard

3. L'élimination de l'ambroisie sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantier.

4. Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.2.2. Toitures

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

> les toitures à deux pans minimum d'une pente comprise entre 60 et 80% et des débords de toit de 0.80 m minimum, sauf architecture contemporaine justifiée. Elles peuvent comporter des croupes.

> les toitures terrasses

2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et dans les tonalités des toitures environnantes.

3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées est interdit.

4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

> l'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas la pente n'est pas imposée.

> la couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale.

5. Les châssis de toiture sont limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.
6. Les dispositions relatives aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières et serres pour lesquels le verre est à privilégier.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur emprise soit principalement végétalisée et qu'elles s'inscrivent dans le volume global de la construction.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini de teinte mate, d'aspect noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Toutefois, si elles constituent un prolongement des locaux d'habitation, elles doivent comprendre des parties végétalisées.

2. Seuls sont autorisés, les jacobines, les outeaux ou les fenêtres de toit.

3. Les dispositions de pente ne s'appliquent pas :

> pour les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la pente de toit de la construction principale ;

> pour les éléments architecturaux de toiture de faible importance

> les vérandas non situées au dernier étage

> aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.3.Performance énergétique et autres éléments techniques

1. Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou parallèle au pan de la toiture. Ils sont autorisés sur toiture terrasse.

2.Tous les transformateurs doivent être intégrés aux bâtis projetés ou existants.

3. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

4.Ravalement de façade et rénovation

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.4. Façades

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation

1. Les installations techniques de chauffage, ventilation, et climatisation doivent être intégrées ou accolées à la façade, et rester le moins visible depuis l'espace public.

2. Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et respecter le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

3. Le blanc pur est interdit pour les enduits de façade.

4. Les murs constitués de moellon de pierre sur du bâti ancien, seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

2.2.5. Clôture

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair.
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

2. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, seuls sont autorisés :

- L'absence de clôture
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche
- les grillages et clôtures sans doublage d'une hauteur inférieure à 1.50m
- les murets

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1.Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie et ne s'appliquent pas aux clôtures des installations sportives.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> respecter les règles du PPRi.

2.3. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination ou d'une réhabilitation, un minmum de 2 places de stationnement par logement créé est exigé.

Dispositions particulières

Une réduction de 30% des obligations de stationnement peut être accordée si le projet prévoit la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicule propre en auto-partage dûment justifié. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Stationnement des cycles :

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Il est exigé un local à vélo

- d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface plancher pour les bureaux. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

-d'une surface minimum d'1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface plancher affectée à la vente, pour les commerces.

N_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. Espaces libres, coefficient de biotope par surface

Espace libre

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de la zone Na, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

3.2. Végétation et espèce végétale

Végétation

Les plantations d'arbres de haut jet ne doivent pas constituer d'écran visuel vers le Lac du Bourget.

Espèce végétale

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en annexe 1.

N_ARTICLE 4 : EQUIPEMENT ET RESEAU

4.1. Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous **réserve** que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Voie de circulation

> Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions et le déneigement.

> Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

4.2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées

> Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
> En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.
>L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales

> Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle. Le débit de fuite doit être inférieur à **3** l/s/ha.

> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

Gestion des déchets

> Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

> Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée

Les réseaux d'énergie

> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

> Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

ANNEXES

ANNEXE 1 - LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la Savoie par le département, le PNr du Massif des Bauges, et le bureau d'études :

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	*Nom scientifique*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera*
La renouée du Japon	*Reynoutria japonica / Fallopia japonica*
Le Buddleia de David	*Buddleia davidii*
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada / Les solidages	*Solidago canadensis*
Le topinambour	*Helianthus tuberosus*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Ailante glanduleux / Faux vernis du japon	*Ailanthus altissima*
Ambroisie à feuille d'Armoise	*Ambrosia artemisiifolia*
Seneçon du Cap	*Senecio inaequidens*
Raisin d'Amérique ou Teinturier	*Phytolacca americana*
Berce Géante du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le PnR du Massif. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont particulières et particulières à chaque espèce.

ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISÉES

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier en fonction de l'implantation prévue et de l'utilité qu'on leur accorde :

	Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées	Arbustes 1 à 2m	Arbres hauts 2 à 5m	Arbres très hauts 5m et plus
		Espèces qui isolent du voisin		Espèces qui protègent du vent
Espèces à feuillage persistant				
Cotoneaster	●			
Junipérus (conifère)	●			
Lière	●			
Millepertuis	●			
Corbeille d'or, et d'argent	●			
Sauge	●			
Toutes vivaces…	●			
Buis	●			
Rosier paysage		●		
Laurier (rotondifolia, caucase, otto-luykel, tin)		●		
Euononyus (fusain)		●		
Eléagnus (xebbeingeï,…)		●		
Houx		●		
If		●		
Magnolia			●	
Confière (cypress, épicea, chamaecyparis)			●	
Conifère (cèdre, picea, abiès, sequoia)				●
Magnolia				●
Espèce à feuillage caduque				
Pervenche	●			
Forsythia marée d'or	●			
Chèvrefeuille	●			
Viorne	●			
Buddleia	●			
Spirée	●			
Potentille	●			
Cornouiller (sanguin, panaché, commun, blanc)		●		
Forsythia		●		
Hibiscus		●		
Euononymus (fusain)		●		
Eleagnus		●		
Charmille (marcescent : feuilles tombent au printemps au moment de la pousse des nouvelles feuilles)		●		

Troêne		●		
Seringat		●		
Groseillier à fleur ou à fruit		●		
Amélanchiers		●		
Noisetier		●		
Lilas		●		
Erable (rouge, champêtre, acer palmatum)			●	
Sophora			●	
Liquidambar			●	
Sorbier des oiseleurs			●	
Cerisier à fleur et à fruit			●	
Poirier, pommier, cerisier demi-tige, abricotier			●	
Tilleul				●
Frêne				●
Chênes toutes variétés				●
Charme				●
Fagus sylvatica				●
Platane				●
Peuplier				●
Saule pleureur				●
Paulownia				●
Noyer, chataignier, cerisier tige				●
Plantes de terre de bruyère				
Bruyère tapissant	●			
Rhodendron		●		
Azalée		●		
Hortensia (toutes variétés)		●		
Plantes milieux humides				
Iris (0,5 à 1m		●		
Jonc		●		
Roseaux		●		

* Espèces qui attirent les pollinisateurs
* Toutes les espèces sont décoratives

La plantation de haie mono spécifique (thuya, laurier…) doit être évitée. Ce type de haie crée une uniformisation et une banalisation des espèces étrangères à notre région (Amérique du Nord, Chine), génère une sensibilité importante aux malades et aux parasites, et un appauvrissement de la biodiversité. Ce type de haie nécessite un entretien très important (pousse d'environ 30cm/an) et génère donc une quantité de déchets verts importante.
La plantation de haies paysagères sera privilégiée. Celle-ci apportera une protection contre les intempéries pour les cultures et les bâtiments, un abri pour la faune, un embellissement de la maison. Elles permettent de lutter contre l'érosion des sols. Elles sont composées de différentes essences locales (résistantes au gel…) à pousse lente.
Pour toute plantation de haie, ses besoins et son usage seront définis (délimiter un jardin, s'isoler du voisin, protéger un potager…) pour planter des espèces adaptées au milieu, au paysage et à son usage.

ANNEXE 3 - CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci

> ne sont plus utiles à l'exploitation agricole

> ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)

> ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entrainent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels

CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites annexes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

ANNEXE 4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement

	pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

VI.5 DEFINITIONS

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

_CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 –

_COEFFICIENT DE PLEINE TERRE :

Un espace non construit peut-être qualifié de « pleine terre » si :

>son revêtement est perméable

> il peut recevoir des plantations de haute tige

> sa profondeur est de 5m au minimum.

_CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

_ENCORBELLEMENT

Un encorbellement désigne tous les ouvrages en porte-à-faux ou en surplomb par rapport à une façade. Les loggias, corniches, et balcons sont des éléments en encorbellement.

_EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

_HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

_MARGE D'ISOLEMENT

Partie du tènement comprise dans les reculs aux limites séparatives et aux voiries »

_PLATEFORME

La plateforme désigne la surface qui comprend la chaussée et le trottoir éventuel.

_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

_SURFACE BOISÉE

Est considéré comme surface boisée tout espace peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus.

_SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

_TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

ANNEXE 6 RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT

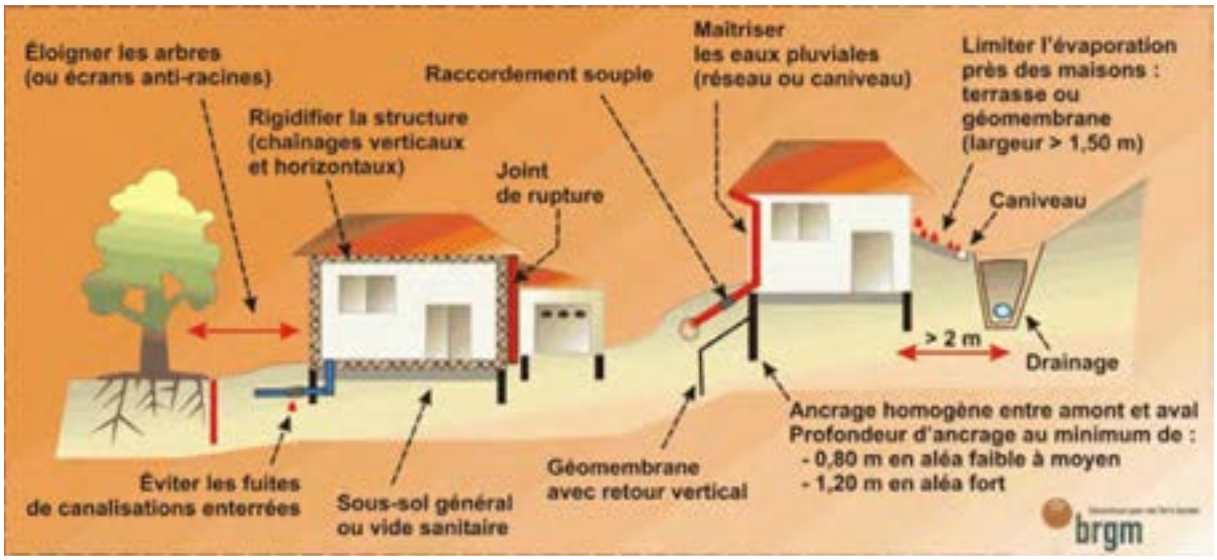
Grand Lac est concernée par le risque mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait gonflement.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain **différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La nouvelle **carte d'exposition** publiée sur Géorisques doit permettre **d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliqueront les nouvelles dispositions réglementaires** à partir du 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Source : BRGM / www.georisques.gouv.fr/ septembre 2019

ANNEXE 7 – GUIDE POUR LE STOCKAGE ET LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

A l'attention des architectes, maîtres d'œuvres et constructeurs

Grand Lac exerce la compétence « Collecte et élimination des déchets ménagers et assimilés » et met en œuvre la prévention, le stockage, la collecte et la valorisation des déchets ménagers résiduels et recyclables.
Les prescriptions de ce document visent à assurer, avec la livraison des bâtiments neufs ou rénovés, une gestion des déchets conforme aux objectifs d'hygiène, de sécurité, et d'efficacité du service qui dépendent à la fois du dimensionnement des zones de stockage des déchets mais aussi de la construction des voiries nécessaires au passage des camions de collecte.
L'ensemble des prescriptions ci-après s'imposent à votre projet. Vous êtes responsable de leur mise en œuvre et de leur respect.

La gestion des déchets sur le territoire

La production de déchets

Un ménage produit différents types de déchets :

- Des emballages en papier, plastique, métal, verre, destinés au recyclage par filières,
- Des déchets alimentaires qui peuvent être compostés,
- Des ordures ménagères résiduelles (non recyclables / non compostables) destinées à l'incinération,
- Des déchets électriques, électroniques, du carton, des huiles, des encombrants, des meubles, des déchets dangereux, qui doivent être déposés en déchetterie afin d'être recyclés et/ou valorisés,
- Des déchets végétaux qui peuvent être broyés et valorisés sur place (paillage aux pieds des haies, arbres et tous massifs paysagers…) ou déposés en déchetterie afin d'être compostés.

Pour les entreprises, les administrations, les commerces et les artisans : le service Valorisation des Déchets de Grand Lac peut prendre en charge les déchets des professionnels assimilés aux ordures ménagères dans des conditions prévues aux articles 3.3 et 18.2 du règlement de collecte. En dehors de ces conditions d'acceptation des déchets assimilés aux ordures ménagères, les professionnels doivent faire appel à un prestataire privé. **Dans le cas de projets de zones commerciales, artisanales ou parc d'activités, Grand Lac indiquera ne pas être compétent pour assurer la collecte des déchets qui concernent exclusivement des déchets issus d'une activité professionnelle. Néanmoins, des emplacements de bacs roulants ou bennes devront être prévus.**

Les palettes, déchets dangereux, les huiles usagées, et d'une manière générale les déchets issus d'activité économique non assimilables aux déchets ménagers, doivent faire l'objet de traitements spécifiques à la charge des professionnels.

Quelques chiffres du territoire Grand Lac :

Type de déchets	Quantité produite par personnes sur Grand Lac kg/an/habitant (année 2020)
Ordures ménagères	237
Emballages	46
Verre	41

En moyenne la poubelle OM est au ¾ recyclable

Les différents modes de collecte

Grand Lac a décidé en 2015, de moderniser le service de collecte en développant les points de collecte sélective en conteneurs semi-enterrés (CSE). Un déploiement est en cours et vise un équipement total du territoire d'ici 2024, hors secteurs d'hyper-centre trop contraints.

On trouve donc, sur le territoire, différents types de contenants pour la collecte des déchets :

- des bacs roulants pour les ordures ménagères (couvercle vert) et les emballages recyclables (couvercle jaune), soit affectés à des résidences, soit disposés en points de regroupements publics. Dans ces secteurs, la collecte du verre se fait au moyen de colonnes aériennes disposées sur l'espace public.
- des points d'apport volontaire en colonnes aériennes, conteneurs semi-enterrés, ou conteneurs enterrés permettant de séparer les flux des ordures ménagères, des emballages recyclables et du verre, disposés sur les terrains privés des résidences ou sur le domaine public.

Le mode de collecte et le dimensionnement des équipements sont définis par le service Valorisation des Déchets.

A titre indicatif, les dimensions des bacs roulants sont les suivantes :

- Bac de 360 L : longueur 90 cm x profondeur 70 cm x hauteur 110 cm
- Bac de 660 L : longueur 130 cm x profondeur 80 cm x hauteur 120 cm

Les dimensions des conteneurs semi-enterrés sont les suivantes :

- 5m³ pour les ordures ménagères résiduelles et des emballages recyclables : 1,85 m enterré, 0,65 m aérien, 1,80 m de diamètre extérieur
- 4m³ pour le verre : 1,65 m enterré, 0,65 m aérien, 1,80 m de diamètre extérieur.

Les différents moyens de stockage des déchets

Pour l'habitat pavillonnaire

Déchets d'ordures ménagères, d'emballages recyclables et de verre

Si vous construisez une maison individuelle, les occupants seront invités à déposer leurs déchets dans le point de collecte sélective en conteneurs semi-enterrés ou le point de regroupement de bacs roulants le plus proche.

Dans le cas d'un lotissement, la création d'un point de collecte sélective en conteneurs-semi enterrés sur le domaine privé de ce dernier peut être demandé selon le nombre de logements et les besoins de desserte du secteur.

Déchets alimentaires

Dans le cadre de la politique de prévention des déchets, Grand Lac préconise la réduction des déchets à la source. Il a donc été mis en place une distribution de composteurs individuels pour l'habitat pavillonnaire afin de valoriser directement sur place les déchets alimentaires ou déchets organiques, tels que les épluchures de fruits et de légumes, les fleurs fanées, le marc de café/thé, reste de repas, etc, mais aussi les déchets végétaux de petites tailles (feuilles mortes, branchage, fleurs fanées, herbe,...).

Pour se faire il est nécessaire de prévoir pour chaque lot :

- Un emplacement non bétonné (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand pour accueillir une aire à compostage,
- Ce composteur est à réserver auprès du service Valorisation des Déchets de Grand Lac.

Pour l'habitat collectif

Déchets d'ordures ménagères, d'emballages recyclables et de verre

Le choix du mode de collecte, les équipements à prévoir ainsi que leur dimensionnement sont définis par le service Valorisation des déchets, lors de la conception du projet, selon différents critères qui concernent notamment le nombre de logements et le maintien d'une organisation cohérente des collectes.

Il convient donc de contacter le service le plus en amont possible du dépôt de permis de construire sous peine d'avis défavorable délivré à l'issue de l'instruction.

Dans le cas d'une collecte en bacs roulants, il sera demandé de mettre en place un local de stockage de bacs roulants collectifs selon les critères suivants :

- La sortie du local ou de l'aire à déchet doit se faire sans seuil et sous forme d'une légère pente (max 8 %),
- A proximité directe de la voie publique,
- Pratique d'accès pour un usage quotidien,
- Local lumineux, aéré avec une ventilation haute et basse facile à entretenir,
- Fermé à clé par une porte hermétique et un point d'eau,
- La surface de traitement du sol doit être lisse,
- La dimension adaptée à sa capacité de stockage définie avec le service Valorisation des déchets,
- Aux normes incendie,
- Conforme au règlement sanitaire départemental de la Savoie.

Dans le cas d'une collecte en conteneurs semi-enterrés ou enterrés, il sera demandé, selon le nombre de logements, soit la mise en place un point de collecte dédié à l'opération, soit une redirection vers le point de collecte sélective le plus proche. L'aire à conteneurs doit respecter les critères suivants :

- L'aire d'implantation doit être située sur l'emprise foncière et à proximité directe de la voie publique,
- Les dimensions moyennes à prendre en compte ont une emprise au sol de 2 x 2 mètres par CSE sur une profondeur située à maximum 2 mètres,
- Elle doit être accessible pour le camion de collecte,
- Aucun réseau sec ou humide ne devra passer au-dessus ou en-dessous du site d'implantation,
- Le camion doit pouvoir manœuvrer dans l'environnement des conteneurs, sans obstacle aérien entre l'aire des conteneurs et son stationnement,
- La distance maximum entre le conteneur le plus éloigné et le camion de collecte, est limitée par la capacité de levage de la grue auxiliaire. A ce titre, cette distance ne doit pas dépasser 6,5 mètres entre l'axe du camion et l'axe du conteneur,
- La chaussée permettant la manœuvre et le stationnement du camion doit être adaptée pour le passage d'un véhicule au PTAC de 32 tonnes,
- Il est demandé au futur promoteur de faire un emplacement poids lourd pour permettre au camion de collecter en toute sécurité, hors voirie si possible, à partir de la voirie publique sans manœuvre de retournement. En fonction de l'emplacement, il faudra prévoir au camion de faire son demi-tour. Pour cela, l'accès à la zone de retournement devra être suffisamment large pour permettre au camion de faire sa manœuvre. Il faudra se prémunir de tout stationnement qui pourrait gêner la manœuvre et donc empêcher la collecte,
- Une dépose minute est également demandée à proximité du point de collecte,
- Un trottoir devra être laissé libre d'accès aux normes PMR,
- Les abaissements de trottoir doivent être prévus pour permettre le passage et l'arrêt des véhicules pour la collecte et la dépose des déchets.

Un règlement de collecte indique les modalités plus précises d'implantations. Il est disponible sur le site internet de Grand Lac https://grand-lac.fr/ ou sur simple demande auprès du service : Tél : 04 79 35 98 99 / Mail : dechets@grand-lac.fr .

Il est demandé aux aménageurs de prendre contact avec le service Valorisation des Déchets de Grand Lac dès les premiers plans de manière à finaliser l'implantation et le dimensionnement des CSE.

La collecte de ces conteneurs s'opère en régie par le service Valorisation des Déchets de Grand Lac.

Il est à noter que l'entretien de l'aire destinée aux conteneurs semi-enterrés reste à la charge de la future copropriété, le service Valorisation des Déchets assure uniquement le nettoyage des conteneurs une fois par an et la maintenance éventuelle.

Déchets alimentaires

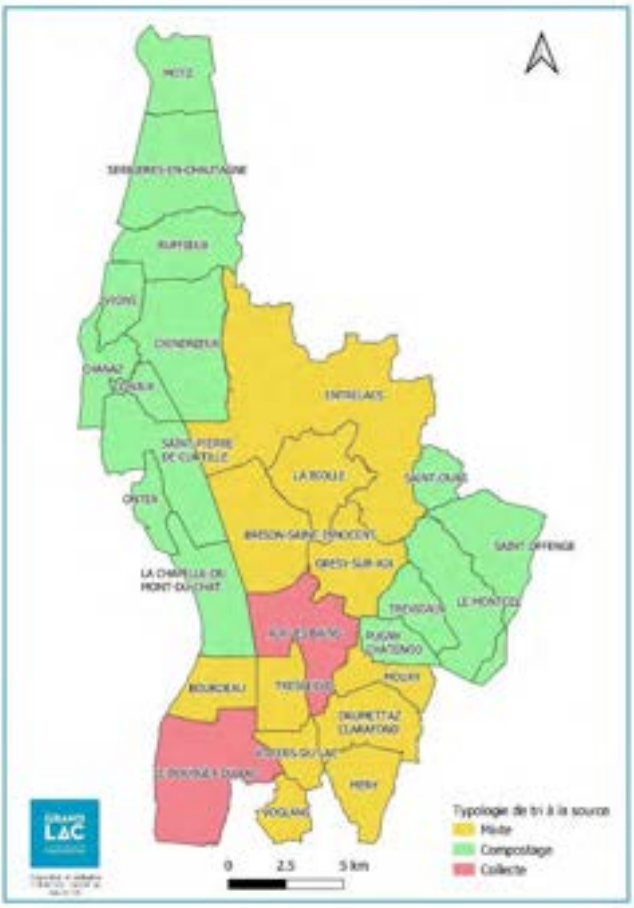
Grand Lac développe l'installation de sites de compostage partagé pour les habitations collectives et lotissements de 4 logements et plus dans les secteurs où il n'y a pas de collecte des déchets alimentaires (voir carte ci-dessous). Les déchets alimentaires représentent une réduction de près de 30 % des tonnes de déchets incinérés. Il est donc demandé d'intégrer en amont de vos projets une zone dans les espaces verts pour installer plusieurs composteurs (au moins 3 soit environ 9 m^2). Le nombre et le volume des composteurs mis en place est fonction du nombre d'usagers de l'aire et sont déterminés avec Grand Lac. L'emplacement doit permettre un accès aisé pour les habitants qui fréquenteront ce site quotidiennement.

Modalités de mise en place d'une aire de compostage collectif :

- Bénéficier d'un emplacement plat non bétonné (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand pour accueillir les composteurs,
- Le terrain pressenti pour l'implantation de l'aire doit appartenir à la copropriété concernée,
- Grand Lac fournit et installe les composteurs et accompagne également les habitants pour pratiquer dans de bonnes conditions le compostage in-situ (usagers et référents de l'aire).

Pour tout renseignement relatif à la mise en place des sites de compostage collectif : tél : 04 79 61 74 75 / mail : tri@grand-lac.fr .

Pour les secteurs qui sont desservis par la collecte des déchets alimentaires, l'implantation d'un abris bacs pour la collecte des déchets alimentaires sera demandé (zone en rouge et orange ci-dessous).



Il s'agit alors de prévoir l'emplacement d'un abris bacs 240 L :

➔ présentés à la collecte en bordure du domaine public, au plus proche de la rue/route,

➔ accessibles aux véhicules et aux agents de collecte sur un sol plan,

➔ dont les dimensions se trouvent ci-après :

Il est demandé aux aménageurs de prendre contact avec le service Valorisation des Déchets de Grand Lac dès les premiers plans de manière à finaliser

l'implantation des abris bacs.

MEMO

Lors de la conception d'un projet
avant tout dépôt de permis de construire,
contacter le service Valorisation des Déchets et prévoir :

- ☑ Un local de stockage bacs ou l'emplacement des conteneurs semi-enterrés
- ☑ Qui soit accessible pour la collecte à partir de la voie publique
- ☑ Un emplacement de compostage collectif ou abris bac déchet alimentaire

Pour plus d'informations se référer au règlement de collecte accessible sur le site internet de Grand Lac, ou contacter le service Valorisation des Déchets aux coordonnées ci-dessous :

GRAND LAC

Service Valorisation des Déchets
1500 Boulevard Lepic - 73100 AIX-LES-BAINS
Tél : 04 79 35 98 99 / Mail : dechets@grand-lac.fr
www.grandlac.fr

ANNEXE 8 – MODELE D'ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE

Ce document est un exemple pouvant être utilisé. Il est susceptible d'évoluer.

ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE DE GRAND LAC

Attestation du maitre d'ouvrage ou du maitre d'œuvre
à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme

Je soussigné(e) Nom .....

Prénom .....

SIRET .....

Domicilié(e) .....

Agissant en qualité de :

☐ Maitre d'ouvrage

☐ Maitre d'œuvre, si le maitre d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération

Pour l'opération située à (adresse du projet de rénovation) :

.....

.....

ATTESTE SUR L'HONNEUR avoir pris en compte les critères de performance énergétique requis pour le ou les postes de travaux suivants :

☐ Murs extérieurs

☐ Toiture terrasse ☐ Plancher combles perdus ☐ Rampant de toiture

☐ Plancher bas

☐ Menuiseries extérieures

☐ Ventilation

Fait à ..... Signature

Le ..... du maitre d'ouvrage ou du maitre d'oeuvre

GRAND LAC
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

REGLEMENT ECRIT

PLAN DE SECTEUR 2 / 3 / 4 / 5

ARRETE LE

APPROUVE LE

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019
Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1
Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée N°1
Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

4.1.2

Cittànova

SOMMAIRE

PREAMBULE : Rappels et definitions 7

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 7

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7

III AUTRES ELEMENTS PORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE 12

IV AUTRES REGLEMENTATIONS 13

V DEFINITIONS 15

VI DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS 15

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 16

I - Eléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme : 16

II – Construction aux abords des cours d'eau 18

III – Orientation d'aménagement et de programmation 18

IV - Les secteurs urbanisés autres que agglomérations et villages et identifiés au PLUi répondAnt à l'article L 121-8 du CU issu de la loi ELAN 18

V – REFERENTIEL THERMIQUE GRAND LAC 19

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 20

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 21

UA- ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 21

UA-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 24

UA_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 35

UA-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 36

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 39

UH-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 39

UH-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 41

UH-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 53

UH-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 53

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 56

UB-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 56

UB-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 58

UB-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 67

UB-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 68

Chapitre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 71

UC-ARTICLE 1 : **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 71

UC-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 73

UC-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 84

UC-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 86

Chapitre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 89

UD-ARTICLE 1 : **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 89

UD-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 93

UD-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 105

UD-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 107

Chapitre 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 110

UE-ARTICLE 1 : **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 110

UE-ARTICLE 2 : **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE** 114

UE-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 123

UE-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 124

Chapitre 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep 126

Uep-ARTICLE 1 : **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 126

Uep-ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 128

Uep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 130

Uep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 130

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 133

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 134

1AUh-ARTICLE 1 : **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE** 134

1AUh-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 136

1AUh-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 146

1AUh-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 148

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe 151

1AUe-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 151
1AUe-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 153
1AUe-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 159
1AUe-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 160
Chapitre 3– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt 162
1AUt -ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 162
1AUt-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 164
1AUt-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 170
1AUt-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 171
Chapitre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUep 173
1AUep-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 173
1AUep_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 175
1AUep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 177
1AUep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 178
Chapitre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 180
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 181
A-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 181
A-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 185
A-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 194
A-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 194
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 197
N-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 198
N-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 204
N-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 214
N-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 215
ANNEXES 217
ANNEXE 1– LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE 218
ANNEXE 2– LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISES 219
ANNEXE 3– GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS (EXEMPLES) 222
ANNEXE 4– CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION 225
ANNEXE 5– DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 226

ANNEXE 6– DEFINITIONS 228
ANNEXE 7– RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES sur un sol sensible au retrait gonflement 231
ANNEXE 8 – Guide pour le stockage et la collecte des déchets ménagers 233
ANNEXE 9 – MODELE D'ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE 239

PREAMBULE : RAPPELS ET DEFINITIONS

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des 16 communes. Certaines règles diffèrent cependant par secteur de communes dont les typologies ont été définies au sein du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD-pièce 2), à savoir :

Les communes « portes d'entrée/entrées du territoire » :

- Grésy-sur-Aix
- Le Bourget-du-Lac
- Voglans
- Viviers-du-Lac

Les communes « sentinelles jardins » :

- Brison-St-Innocent
- Pugny-Châtenod
- Mouxy
- Drumettaz-Clarafond
- Méry

Les communes « villages greniers » :

- Le Montcel
- St-Offenge
- Trévignin

Les communes « villages balcons » :

- Ontex
- La Chapelle du Mt du Chat
- Bourdeau
- Tresserve

II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U)

Elles sont définies selon l'article R 151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

Le secteur UA, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Il comprend les sous-secteurs :

- UAs, noyaux historiques de Brison St Innocent
- UAa centre de la station du Revard
- UAg, centre dense de Grésy-sur-Aix
- UA1 à UA5, noyaux anciens du Bourget-du-Lac

Le secteur UH, qui correspond aux centres anciens historiques des villages et hameaux.
Le secteur UB, qui correspond aux extensions urbaines en périphérie immédiate du noyau ancien
Le secteur UC, qui correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif.
Le secteur UD, qui correspond aux extensions urbaines principalement pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Il comprend les sous-secteurs :

- UDa, les chalets de la zone du Revard
- UDL, correspondant aux espaces urbanisés compris dans la bande des 100m.
- UDg, périphérie dense de Grésy-sur-Aix

Le secteur Uep, qui correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
Le secteur UE, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques. Il comprend les sous-secteurs :

- UEh, correspondant à un sous-secteur où la hauteur des constructions autorisées est supérieure.
- UEco correspondant à un sous-secteur où les activités artisanales et industrielles sont interdites pour en affirmer la vocation commerciale.
- UEsh correspondant au Parc d'Activités de Savoie Hexapôle, concerné par une zone d'aménagement concertée (ZAC).
- UEth correspondant à la zone d'activités de Savoie Technolac.
- UEar à vocation artisanale principale.
- UEb correspondant à l'aéroport
- UE1 correspond au site des Landiers Nord
- UE2 correspondant aux centralités du quotidien de quartier des communes du Bourget du Lac , de Viviers du Lac et de Grésy-sur-Aix.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Elles sont définies selon l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Le choix entre « opération d'ensemble » ou « au fur et à mesure de la réalisation des équipements » est précisé dans chaque OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Les secteurs constituant les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont les suivants :

Le secteur 1AUh destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat

- qui comprend les sous-secteurs **1AUha** et **1AUhb** où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contigu est urbanisé (dépôt DAACT : Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux).

Le secteur 1AUe, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation économique.

- qui comprend le sous-secteur **1AUet** qui correspond aux secteurs d'extension économique de Pont Pierre et Pré Murier sur la commune de Grésy sur Aix,
- qui comprend le sous-secteur **1AUeb** qui correspond au secteur d'extension liée à l'activité aéroportuaire.

Le secteur 1AUep, destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipement public.

Le secteur 1AUt, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation touristique.

2. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les secteurs constituant les zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation (2AU) sont les suivants :

Le secteur 2AU, destiné à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

Le secteur 2AUep, destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipements publics.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Elles sont définies selon les articles R 151-22 et R 151-23 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« *Peuvent être autorisées en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

Le secteur Ap correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager.

Le secteur Ap* agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager où les antennes relais sont tolérées ;

<u>Les STECAL en zones agricoles</u> :

Dans les zones agricoles, selon l'article L 151-13 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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 prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les secteurs constituant des STECAL en zones agricoles sont :

Le secteur Ae correspondant à une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ;
Le secteur Aeq correspondant aux centres équestres afin de leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante ;
Le secteur Alp correspondant aux terres agricoles destinées aux pratiques agricoles d'alpages et de la découverte de ces espaces.
Le Secteur Aps correspondant au projet d'habitat de la Serraz au Bourget du Lac.

Autres dispositions en zones agricoles
Dans les zones agricoles, selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, « le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Elles sont définies selon les articles R 151-24 et R 151-25 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« *Peuvent être autorisées en zone N :*
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les secteurs constituant les zones naturelles et forestières sont les suivants :

Le secteur N, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

Le secteur Nd, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également.
L**e secteur Na**, correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants.

Le secteur Nc, correspondant aux zones naturelles exploitées pour leur qualité de production minérale (carrière).
Le secteur Nce, correspondant aux zones naturelles concernées par un périmètre de captage.

Le secteur NL correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
Le secteur Nl correspondant aux zones de loisirs de plein air.

Les STECAL en zones naturelles et forestières :

Selon l'article L 151-13 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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 prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les secteurs constituant des STECAL en zones naturelles et forestières sont :

Le secteur Ne, permettant l'évolution modérée des sites d'activités économiques isolées.

Le sous-secteur Nl* correspondant au Monastère de Notre-Dame de l'Unité à Pugny-Chatenod

Le sous-secteur Nlc correspondant au camping

Le sous-secteur Nl1, correspondant aux zones naturelles dédiées aux activités de loisir de pleine nature (notamment à la pratique du ski) et aux activités touristiques.

Le sous-secteur Nl2, correspondant au secteur de loisir et activités de services publics permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale.

Le secteur Nep, permettant l'évolution modérée des sites d'équipement public en site naturel lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion de manière générale.

Le secteur Nst : correspondant à la zone de stockage des déchets verts à Grésy-sur-Aix.

Le secteur Nd1 correspondant au projet de valorisation du site Veber à Grésy-sur-Aix.

Autres dispositions en zones naturelles et forestières
Dans les zones naturelles et forestières, selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

III AUTRES ELEMENTS PORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan comporte aussi :

Les emplacements réservés

Ils sont définis selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage ainsi qu'en annexe du règlement graphique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

Les Espaces Boisés Classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et L 133-2 du code de l'urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les éléments paysagers et patrimoniaux

Les éléments de paysage à préserver sont identifiés selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les aléas et risques naturels

Le territoire est concerné par des cartes des aléas naturels, des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm) et des Plans d'indexations en Z (PIZ). Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.

Les secteurs concernés par ces cartes et plans sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R 151-34 « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forages et exhaussement des sols.* »

PPR et plan d'indexation en Z

Les plans de prévention des Risques Naturels et les plans d'indexation en Z sont annexés au PLUi dans la pièce 5 du PLUi de manière détaillée.

Risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Grand Lac est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 7 du présent règlement.

IV AUTRES REGLEMENTATIONS

Classement des infrastructures bruyantes

Les communes de Bourdeau, Brison-St-Innocent, Drumettaz-Clarafond, Le Bourget-du-Lac, Grésy-sur-Aix, Méry, Mouxy, Tresserve, Viviers-du-Lac et Voglans sont concernées par le classement règlementaire « infrastructures terrestres bruyantes », relatif à la lutte contre le bruit. Ce classement est issu de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 ainsi que l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2016 portant recensement et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires du département de la Savoie en application de l'article R 571-37 du code de l'environnement » et de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit.
Ces secteurs sont représentés sur le document graphique et les arrêtés sont annexés au présent PLUi.
Des prescriptions d'isolement acoustiques s'appliquent aux constructions à usage d'habitation.

> Bourdeau est concernée par 1 secteur affecté par le bruit.
> Brison-st-Innocent est concernée par 6 secteurs affectés par le bruit.
> Drumettaz-Clarafond est concernée par 2 secteurs affectés par le bruit.
> Grésy-sur-Aix est concernée par 12 secteurs affectés par le bruit.
> Le Bourget du Lac est concerné par 7 secteurs affectés par le bruit.
> Méry est concernée par 2 secteurs affectés par le bruit.
> Mouxy est concernée par 1 secteur affecté par le bruit.
> Tresserve est concernée par 5 secteurs affectés par le bruit.
> Viviers-du-Lac est concernée par 10 secteurs affectés par le bruit.
> Voglans est concernée par 7 secteurs affectés par le bruit.

Constructibilité interdite le long des grands axes routiers.

Le long des grands axes routiers, la constructibilité est interdite selon l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Selon l'article L 111- 7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Sur le territoire du PLUi, l'autoroute A 41 et trois routes départementales sont classées à grande circulation (RGC) par décret ministériel n°2010-578 du 31 mai 2010 :

- La portion de la RD 991 entre Viviers du lac et Aix les Bains, depuis la limite sud de Grand Lac jusqu'au carrefour avec la RD 1201 aux Prés Riants
- La portion de la RD 1504 entre Voglans, lieu dit « Villarcher » et Bourdeau, depuis la limite sud de Grand lac jusqu'au tunnel du chat
- La portion de la RD 1201, traversant le territoire de Grand Lac, de Voglans lieu dit « Villarcher » à Entrelacs jusqu'en limite départementale avec la Haute-Savoie (Saint-Felix).

En dehors des zones urbanisées, le long des routes départementales classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A41, s'applique un principe d'inconstructibilité sur une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A41,
- 75 mètres de part et d'autre des RD 1201, RD1504 (routes classées grande circulation).

Le plan local d'urbanisme selon l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

En application de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Autorisation des clôtures

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, sont dispensées de toute formalité ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

En effet, l'édification de ces clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, dans un secteur délimité de plan local d'urbanisme (PLU) ou par délibération du conseil municipal ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en PLU sur tout ou partie de la commune.

V DEFINITIONS

Voir ANNEXE 6

VI DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Voir ANNEXE 4

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Dans l'ensemble du règlement, la mention « à la date d'approbation du PLUi » renvoi au 9 Octobre 2019, date d'approbation du document.

I - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Eléments identifiés au titre de l'article L 151-19

En référence à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Sur le territoire du PLUI, des éléments ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- Des éléments d'architecture patrimoniale (bâti) à protéger et à mettre en valeur
- Des éléments de patrimoine (murs en pierre…) et petit patrimoine (fours, bassins…) à préserver
- Des éléments paysagers à préserver : haies, arbres isolés, alignements d'arbres ou vergers …
- Des espaces verts à préserver
- Des points de vue à protéger et à mettre en valeur
- Des voies, chemins à conserver ou à créer

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

Pour les éléments d'architecture patrimoniale

Les éléments identifiés au plan de zonage, ne doivent pas être démolis.

Toutefois la démolition partielle pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs. Dans ce cas, la démolition partielle est soumise à un permis de démolir.
Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée.
Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Pour les éléments de petit patrimoine (fours, bassins, ...) et éléments de patrimoine (murs en pierre)

Les éléments identifiés au plan de zonage, ne doivent pas être démolis. Pour les murs, une démolition partielle peut être effectuée pour la création de l'accès à la parcelle dans une limite de 5m linéaire.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Pour les éléments paysagers

Les éléments paysagers (haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers) identifiés au plan de zonage doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux.

Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les espaces verts à préserver

Les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être préservés. Aucune construction n'est autorisée.
Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

Pour les points de vue à protéger et à mettre en valeur

Les points de vue identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Toute construction ou plantation susceptible de masquer le point de vue est interdite. Une hauteur maximale différente de celle inscrite au règlement écrit aux alinéas dédiés peut être imposée afin de conserver la perspective vers le lac depuis le domaine public.

Pour les voies, chemins à conserver ou à créer

Certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisation du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses ou sentes identifiées et de leurs abords peuvent être interdites.

Eléments identifiés au titre de l'article L 151-23

En référence à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire du PLUi, des éléments sont délimités afin d'établir une protection :

- des zones humides
- des pelouses sèches
- des terrains cultivés en zones urbaines

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Pour les zones humides :
Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte…) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les terrains cultivés en zones urbaines
Aucune construction n'est autorisée.

Pour les pelouses sèches
Toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Pour les éléments de continuités écologiques
Toute occupation et utilisation du sol entravant la libre circulation de la faune ou de la flore est interdite.
Les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

II – CONSTRUCTION AUX ABORDS DES COURS D'EAU

Dans toutes les zones, la construction à moins de 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges cours d'eau est interdite sauf dispositions particulières du Plan de Prévention des risques d'inondation.

Les travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations, la restauration écologique et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

III – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs concernés par une OAP, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).
Au sein des secteurs concernés par une OAP, les aplats verts légendés au sein de la pièce 3 comme « *espace à réserver non constructible* » sont réputés inconstructibles.

IV - LES SECTEURS URBANISES AUTRES QUE AGGLOMERATIONS ET VILLAGES ET IDENTIFIES AU PLUI REPONDANT A L'ARTICLE L 121-8 DU CU ISSU DE LA LOI ELAN

En application de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ELAN), le PLUI délimite, dans les communes soumises à la Loi Littoral, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages. Dans ces secteurs, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Le PLUi a délimité, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages suivants identifiés par le SCOT Métropole Savoie (cf pages 188 et suivantes du rapport de présentation / 1.2 Justifications) :

- sur la commune de la Chapelle du Mont du Chat : secteurs « Gratteloup », « Communal », « Grand Villard » et « Petit Villard ».
- Sur la commune du Bourget-du-Lac : secteurs **« Tournelles », « Rafour », « Les Fourneaux »,** « Garachon » ; de « Grand Caton » à « Petit Caton », de « Garachon » aux « Ciseaux », et « Saint Alban ».
- Sur la commune de Brison St Innocent : secteur « Vi Foirche / Les Combes »

Il délimite également au titre du SCoT un secteur déjà urbanisé ne pouvant pas être densifié car situé à l'intérieur des EPR :

- Sur la commune de Viviers du Lac : secteur « La Grande Mollière »

Dans ces secteurs, l'autorisation d'urbanisme, en fonction de sa nature, est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Pour les autres secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, **situés dans la bande littorale de cent mètres ou dans les espaces proches du rivage**, **l'aménagement des constructions existantes reste autorisé dès lors qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation.**

V – REFERENTIEL THERMIQUE GRAND LAC

Référentiel thermique pour les travaux de rénovation :

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	R≥ 4 m².K/W
Isolation toiture terrasse	R≥ 5 m².K/W
Isolation combles perdus	R≥ 7,5m².K/W
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	R≥ 7,5m².K/W
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	R≥ 3,5 m².K/W
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : Uw < 1,3 W/m².K + Sw > 0,3 Aluminium : Uw < 1,7 W/m².K + Sw > 0,36
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

UA : zone de centres anciens historiques
UH : zones de centres anciens historiques des villages et hameaux.
UB : zone d'extensions urbaines en périphérie immédiate du noyau ancien
UC : zone d'extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif
UD : zone d'extensions urbaines principalement pavillonnaires
Uep : zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
UE : zone économique

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UA s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

UA- ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-Destination	UA, UAg	Uas	Uaa	UA1 à 5
Habitation	Logement	**V***	**V***	**V**	**V**
		8	**N°6/6.1/6.2**		
	Hébergement	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Restauration	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Hôtel	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		

Destination	Sous-Destination	UA, UAg	UAs	UAa	UA1 à 5
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Équipements sportifs	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Autres équipements recevant du public	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**	**X**	**X**	**X**
	Entrepôts	**V***	**X**	**X**	**X**
		N°2			
	Bureau	**V**	**V***	**V**	**V**
			N°6		
	Centre de congrès et d'exposition	**V**	**V***	**X**	**V**
			N°6		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**V***	**V***	**X**	**V***
		N°1	**N°6**		**N°1**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

		UA, UAg	UAs	UAa	UA1 à 5
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	**V***	**X**	**X**	**X**
		N°3			
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**	**X**	**X**	**X**
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**X**	**X**	**X**	**X**
	Les affouillements et exhaussements de sols	**V***	**V***	**V***	**V***
		N°4	**N°4**	**N°4**	**N°4**
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	**V***	**V***	**V***	**V***
		N°5/7	**N°5**	**N°5**	**N°5**

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°1. L'aménagement et l'extension d'une exploitation agricole existante sont autorisés dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

N°2. L'aménagement et l'extension d'un entrepôt existant sont autorisés dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

N°3. Seul le stationnement de caravane est autorisé en période d'hivernage à condition d'une seule par unité foncière et d'être couverte.

N°4. Les exhaussements et affouillements s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

N°5. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
N°6. Seules les réhabilitations dans le volume des bâtiments existants, et la démolition-reconstruction sont autorisées, avec ou sans changement de destination.
Sont autorisés les aménagements ou les adaptations dans le volume des bâtiments et installations agricoles préexistants, sans changement de destination.
N°6.1. Les extensions avec ou sans création de logements, dans le respect de la forme architecturale et sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise existante.
N°6.2. Les annexes nécessaires aux constructions existantes, dans le respect des règles formulées au paragraphe 2.1.3
N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur
N°8. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à :

- 90 logements à l'hectare en UAg
- 70 logements à l'hectare dans le reste de la zone UA

L'assiette pour le calcul de la densité est l'unité foncière déclarée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1.3 Mixité sociale

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minium 1 logement locatif social par tranche de 8 logements.

2. Toute opération significative, à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30 % pour les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy Sur Aix.

   Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

3. En zone UAs, toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

4. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

UA-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre :

- 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine publique actuel ou projeté
- 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine publique actuel ou projeté pour les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Le Montcel et Saint-Offenge.

Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels, sont autorisés dans la limite de 1 mètre de profondeur et à une hauteur minimum :

- de 4,30 m par rapport au niveau du sol en l'absence de trottoir ou si le trottoir à une largeur inférieure de 1,30 m,
- de 3,50m en cas contraire.

Dispositions particulières

1.En zone UAs, en cas de démolition ou reconstruction de tout ou partie du bâtiment, la nouvelle construction peut s'implanter dans une bande de 1m vers l'intérieur de la construction depuis le nu extérieur du mur existant.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité et salubrité publique
- Pour poursuivre l'alignement constitué par une construction principale existante sur la même parcelle ou sur les parcelles attenantes
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation hors bande imposée, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

4. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux autres limites.

Sur la commune de Méry, les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante
- sur la commune de Voglans.

Dispositions particulières

1. En secteur UAs, en cas de démolition ou reconstruction de tout ou partie du bâtiment, la nouvelle construction doit reprendre l'assiette du bâtiment ancien à plus ou moins 50cm depuis le nu extérieur du mur existant.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures ;

4. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.
Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de 1,3 m.

Dispositions générales

Pour les communes « Portes d'entrées » : 9 m à l'acrotère et 12 m au faîtage, sauf en sous-secteurs ci-après où la hauteur maximale autorisée est :

UA1 : 8 m à l'acrotère / 11m au faîtage

UA2 : 12 m à l'acrotère / 15m au faîtage.

UA3 : 15 m à l'acrotère / 18m au faîtage.

UA4 : 11 m à l'acrotère /14m au faîtage.

UA5 : 9 m à l'acrotère /12m au faîtage.

Pour les communes « Sentinelles Jardins » : 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage, sauf pour la commune de Drumettaz-Clarafond où la hauteur maximale est de 9 m à l'acrotère et 12 m au faîtage.

Pour les communes « Villages-Greniers » : 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage

Pour les communes « Villages Balcons » : 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage sauf en zone UAa où la hauteur maximale autorisée est de 9 m à l'acrotère et de 12 m au faîtage.

Dispositions particulières :

1. Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie aux dispositions générales, dans la limite de plus ou moins 1 mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles limitrophes à la construction projetée en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

2. Dans le cas où la nouvelle construction est accolée à une construction d'une hauteur plus importante, il est toléré une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone, sur un linéaire maximum de 10 m le long de la voie, et dans la limite de la hauteur de la construction à laquelle elle est accolée.

3. En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

4. Ces règles ne s'appliquent pas
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.
- En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

5. En cas de commerces en rez-de-chaussée, les hauteurs indiquées ci-dessus sont augmentées d'1m.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Pour les communes « Portes d'entrées »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives ; - ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.

Les piscines :

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50 m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Saint-Offenge où ils doivent respecter un recul de 2 à 5 m par rapport à la voirie.
- ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Balcons »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- S'implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où elles doivent respecter un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise du domaine public projeté et sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Sur la commune de Bourdeau, et de Voglans les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum de +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

2.2.2 – Toitures

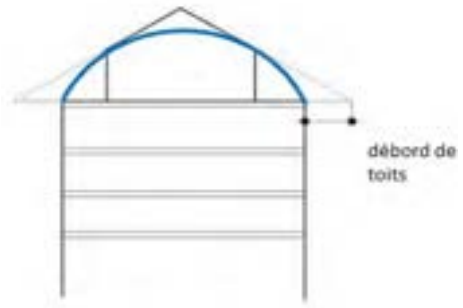
Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
- soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
- soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
- sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont autorisés.

Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes et fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.
L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1) L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2) La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
3) Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bac acier est interdit sur la commune de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond, il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc.

- **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et d'annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'une emprise de moins de 20 m².

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit)
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Les façades végétales sont admises.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Cette disposition ne s'applique pas à l'OAP C7 sur la commune du Bourget du Lac.

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.
Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les communes « Portes d'entrée »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini sont limitées à 1,7 m sauf sur Viviers du Lac où elles sont limitées à 1,8m**.**

Sur les communes du Bourget du Lac, Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie.

Sur la commune de Voglans, l'édification d'une clôture, est soumise à autorisation (dans et hors agglomération).

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages, barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Pour les communes « Villages Greniers et Villages-Balcons »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur sur les villages balcons et 0,6 sur les villages greniers. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant. Sur la commune de Tresserve, le mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50m – obligatoire au droit des voies - peut être surmonté d'éléments structurants ajourés.
- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois, à l'exception de la commune de Tresserve où cette disposition n'est pas autorisée au droit des voies.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> les secteurs soumis à des risques

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Dispositions générales	*Dispositions particulières*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées ci-dessus doivent être couvertes. De plus, dans les communes "Sentinelles Jardins", ces 50% minimum de places couvertes exigées doivent être situées en sous-sol pour les opérations de plus de 10 logements. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat 2. Sur la commune de Voglans 1.5 places par logement et 2 places par logement si le logement a une surface de plancher supérieure à 70m². Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage sous l'intitulé « Stationnement règles alternatives ». En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, de la Chapelle-du-Mont-du-Chat du Montcel, de Pugny-Châtenod, Voglans et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche entière de 6m² de surface de plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Pour les communes « Portes d'entrées » :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération ou dans un rayon de 100 m, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de justifier :

> soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

> soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

Sur la commune de Grésy et de Drumettaz-Clarafond :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :
A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² par logement.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

Pour les constructions à usage de bureaux :
Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :
Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UA_ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de biotope par surface

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

3.1.2 Coefficient de biotope par surface

Dispositions générales

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

-Pour une unité foncière jusqu'à 500 m² : CBS ≥ 0,5 ;

-Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS ≥ 0,6 ;

-Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS ≥ 0,7

-Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS ≥ 0,8

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UA

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	*Description*	*Valeur écologique (coeff.)*
Surface imperméable	*Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)*	*x 0.0*
Surface semi-ouverte	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)*	*x 0.5*
Espace vert sur dalle	*Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.*	*x 0.7*
Piscine	*Piscine > 20 m²*	*X 0.8* *Sur les seules communes du Bourget du Lac et Bourdeau : X 0.5*
Espace vert de pleine terre	*Continuité avec la terre naturelle*	*x1*
Toiture végétalisée	*Toiture végétalisée*	*x 0.2*

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- à la zone UAs,

- aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul.

- aux reconstructions à l'identique,

- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques,

- aux communes du Bourget-du-Lac, de Grésy-sur-Aix, Pugny-Chatenod, Voglans et Tresserve.

UA-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Dispositions générales :

1.Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la sécurité civile et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

Lorsqu'il s'agit d'une voie desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.

En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.

Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux (3 et plus) logements doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

Les dispositions liées aux voies en impasse ne s'appliquent pas sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Dispositions particulières :

Sur les communes de Tresserve et de Mouxy :

- Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :
  Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
  A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m minimum sur Mouxy et 5 sur Tresserve.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UH s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

UH-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	UH
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **14**
	Restauration	**V*** **14**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*** **14**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**V*** **14**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**

	Autres équipements recevant du public	V
Destination	Sous-Destination	UH
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	V* N°2
	Bureau	V* 14
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°1
	Exploitation forestière	V* N°1

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°5

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°1. L'aménagement et l'extension d'une exploitation agricole existante sont autorisés dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

Aux conditions :

- de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ;

- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- dans la limite de 200m² de surface de plancher totale existante à la date d'approbation du PLUi ou issu d'une extension autorisée à la condition 1

- et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait règlementaire lié aux ICPE).

N°2. L'aménagement et l'extension d'un entrepôt existant sont autorisés dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.

Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Tresserve.

N°4. Les exhaussements et affouillements s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,

ou nécessaires pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

N°5. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
N°14. Sous réserve d'être situé en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

1.3 Mixité sociale

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix uniquement :

Toute opération significative (> 10 logements), à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Sur les communes sentinelles jardins uniquement :

1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Il est exigé au minium 1 logement locatif social par tranche de 8 logements.
2. Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
3. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

UH-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Cette disposition concerne exclusivement les tènements bordés par une voie et/ou une emprise publique.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer les règles d'implantation devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique, et sauf en cas d'impossibilité technique (largeur, configuration de la parcelle), la façade sur rue des constructions en premier rideau doit s'implanter dans une bande comprise entre :

- 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine publique actuel ou projeté
- 2 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine publique actuel ou projeté pour les communes de Grésy-sur-Aix, Le Montcel et Saint-Offenge.

Les constructions en second rideau peuvent s'implanter librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les saillies et survols sur le domaine public, tels que débords de toiture, balcons et oriels, sont autorisés dans la limite de 1 mètre de profondeur et à une hauteur minimum :

- de 4,30 m par rapport au niveau du sol en l'absence de trottoir ou si le trottoir à une largeur inférieure de 1,30 m,
- de 3,50m en cas contraire.

Dispositions particulières

1. Pour la seule commune de Drumettaz :
Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise :

- En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie
- Afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec le bâtiment existant et/ou avec les bâtiments voisins
- Ouvrages techniques et constructions des services publics ou d'intérêt collectif
- Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité et salubrité publique
- Pour poursuivre l'alignement constitué par une construction principale existante sur la même parcelle ou sur les parcelles attenantes
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation hors bande imposée, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et 4 m par rapport aux autres limites.

Sur la commune de Méry, les constructions doivent observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées
   - pour des motifs de sécurité publique
   - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
   - à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
   - pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de 1,3 m.

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est :

Pour les communes « Portes d'entrées » : 6,5m à l'acrotère et 9 m au faîtage.
Pour les communes « Sentinelles Jardins » : 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage.
Pour les communes « Villages-Greniers » : 7 m à l'acrotère et 10 m au faîtage.
Pour les communes « Villages Balcons » : non concernées.

Dispositions particulières :

1. Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie aux dispositions générales, dans la limite de plus ou moins 1 mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

2. Dans le cas où la nouvelle construction est accolée à une construction d'une hauteur plus importante, il est toléré une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sur un linéaire maximum de 10 m le long de la voie et dans la limite de la hauteur de la construction à laquelle elle est accolée.

3. En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

4. Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

<u>Pour les communes « Portes d'entrées »</u>

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit

Les piscines :

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limités au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement
- ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Balcons»

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- S'implantent librement et sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Sur la commune de Bourdeau, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

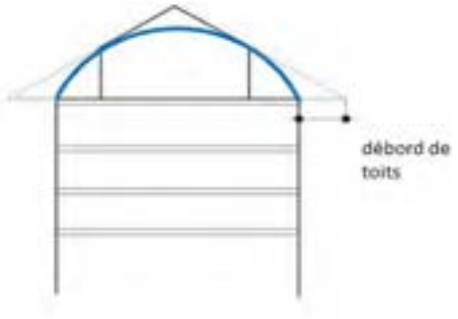
Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**

Il pourra s'agir :

- soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
- soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
- sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont autorisés.
Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1. L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2. La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
3. Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

- **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'une emprise inférieure à 20 m².

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit)
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Les façades végétales sont admises.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.
Dans les communes « villages balcons », les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les communes « Portes d'entrée »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini sont limitées à **1**,7 m sauf sur Viviers du Lac où elles sont limitées à 1,8m**.**

Sur les communes du Bourget du Lac, Grésy sur Aix et Voglans, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages, barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Pour les communes « Villages Greniers et Villages Balcons »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur sur les villages balcons et 0.60m sur les villages greniers. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux, à

Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> les secteurs soumis à des risques

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements 50% minimum des places exigées doivent être couvertes 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage sous l'intitulé « Stationnement règles alternatives ». En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, Saint-Offenge et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul*
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Sur la commune de Grésy et de Drumettaz-Clarafond :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :
A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² par logement.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Pour les constructions à usage de bureaux :
Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :
Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UH-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de pleine terre

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

5. Il est imposé un coefficient de pleine terre de 0.3 par unité foncière, sauf dans le cas de réhabilitation ou reconstruction.

UH-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Dispositions générales :

1.Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile, et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

Lorsqu'il s'agit d'une voie desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.

En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.

Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements (3 et plus) doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Dispositions particulières :

Sur la commune de Mouxy :

- Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :
  Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
  A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m minimum.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier.

L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R. 151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UB s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

UB-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	UB
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V

	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V

Destination	Sous-Destination	UB
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* 4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* 8

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°4. Les exhaussements et affouillements s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

N°8. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.3 Mixité sociale

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
2. Toute opération significative, de plus de 1500m² de surface de plancher et/ou 10 logements ou plus doivent intégrer un minimum de 21% de logements locatifs aidés.
3. Toute opération significative, à l'échelle de la commune de Grésy-sur-Aix, doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

   Un maximum de 30% de PLS est autorisé et une part minimale de 30% de PLAI doit être réalisée au sein des opérations significatives des communes de Grésy-sur-Aix et du Bourget-du-Lac. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.
4. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements sur la commune de Drumettaz-Clarafond.

UB-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit observer un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- les extensions d'une construction existante, située dans la marge de recul où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- Les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 4m.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
   - des motifs de sécurité publique.
   - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas pour :
   - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
   - à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
   - pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

2.1.2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour la commune de Brison Saint Innocent.
Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :

Surface terrain	CES
1 m² à 500 m²	**0,18**
501 m² à 1000 m²	**0,17**
1001 m² à 1500 m²	**0,16**
1501 m² à plus	**0,15**

Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

2.1.2.2 Hauteur

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est

- 7 m à l'acrotère.
- 10 m au faîtage ;

Dispositions particulières :
1. En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

2. Ces règles ne s'appliquent pas
   - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
   - Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :
- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Drumettaz-Clarafond où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :
- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.
L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels où des dispositions contraires figurent dans ces documents ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.2 – Toitures

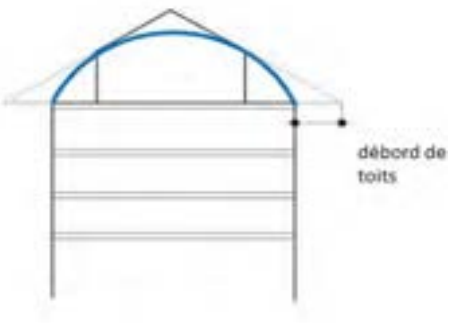
Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  - soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.

Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1) L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2) La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

➢ **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'emprise inférieure à 20 m².

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit).
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.
Les façades végétales sont admises.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions **nouvelles** soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.
Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur ou 0.60m maximum dans les villages greniers. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois,

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, Saint-Offenge et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25 m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6 m² de surface plancher de salle	Le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Le nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 ->2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Sur la commune de Grésy :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :
A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² par logement.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Pour les constructions à usage de bureaux.
Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :
Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UB-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de biotope par surface

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

3.1.2 Coefficient de biotope par surface

Dispositions générales

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

-Pour une unité foncière jusqu'à 500 m² : CBS ≥ 0,5

-Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS ≥ 0,6

-Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS ≥ 0,7

-Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS ≥ 0,8

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UB

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	*Description*	*Valeur écologique (coeff)*
Surface imperméable	*Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)*	*x 0.0*
Surface semi-ouverte	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)*	*x 0.5*
Espace vert sur dalle	*Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.*	*x 0.7*
Piscine	*Piscine > 20 m²*	*X 0.8* *Sur les seules communes du Bourget du Lac et Bourdeau : X 0.5*
Espace vert de pleine terre	*Continuité avec la terre naturelle*	*x1*
Toiture végétalisée	*Toiture végétalisée*	*x 0.2*

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul.
- et aux reconstructions à l'identique.
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

UB-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Dispositions générales :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile, et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

Lorsqu'il s'agit d'une voie desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.

En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.

Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements (3 et plus) doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur les communes du Bourget du Lac et de Voglans.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Dispositions particulières :

Sur la commune de Mouxy :

- Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :
  Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
  A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- La largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m minimum sur Mouxy.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement-doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UC s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et limitant les annexes des constructions existantes à 40m² d'emprise et les extensions à 30% de surface de plancher maximum, dans l'attente de validation par la commune d'un projet d'aménagement global.
Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de son inscription au PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

UC-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	UC
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Destination	Sous-Destination	UC
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V* 3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* 4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* 8/7

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°3. Seul le stationnement de caravane est autorisé en période d'hivernage à condition d'une seule par unité foncière et d'être couverte.

N°4. Les exhaussements et affouillements s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur
N°8. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.3 Mixité sociale

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP, les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
2. Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30 % pour les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy Sur Aix.

   Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.
3. Sur la commune de Brison St Innocent, toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
4. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements sauf pour les communes « Sentinelles jardins » où le nombre de logements doit être supérieur à 20, à l'exception de Drumettaz-Clarafond.

   Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

UC-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

<u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Dispositions générales

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie. Sauf en cas de reculs portés au document graphique,

1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté sauf à Tresserve et Brison-Saint-Innocent où ce recul minimum est de 5 m.

2. Hors agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul fixé à :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales

3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de :

- 40m par rapport à l'alignement des autoroutes
- 10m par rapport à l'alignement des départementales 211 et 51
- 10m par rapport à l'alignement de la départementale 16 et des voies communales

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

- des motifs de sécurité publique.

- les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

- Les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse.

- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.

- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :
   - pour des motifs de sécurité publique.
   - les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
   - à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
   - pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1.1.2 – Volumétrie des constructions

2.1.2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour la commune de Brison-Saint-Innocent.

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :

Surface terrain	CES
1 m² à 500 m²	**0,18**
501 m² à 1000 m²	**0,17**
1001 m² à 1500 m²	**0,16**
1501 m² à plus	**0,15**

Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure

Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

2.1.2.2 Hauteur

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de 1,3 m.

Dispositions générales

En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est :

Pour les communes « Portes d'entrées » : 9 m à l'acrotère et 12 m au faîtage, sauf à Voglans où la hauteur est 6 m à l'acrotère et 9 m au faitage

Pour les communes « Sentinelles Jardins » : 9 m à l'acrotère et 12 m au faîtage sauf à Brison St Innocent où la hauteur est 6.5 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Pour les communes « Villages Balcons » : 9 m à l'acrotère et 12 m au faîtage

Dispositions particulières :

1. En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

2. Ces règles ne s'appliquent pas
   - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
   - pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Pour les communes « Portes d'entrées »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :
- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique celle du bâtiment principal.
Les piscines :
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- s'implantent librement sauf sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond où elles doivent respecter un recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Balcons»

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf à Tresserve où elles doivent observer un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

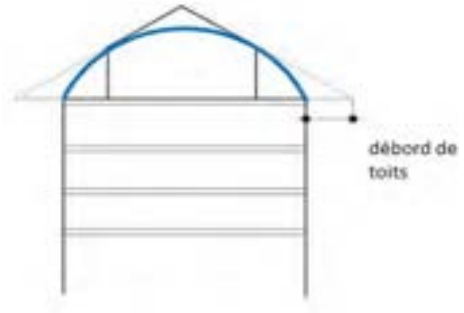
2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  - soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, fenêtres de toit, les tropéziennes et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

- L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
- La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
- Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur les communes de la Chapelle du Mont-Du-Chat

Le bac acier est interdit sur la commune de St-Offenge.
Sur Drumettaz-Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

- **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :
Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit)
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.
Les façades végétales sont admises.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.
Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer. La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les communes « Portes d'entrée »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini sont limitées à 1,7 m sauf sur Viviers du Lac où elles sont limitées à 1,8m.

Sur les communes du Bourget du Lac, Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages, barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Pour les communes Villages-Balcons»

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant. Sur la commune de Tresserve, le mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50m peut être surmonté d'éléments structurants ajourés.

- soit par des clôtures ajourées d'aspects bois, à l'exception de la commune de Tresserve où cette disposition n'est pas autorisée au droit des voies.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> les secteurs soumis à des risques

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 60% minimum des places exigées doivent être couvertes. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage sous l'intitulé « Stationnement règles alternatives ». En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, Saint-Offenge et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Logement étudiant et logement sénior	1. 1 place minimum pour 100m² de surface plancher avec un minimum de 1 place pour 2 logements 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. Cette disposition ne s'applique pas aux places visiteurs 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Pour les communes « Portes d'entrées » :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération ou dans un rayon de 100m, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de justifier :

> soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

> soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300m),

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

Sur la commune de Grésy :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :
A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m²-par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Pour les constructions à usage de bureaux :
Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :
Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UC-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de biotope par surface

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

3.1.2 Coefficient de biotope par surface

Dispositions générales

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

-Pour une unité foncière jusqu'à 500 m² : CBS ≥ 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6

-Pour une unité foncière à partir de 501 m² : CBS ≥ 0,65

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UC

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	*Description*	*Valeur écologique (coeff)*
Surface imperméable	*Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)*	*x 0.0*
Surface semi-ouverte	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)*	*x 0.5*
Espace vert sur dalle	*Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.*	*x 0.7*
Piscine	*Piscine > 20 m²*	*X 0.8* *Sur les seules communes du Bourget du Lac et Bourdeau :* *X 0.5*
Espace vert de pleine terre	*Continuité avec la terre naturelle*	*x1*
Toiture végétalisée	*Toiture végétalisée*	*x 0.2*

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Dispositions particulières

La disposition générale ne s'applique pas :

- aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul.
- et aux reconstructions à l'identique.
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

Sur les communes soumises à la loi SRU, pour toute opération significative, il est imposé un coefficient de biotope par surface supérieur ou égale à 0.4 par unité foncière.

UC-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Dispositions générales :

1. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer.

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

Lorsqu'il s'agit d'une voie, desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.

En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.

Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements (3 et plus) par unité foncière doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Dispositions particulières :

Sur la commune de Tresserve et de Mouxy :

- Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :
  Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
  A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m minimum sur Mouxy et de 5 m sur Tresserve.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R. 151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone UD s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et limitant les annexes des constructions existantes à 40m² d'emprise et les extensions à 30% de surface de plancher maximum, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global.
Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de son inscription au PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

UD-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	UD, UDg	UDa	UDL
Habitation	Logement	**V***	**V**	**V***
		17		**14/15**
	Hébergement	**V**	**V**	**V***
				14/15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***	**V**	**V***
		N°9		**14/15**
	Restauration	**V***	**V**	**V***
		18		**14/15**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***	**V**	**V***
		18		**14/15**
	Hôtel	**V***	**V**	**V***
		N°10		**14/15**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**V***	**V**	**X**
		18		
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	**V**	**V***
				14/15

collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
				14/15
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V*
				14/15
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V*
				14/15
	Équipements sportifs	V	V	V*
				14/15
	Autres équipements recevant du public	V	V	V*
				14/15
Destination	Sous-Destination	UD UDg	UDa	UDL
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	V*	V	V*
		18		14/15
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V*	X	V*
		N°3		N°3
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		N°4	N°4	N°4
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*
		N°5/ N°7	N°5/ N°7	N°5/ N°7

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

N°3. Seul le stationnement de caravane est autorisé en période d'hivernage à condition d'une seule par unité foncière et d'être couverte.

N°4. Les exhaussements et affouillements s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

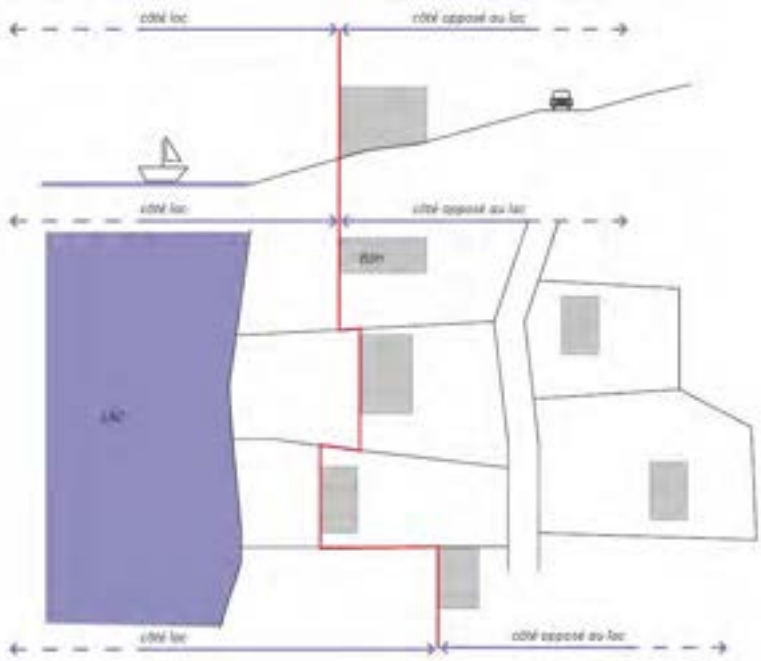
N°5. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
N°7. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur
N°9. L'aménagement et l'extension à vocation artisanale ou commerciale dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisés uniquement sur les villages greniers.

N°10. L'aménagement et l'extension à vocation d'hébergement hôtelier dans la limite de 25 % de la surface de plancher et à condition d'être existant à la date d'approbation du PLUi.

N°14. Le changement de destination uniquement vers les destinations suivantes : logement, hébergement hôtelier, restauration et équipement d'intérêt collectif et services publics existants ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,

- Pour les établissements hôteliers / restauration existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi
- Pour les autres constructions existantes dans la limite de 50m² de surface de plancher et 30m² d'emprise au sol

N°15. Les extensions des constructions existantes sont autorisées si elles s'implantent côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



N°17. Sur Grésy sur Aix uniquement, les constructions, opérations à usage de logement sont autorisées sous réserve de densité inférieure à :

- 60 logements à l'hectare en UDg
- 25 logements à l'hectare dans le reste de la zone UD

L'assiette pour le calcul de la densité est l'unité foncière déclarée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

N°18. Sous réserve d'être situés en dehors des secteurs identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés au SCoT et précisés dans les dispositions générales du présent règlement.

1.3 Mixité sociale

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…).

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas.
Toute opération supérieure à 5000 m² de surface de plancher projetée doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

<u>Pour les communes « Portes d'entrées »</u>

1. Toute opération supérieure à 800m² de surface de plancher projetée et toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est porté à 30% pour les communes de Grésy-sur-Aix et pour la commune du Bourget-du-Lac
2. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 8 logements.

   Pour toute nouvelle opération significative sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

<u>Pour les communes « Sentinelles Jardins », « Village greniers » et « Villages Balcons » :</u>

Il est exigé au minium 1 logement locatif social par tranche de 8 logements.

Toute opération significative à l'échelle de la commune, doit comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.

UD-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, la bande d'implantation est définie à partir de chaque voie.

Sauf en cas de reculs portés au document graphique :

1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération, le recul minimum est fixé à :

- 40m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales

3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211, 51, 16 et des voies communales

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
- des motifs de sécurité publique.
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- Les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Mouxy et Drumettaz-Clarafond pour les voies à très faible circulation ainsi que les voies en impasse.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Dans les communes « Villages Balcons » et « Portes d'Entrée » cette règle s'applique à chacun des terrains divisés.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures
- aux débords de toiture et ouvrages non clos en encorbellement dans la limite de 1m. La limite est de 1,2m sur la commune de Saint-Offenge.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les communes « Portes d'Entrées », Villages Grenier » et « Villages Balcons » :
Non réglementé à l'exception de la commune de St-Offenge.

Pour les communes « Sentinelles Jardins » et la commune de St Offenge :
La distance minimum entre deux constructions principales (hors annexes) non contigües sur un même îlot de propriété est de 8m sur la totalité du volume projeté.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

2.1.2.1 Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour la commune de Brison-Saint-Innocent.

Il est appliqué un coefficient d'emprise au sol différencié selon la taille de l'unité foncière :

Surface terrain	CES
1 m² à 500 m²	**0,18**
501 m² à 1000 m²	**0,17**
1001 m² à 1500 m²	**0,16**
1501 m² à plus	**0,15**

Les valeurs seront toujours arrondies à l'unité supérieure
Pour les constructions existantes ayant d'ores et déjà dépassé le CES à la date d'approbation du PLUi, les extensions et les annexes pourront être autorisées dans la limite de 30m² de surface de plancher non renouvelable.

2.1.2.2 Hauteur

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est :

Pour les communes « Portes d'Entrées », « Villages greniers », « Villages Balcons » :

6 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sauf sur la commune de Tresserve : 6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sur Bourdeau, les constructions sont limitées à R+2 en tout point de la construction.

Pour les communes « Sentinelles Jardins » :

6.50 m à l'acrotère et 9 m au faîtage

Sauf sur la commune de Méry : 7 m à l'acrotère et 9 m au faîtage.

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- Pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.
- En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

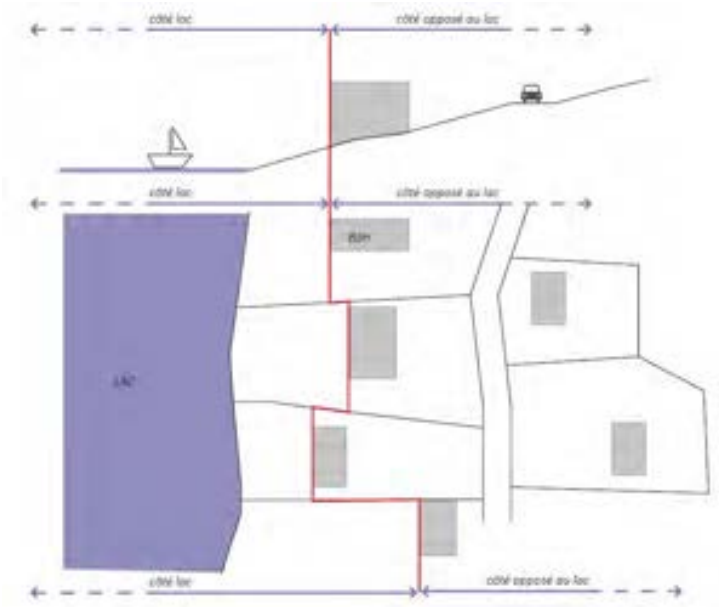
Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

<u>Pour les communes « Portes d'entrées »</u>

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où elles doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère ou au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

En secteur UDL, ils doivent uniquement être implantés côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



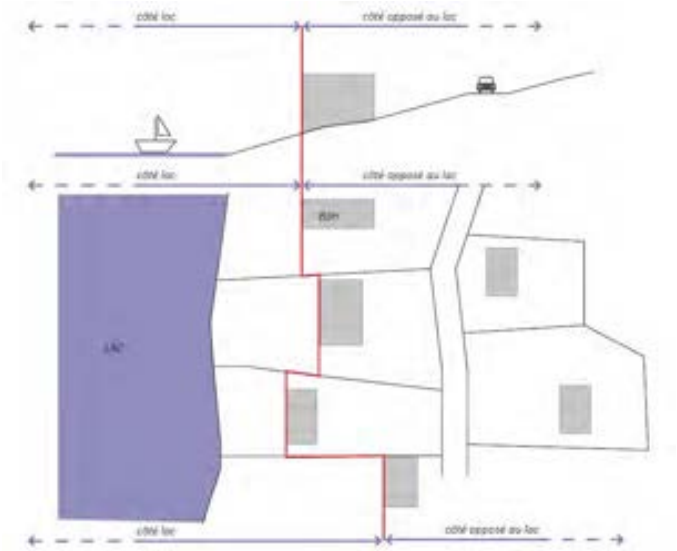
Les piscines

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions ;
- en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac, mais les locaux techniques associés doivent être enterrés.

<u>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</u>

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond, où elles doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- en secteur UDL, elles doivent uniquement être implantées côté opposé au lac défini par le schéma ci-après.



Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac mais les locaux techniques associés doivent être enterrés.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Saint-Offenge où ils doivent respecter un recul de 2 à 5 m par rapport à la voirie.
- ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

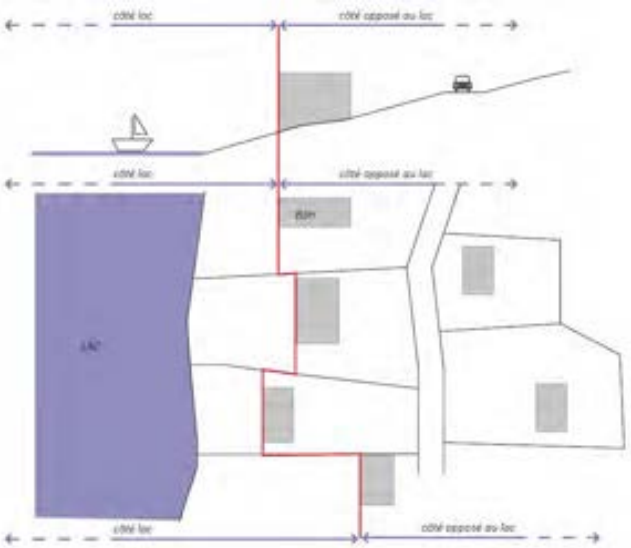
Pour les communes « Villages Balcons»

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives.
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- en secteur UDL, les piscines sont autorisées également côté lac mais les locaux techniques associés doivent être enterrés.
- **en Secteur UDL et sur Tresserve uniquement**, les annexes seront implantées côté opposé au Lac suivant le schéma ci-contre (implantation autorisé uniquement sur les côtés et en arrière des constructions principales).



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond et de Bourdeau, les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum +/- 1.00m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Sur la commune de Voglans les mouvements de terre dans les marges d'isolement peuvent atteindre au maximum de +/- 0.80m par rapport au TN avant travaux, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

2.2.2 – Toitures

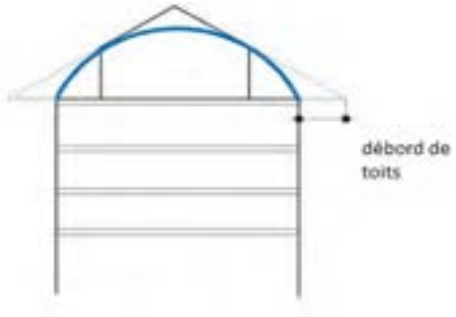
Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  -soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont également autorisés.

Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-dessous. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

- L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
- La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
- Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bac acier est interdit sur la commune de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

➢ **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'une emprise inférieure à 20 m².

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit).
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Les façades végétales sont admises.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.
Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer. La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

<u>Pour les communes « Portes d'entrée »</u>

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini sont limitées à 1,7 m sauf sur Viviers du Lac où elles sont limitées à 1,8m.

Sur les communes du Bourget-du-Lac, Voglans et Grésy sur Aix, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

<u>Pour les communes « Sentinelles Jardins »</u>

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages barreaudages, lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Pour les communes « Villages Greniers et Villages-Balcons»

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures sont limitées à 1.70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur sur les villages balcons et 0.6m maximum sur les villages greniers. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

Sur la commune de Tresserve, le mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 m peut être surmonté d'éléments structurants ajourés.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Sur la commune de Bourdeau, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé. Sur la commune de Voglans uniquement, 1 place visiteur en parking de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, de Voglans et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 -> 2 ; 1,8 -> 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

Cette disposition s'applique également à la commune de Drumettaz-Clarafond uniquement dans le cas d'opération groupée ou intermédiaire.

3.1.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation :
A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m²-par logement.
Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.
Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

Pour les constructions à usage de bureaux :
Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :
Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UD-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de biotope par surface ou de pleine terre

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

3.1.2 Coefficient de biotope par surface

Dispositions générales :

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

-Pour une unité foncière jusqu'à à 500 m² : CBS ≥ 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6

-Pour une unité foncière entre 501 m² et 1000 m² : CBS ≥ 0,6

-Pour une unité foncière entre 1001 et 2000 m² : CBS ≥ 0,7

-Pour une unité foncière supérieure à 2001 m² : CBS ≥ 0,8

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone UD

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	*Description*	*Valeur écologique (coeff)*
Surface imperméable	*Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)*	*x 0.0*
Surface semi-ouverte	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)*	*x 0.5*
Espace vert sur dalle	*Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.*	*x 0.7*
Piscine	*Piscine > 20 m²*	*X 0.8* *Sur les seules communes du Bourget du Lac et Bourdeau :X 0.5*
Espace vert de pleine terre	*Continuité avec la terre naturelle*	*x1*
Toiture végétalisée	*Toiture végétalisée*	*x 0.2*

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul.
- et aux reconstructions à l'identique.
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

UD-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Dispositions générales :

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer :

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

Lorsqu'il s'agit d'une voie desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.

En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.

Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements (3 et plus) doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Dispositions particulières :

Sur la commune de Tresserve et de Mouxy :
Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
  A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m minimum sur Mouxy et de 5 m sur Tresserve.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Dispositions communes aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

UE-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1Destinations et sous-destinations

Légende :

X : : interdit

V : autorisé

V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	UE/UE1/ UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Habitation	Logement	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***	**V***
		3	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**	**X**	**V***	**X**	**X**
						4		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V***	**X**	**V***	**X**	**X**	**X**	**X**
		16/17/20/14		**15/18/14**				
	Restauration	**V**	**V**	**V**	**X**	**V**	**X**	**X**
		V V* 14	V V* 14	V V* 14	V V* 14	V V* 14	V* N°14	V V*14
	Commerce de gros	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V***
								N°12
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V***
								N°12
	Hôtel	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**
		V* N°14	V* N°14	V* N°14	V* N°14	V* N°14	V* N°14	V* N°14
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**X**	**X**	**V***	**X**	**X**	**X**	**X**
				N°19				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V***
								N°12
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V***
								N°12
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**

	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	V	X	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X
Destination	Sous-Destination	UE/UE1/ UE2	UEh	UEco	UEsh	UEth	UEar	UEb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	V	X	V	V	V	V*
		V*14	V*14	V*14	V*14	V*14	V*14	N°12/ 14
	Entrepôts	V	V	V	V	V	V	V*
		V*14	V*14	V*14	V*14	V*14	V*14	N°12/ 14
	Bureau	V	V	V*	V	V	V*	V*
				N° 21			N° 21	N°12
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N° 9	N° 9	N° 9	N° 9	N° 9	N° 9	N° 9
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X	X	X
	Installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières	V*	V*	X	X	X	X	X
		N°6	N°6					
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	X	X	X	V*	X
		N°8	N°8				N°8	
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1
	Les constructions et installations liées à la production d'énergie	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°7	N°7	N°7	N°7	N°7	N°7	N°7
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°2/ N°13	N°2/ N°13	N°2/ N°13	N°2/ N°13	N°2	N°2/ N°13	N°2/ N°13

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

En zone **UEb**, les exhaussements sont autorisés à condition d'être liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
- les carrières.

2. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

3. Seul l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements dans le volume actuel est autorisé, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.

Au sein du secteur UE2, sur la commune de Viviers-du-Lac les logements sont autorisés à condition d'être situés à l'étage et de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (Piece 3 du PLUi).

4. Seul l'hébergement est autorisé sur le site de Savoie Technolac et uniquement dans le cadre de résidence étudiante.

6. L'exploitation des carrières, les installations et les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités de carrières existantes à la date d'approbation du PLUi.

7. À condition d'être compatibles avec les activités existantes à proximité, et aux conditions de sécurités aéroportuaires sur la zone de l'aérodrome.

8. À condition d'être lié à l'activité présente sur l'îlot de la propriété et à la destination principale de la zone.

9. À condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour la sécurité et la salubrité publique. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

12. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux activités aéroportuaires. Dans la bande des 100m, elles sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

13. Les pylônes à condition d'être inférieurs à 15 m de hauteur.

14. Un seul logement de fonction est autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration, et à condition d'être intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

15. A condition que la surface de vente du commerce autorisé soit comprise entre 300 et 5000 m²

16. Uniquement au sein du sous-secteur UE1, (Voglans les Landiers Nord) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit supérieure à 300m² ou que la surface de plancher soit supérieure à 400m².

17. UE2 (Bourget du Lac) + (Viviers-du Lac) + (Grésy sur Aix) : le commerce de détail est autorisé à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m²

18 L'aménagement et l'extension du commerce existant inférieur à 300m² de surface de plancher dans la limite de 10% d'extension de la surface de plancher.

19. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions de l'article (stationnement) liées aux commerces.

20. Les extensions sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

21. Les bureaux sous réserve d'être associés à une autre sous-destination autorisée dans la zone.

1.3 Mixité sociale

Non réglementée

UE-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Sauf en cas de reculs portés au document graphique, la façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de :
   - 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté sauf sur la commune de Viviers-du-Lac où le bâti doit s'implanter avec un recul de 12 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.

2. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :
   - 40m minimum par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
   - 15m minimum par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51
   - 10m minimum par rapport à l'axe du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.

Dispositions particulières

1.Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation ne respectant pas les règles de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- le portail qui devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux débords de toitures, balcons, loggias, escaliers non cloisonnés, sur une profondeur d'un mètre
- aux sous-sols complètement enterrés
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour la commune de Tresserve, Brison-Saint-Innocent et celle de Drumettaz-Clarafond, ce retrait ne peut être inférieur à 4m.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives :

- en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante,

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation ne respectant pas les règles de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- l'isolation par l'extérieur des bâtiments, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture et ouvrages non clos en encorbellement dans la limite de 1m.
- loggias, escaliers non cloisonnés ;
- aux sous-sols complètement enterrés ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures ;

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes

L'emprise au sol

- Elle ne peut excéder 70% de la surface du terrain en zone UE
- Elle est non règlementée en UEsh, UEh et UEth

Cette disposition ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions générales

1. En l'absence d'indications graphiques au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

2. En secteur UE2 de Grésy sur Aix, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'acrotère ou au faîtage

3. En secteurs UEsh, la hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 15 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, dans la bande de 0 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51. La hauteur des volumes bâtis ne peut excéder 20 mètres hors tout par rapport au sol existant avant les travaux, au-delà de la bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD51.

4. En secteur UEth, UEh, la hauteur maximale autorisée est de 20m à l'acrotère ou au faîtage.

Dispositions particulières

1. Sur la commune de Tresserve, la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage et 9m à l'acrotère.
2. En secteur UEar, sur le secteur de la Minoterie uniquement, la hauteur maximale autorisée est de 18m pour les bâtiments à vocation industrielle.
3. Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

   -aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sauf en zone UEsh
   - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

4. Les règles ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :
1. sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
2. S'implantent librement et sont limités au nombre de 1 par unité foncière à condition d'être implantée sur le même îlot de la propriété que la construction principale à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. Sur la commune de Tresserve, elles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à la voie.

3. ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.

4 ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

Excepté sur la commune de Brison-Saint-Innocent :

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant

L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

<u>Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent :</u>

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m -par rapport au terrain naturel avant travaux

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1 m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnant

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.2 – Toitures

1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.
2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.
4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface :

- soit pour la production d'énergie renouvelable,

- soit en toitures végétalisées,

- soit pour les seules zones Ueh, Uesh et UEth, en terrasse d'agrément.

Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique sauf en cas d'impossibilité technique aux toitures existantes.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

2. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

3. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle. Cette disposition ne s'applique pas le long de l'autoroute.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur et les couleurs vives sont interdites, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

- **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe).
Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimal devront être aménagées à la base des clôtures.
Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m.
Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état des murs existants peut être autorisée. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.
La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Dispositions particulières

1. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

2. Sur les sites des PAE Savoie Technolac, Savoie Hexapole et des Sources, la hauteur des clôtures est à 0,15 m de hauteur sur les limites sur rue des parcelles et en réservant les clôtures de 2 m aux seuls espaces les zones de stockages éventuels situés à l'arrière des bâtiments.

3. Sur la commune de Brison-Saint-Innocent, l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Dispositions générales :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher > 1 place minimum par tranche entière de 40m² pour les opérations de plus de 1000m² de surface de plancher.
Commerce	1 place pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : > 1 place pour 20m² de surface de plancher affectée à la vente > 1 place par tranche entière de 25m² de surface de plancher affectée à la vente pour les centres commerciaux de plus de 1000m².
Artisanat et industrie Entrepôt	**Le nombre de place est à adapter au besoin.**	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher 1 place minimum par tranche entière de 50m² d'entrepôt
Salle de réunion et salle de spectacle	1 place minimum pour 6 places assises	
Établissement hôtelier	**Le nombre de place est à adapter au besoin.**	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : 2 places minimum pour 3 chambres En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul*

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Restaurant et bar	**Le nombre de place est à adapter au besoin.**	Uniquement sur la commune de Brison-Saint-Innocent, il est exigé : *1 place minimum par tranche de 6m² de surface de plancher de salle* En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul*.
Équipement public	Le nombre de places est à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

2. Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur les communes du Bourget-du-Lac et de Voglans, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

3. Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

4. Le stationnement doit être réalisé préférentiellement à l'arrière des bâtiments et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

5. l'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de place exigée.

6. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes :
- des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE à l'exception de celles présentes sur la commune de Brison-Saint-Innoncent
- des parcelles situées dans un rayon de 400m dans la zone UEth, UEsh et UEh
Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Dispositions générales

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage de commerces :

Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente
Pour les autres constructions à usage économique:

Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Un ou des locaux spécifiques doit être réalisé, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, avec les préconisations suivantes :

- La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne pourra être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².
- Ce local ou emplacement devra être : bien identifiable et signalé, sécurisé, de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés), accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…), éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) ;
- Les constructions devront en outre disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles pourront de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager ;
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée.

Dispositions particulières

En secteur UEth, au moins 1m² pour 200m² de surface de plancher de toute construction.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

UE-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérées des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans ce dernier cas, les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Cette tolérance est acceptée uniquement si elle est expressément demandée et localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements Ils doivent être réalisés en matériaux perméables ou semi-perméable à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20% et pour les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, et dans les secteurs de PIZ.

6. Au sein des secteurs situés de –part et d'autre de l'autoroute, les plantations d'arbres ne devront pas remettre en cause la visibilité des entreprises. En revanche, la végétalisation et l'aménagement paysager doivent être particulièrement soignés et fournis.

7. Les éléments caractéristiques du paysage du territoire ou de la commune doivent être conservés et les arbres à haute tige ou boisement d'intérêt écologique doivent être conservés ou remplacés (sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée).

8. Les espaces verts doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels des noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, …) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

UE-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En secteur UEsh, les franchissements des ruisseaux et fossés à ciel ouvert, pour accéder aux lots, doivent préserver le gabarit d'écoulement initial.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux

pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Des dispositifs de décantation et de séparation des hydrocarbures pourront être exigés avant rejet des EP dans le réseau public.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep

La zone Uep est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R.151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone Uep s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

La zone est concernée par un ou plusieurs Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) valant servitudes d'urbanisme et limitant, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global, les annexes des constructions existantes à 40m² d'emprise et les extensions à 30% de surface de plancher maximum.
Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans à compter de son inscription au PLUi, peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLUi qui correspondra aux changements apportés.

Uep-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-Destination	UEP
Habitation	Logement	**V*** **N°1/2**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**V*** **7**
		V

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V V*2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V V*2
	Salles d'art et de spectacles	V V*2
	Équipements sportifs	V V*2
	Autres équipements recevant du public	V V*2
Destination	Sous-Destination	UEP
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V* N°5
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les logements de fonction et de gardiennage	V* N°2
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	V* N°4/6
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V* N°5
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°3
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°4

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que les annexes d'une superficie inférieure à 20m² et limitée au nombre de 2 par tènement foncier

2. Les logements de fonction à condition d'être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics, d'être intégré dans le bâtiment et limité à un seul par bâtiment et ne pas dépasser 150m² de surface de plancher.

3. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

4. Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. A condition d'être liés à la gestion et au fonctionnement de l'équipement public.

6. A condition de ne concerner uniquement que le stationnement de camping-car.

Sur la commune de Viviers-du-Lac les logements sont autorisés mais soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

7. A condition que les places de stationnement associées respectent les dispositions liées aux commerces de l'article 2.3.1.

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

Uep-ARTICLE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2.1 Implantation des constructions et volumétrie.

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

Par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 - Volumétrie

Non réglementé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1,50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.
3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

2.2.2 – Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

A l'exception des huisseries et des volets, la couleur blanc pur est interdite.
Les façades végétales sont admises.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Non réglementée

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Les besoins en stationnement automobile et des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique, à l'exception de la sous-destination « Cinéma ».

Les besoins en stationnement automobile liés au « cinéma » doivent respecter 1 place pour 25m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.
Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

Uep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

Uep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

1.Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.
Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser immédiatement constructibles par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et à l'exception de quelques cas dûment mentionnés au sein des OAP (pièce 3 du PLUi) en conformité avec les règles édictées ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUh destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat, comprenant les sous-secteurs 1AUha et 1AUhb avec un ordre de priorité ; la zone comportant un indice « a » devant être urbanisée (dépôt DAACT) avant celle comportant un indice « b ».
- Le secteur 1AUe, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement vocation économique notamment des activités artisanales et industrielles. Elle comprend le sous-secteur 1AUet principalement destinée à l'accueil d'activités tertiaires et le sous-secteur 1AUeb destinée à l'accueil d'activités aéroportuaires.
- Le secteur 1AUep, destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipement public
- Le secteur 1AUt, destiné à accueillir de nouvelles constructions principalement à vocation touristique.

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur 2AU, destiné à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.
- Le secteur 2AUep, destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipements publics.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R. 151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUh s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

1AUh-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	1AUh
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* N°3/4
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°5
	Hôtel	V* N°6
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°1
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°2

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

2. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Les pylônes sont interdits.

3. Les constructions à usage de commerce de détail sont autorisées au sein du projet d'aménagement d'ensemble à condition d'être notifiées dans l'OAP référente dans la pièce 3 du PLUi.

4. Le commerce de détail est autorisé uniquement au sein du secteur 1AUh concerné par l'OAP C6 et à condition de ne pas dépasser 400m² de surface de vente.

5. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées au sein du projet d'aménagement d'ensemble à condition d'être notifiées dans l'OAP référente dans la pièce 3 du PLUi.

6. L'hébergement hôtelier est autorisé au sein du projet d'aménagement d'ensemble à condition d'être notifié dans l'OAP référente dans la pièce 3 du PLUi.

1.3 Mixité sociale

Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les règles de mixité sociale sont définies par zone à urbaniser et précisées dans chaque OAP en pièce 3 du PLUI. Ces règles s'appliquent aux opérations de logements, hors logements spécifiques (personnes âgées, étudiants…)

Sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

1AUh-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. En agglomération, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération, le recul est fixé à :

- 40m minimum par rapport à limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes.
- 10m minimum par rapport à limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m minimum par rapport à limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales

3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes ;
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51 ;
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.

Dispositions particulières

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- L'OAP C7 sur la commune du Bourget-du-Lac, où la façade sur rue des constructions peut s'implanter à l'alignement de la voie ou en suivant l'alignement préconisé au sein de la pièce 3 du PLUi sur l'OAP C7.
- Les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux clôtures
- les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
2. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés

Dispositions particulières

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures
- aux débords de toiture et ouvrages non clos en encorbellement dans la limite de 1m et de 1,2 m sur la commune de Saint-Offenge.
- ces règles ne s'appliquent pas en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent optimiser leur exposition au regard des constructions situées sur une même opération.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est :

1. Pour toutes les constructions autorisées dans la zone et les constructions à vocation d'habitation ciblées « sous forme individuelles, individuelles-mitoyennes » dans la pièce 3 du PLUi :
   - 6.50 m à l'acrotère et 6.00 m sur la commune de St-Offenge ;
   - 9 m au faîtage.
2. Pour les constructions à vocation d'habitation ciblées « sous forme collective, intermédiaire » comme mentionnée dans la pièce 3 du PLUi :
   - 9 m à l'acrotère et 7.00 m sur la commune de St-Offenge ;
   - 12 m au faîtage et 11.00 m sur la commune de St-Offenge.
3. Pour les communes de Voglans et Brison St Innocent, quelle que soit la forme de la construction à vocation d'habitation mentionnée dans la pièce 3 du PLUi :
   - 6 .5 m à l'acrotère
   - 9 m au faîtage
4. Pour toute nouvelle construction au sein de l'OAP C7 du Bourget-du-Lac :
   - 16.50 m à l'acrotère
   - 22 m au faîtage.
5. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Pour les communes « Portes d'entrées »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Grésy-sur-Aix où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique celle du bâtiment principal.

Les piscines

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond, où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.
- sur la commune de Mouxy, ces dispositions concernent uniquement l'habitat individuel.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public à et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- s'implantent librement et sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- ont une hauteur est limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Balcons»

Les annexes hors piscine d'une superficie inférieure à 20 m² :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent librement sauf sur la commune de Tresserve où ils doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 20m² et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives.
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol, ni à l'OAP C7 sur la commune du Bourget-du-Lac.

2.Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux mouvements de terre dans les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

> sur la commune de Mouxy, lorsque les terrains observent une pente supérieure à 20%. Dans ce cas seulement, les déblais remblais sont autorisés dans la limite de 2.50m.

> au sein de l'OAP P7 sur la commune de Viviers-du-Lac et au sein de l'OAP C7 sur la commune du Bourget du Lac où la profondeur des déblais et la hauteur des déblais remblais ne doivent pas excéder 2.00m par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.2.2 – Toitures

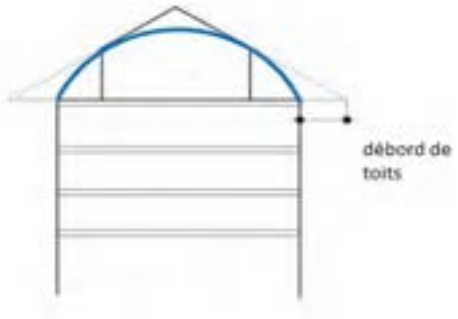
Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  -soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont également autorisés.

Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1. L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2. La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
3. Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc.

- **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'une emprise inférieure à 20 m².

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit).
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Les façades végétales sont admises.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions **nouvelles** soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Cette disposition ne s'applique pas à l'OAP C7 sur la commune du Bourget du Lac.

Parabole, climatiseur : Ces éléments ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public et être intégrés au volume sur la commune de Méry.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres,
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

- **Ravalement de façade et rénovation :**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

1. Les portails doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2. Les clôtures

- Sont limitées à 1,70m comprenant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur et d'aspect fini. Cette hauteur est portée à 0.60m maximum sur les villages greniers. Sur la commune de Viviers-du-Lac, la hauteur est limitée à 1,80m

  Elles peuvent être composées :

- Soit par des grillages, barreaudages, d'éléments structurants ajourés.
- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur (0.60m sur les villages greniers). Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

Sur la commune de Tresserve, le mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50m est obligatoire au droit des voies.

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

2.3 Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes. 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	1. 1 place minimum par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat 2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'OAP C7 où il faut assurer : 1 place par logement et 1 place visiteur en parking de surface pour 4 logements. Dans les communes de Grésy sur Aix et du Bourget du Lac, pour les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant à moins de 10 min à pied d'un arrêt d'une ligne chrono-cadencée, il est exigé un minimum de 1,7 place par logement au lieu de 2. En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, et Trévignin, il n'est pas exigé de places couvertes.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	Les dispositions générales ne s'appliquent pas à l'OAP C7 où il faut assurer 1 place minimum par tranche entière de 30m² de surface de plancher affectée à la vente.
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

En cas de changement de destination, les places de stationnement existantes sont prises en compte.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Sur la commune de Grésy-sur-Aix :

- Les places doivent être autonomes les unes des autres,
- En cas de places couvertes pour des logements collectifs, elles ne devront pas être fermées.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement (comme les résidences seniors par exemple).

Pour les autres destinations et sous-destination, les besoins en stationnement des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUh-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 Espaces libres, coefficient de biotope par surface

3.1.1 Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

3.1.2 Coefficient de biotope par surface

Dispositions générales

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) différencié selon la taille de l'unité foncière :

-Pour une unité foncière jusqu'à 500 m² : CBS ≥ 0,5 sauf sur la commune de Tresserve où il est supérieur ou = 0,6

-A partir d'une unité foncière de 501 m² : CBS ≥ à 0.6

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'unité foncière en zone 1AUh

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	*Description*	*Valeur écologique (coeff)*
Surface imperméable	*Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)*	*x 0.0*
Surface semi-ouverte	*Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)*	*x 0.5*
Espace vert sur dalle	*Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.*	*x 0.7*
Piscine	*Piscine < 20 m²*	*X 0.8* *Sur les seules communes du Bourget du Lac et Bourdeau :X 0.5*
Espace vert de pleine terre	*Continuité avec la terre naturelle*	*x1*
Toiture végétalisée	*Toiture végétalisée*	*x 0.2*

Pour le calcul du CBS, une note méthodologique figure en annexe 3 du présent règlement

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes et piscines d'une superficie inférieure ou égale à 20m². Dans le cas d'une piscine supérieure à 20m², toute la surface intègre le calcul.
- Aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques
- A l'OAP C7 sur le Bourget-du-Lac.

1AUh-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Dispositions générales :

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer :

Largeur des voies privées (chaussée et accotement)

- Lorsqu'il s'agit d'une voie desservant un maximum de 2 nouveaux logements par unité foncière, la largeur de la plateforme devra être au minimum de 3 m dans les parties droites et 3.50 m dans les courbes prononcées.
- En dehors des cas cités ci-dessus, pour les voies desservant un maximum de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 4 m minimum.
- Au-delà de 5 nouveaux logements par unité foncière, la plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

Voies en impasse

Les voies en impasse desservant plus de 2 nouveaux logements (3 et plus) doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour :

- Dans le cas d'une plateforme de rotation, les rayons des courbes seront au minimum de 6 mètres intérieurs et 11 mètres extérieurs.
- Dans le cas d'une plateforme de retournement, le rayon des courbes intérieures de raccordement sera au minimum de 8 mètres.

2. La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

Dispositions particulières :

Sur la commune de Tresserve et de Mouxy :

- Largeur des voies privées (chaussée et accotement) :
  Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer de 4m minimum de plateforme (chaussée + accotement).
  A partir de 5 logements la plateforme doit être de 6.00 m minimum.
- Pour les voies existantes, lorsque le projet ne concerne qu'un nouveau logement, la largeur de la plateforme de la voie doit être de 4m minimum sur Mouxy et de 5m sur Tresserve.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUe est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

1AUe-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit

V : autorisé

V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	1AUe	1AUet	1AUeb
Habitation	Logement	**X**	**X**	**X**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **N°2 / 4**	**V*** **11**	**V*** **N°2 / 4**
	Restauration	**V*** **N°3**	**V**	**V*** **N°3**
	Commerce de gros	**V*** **N°2**	**X**	**V*** **N°2**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*** **N°4**	**V**	**V*** **N°4**
	Hôtel	**V*** **10/1**	**V*** **1**	**V*** **1**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**X**	**V**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**	**V**	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**	**V**	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V*** **N°3**	**V**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**V**	**X**

	Équipements sportifs	V* N°3	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V
	Entrepôts	V	V* N°9	V
	Bureau	V* N°5	V	V* N°5
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°6	V* N°6	V* N°6
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°7	V* N°7	V* N°7

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activité et limiter à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de l'entreprise, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 30m² de surface de plancher.

2. Sous réserve d'être compatible avec la vocation dominante industrielle et artisanale de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante des particuliers et leur activité ne soit pas dédiée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

3. A condition d'être liée à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : locaux de formation professionnelle, crèche d'entreprise, …)

4. A condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de ne pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments.

5. Les locaux accessoires à destination de bureaux sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

6. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

7. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

9. Sous réserve d'être liée à la vocation ou au fonctionnement de la zone.

10. Sur la commune de Voglans uniquement et dans le respect de l'OAP de la pièce 3 du PLUi.

11. Le commerce de détail est autorisé à condition d'être compris dans le secteur de projet F11 et que la surface de plancher vente par commerce ne dépasse pas 400m².

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

1AUe-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, ou inscription au règlement graphique :

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

2. Hors agglomération, le recul est fixé à :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales
- 7m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales

Dispositions particulières

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux clôtures.

Par rapport aux limites séparatives

1. Les extensions et constructions nouvelles doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

2. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies en cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

3. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.
L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf en sous-secteur 1AUea.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est de :

1. En zone 1AUe, 9m.

2. En sous-secteur 1AUet, 20 m.

Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

2. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.
Les règles ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2.Les mouvements de terre dans marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.
Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

2.2.2 – Toitures

1. Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.
2. Les matériaux de couverture sont d'aspect fini mat.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.

4. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : soit pour la production d'énergie renouvelable, soit en toitures végétalisées. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.

2. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métallique. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

3. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de cette règle. Cette disposition ne s'applique pas le long de l'autoroute.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (cf. palette des végétaux indicative en annexe).
Toutes les clôtures doivent être perméables hydrauliquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures de 10 cm de haut minimal devront être aménagées à la base des clôtures.
Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,7 m.
Les murs pleins en clôture sont interdits mais la remise en état des murs existants peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée. En cas de construction de nouveau mur bahut, la hauteur maximale est de 0,6 m.
La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Dispositions particulières

Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique
- dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

- Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1 place de stationnement minimum par logement	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Commerce	1 place pour 40m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	Le nombre de place est à adapter au besoin	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Artisanat, industrie et entrepôt	Le nombre de place est à adapter au besoin	
Restaurant et bar	Le nombre de place est à adapter au besoin	En cas d'hôtel avec restaurant et/ ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 -> 1 ; 1,5 -> 2 ; 1,8 -> 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

Le stationnement doit être réalisé préférentiellement à l'arrière des bâtiments et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

Pour les constructions à usage de bureaux et services :
Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface plancher

Pour les constructions à usage de commerces :
Au moins 1.5m² par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente

Pour les autres constructions à usage économique :
Au moins 1.5m² de surface minimum par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Ces surfaces peuvent être réparties en plusieurs emplacements.

Un ou des locaux spécifiques doit être réalisé, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, avec les préconisations suivantes :

- La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne pourra être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².
- Ce local ou emplacement devra être : bien identifiable et signalé, sécurisé, de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés), accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…), éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) ;
- Les constructions devront en outre disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles pourront de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager ;
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliqueront pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale, dûment justifiée.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUe-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. En zone 1AUe hormis le secteur 1AUet, le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérés des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans ce dernier cas, les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Cette tolérance est acceptée uniquement si elle est expressément demandée et localisée au moment du dépôt de permis de construire et si un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements Ils doivent être réalisés en matériaux perméables ou semi-perméable à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20% et pour les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, et dans les secteurs de PIz.

6. Au sein des secteurs situés de part et d'autre de l'autoroute, les plantations d'arbres ne devront pas remettre en cause la visibilité des entreprises. En revanche, la végétalisation et l'aménagement paysager doivent être particulièrement soignés et fournis.

7.Les éléments caractéristiques du paysage du territoire ou de la commune doivent être conservés et les arbres à haute tige ou boisement d'intérêt écologique doivent être conservés ou remplacés (sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée).

8. Les espaces verts puissent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, …) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

1AUe-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…). Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Des dispositifs de décantation et de séparation des hydrocarbures pourront être exigés avant rejet des EP dans le réseau public.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 3– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt

La zone 1AUt est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.
Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R. 151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUt s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

1AUt -ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.
Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).
Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :
Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	1AUt
Habitation	Logement	**V*** **N°1**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*** **N°2**
	Restauration	**V*** **N°2**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**V**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**

	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°3
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°4

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 90m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

2. A condition d'être liée ou issue de l'activité touristique et de loisir présente sur le site.

3. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

4. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique. Les pylônes sont interdits.

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

1AUt-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

Dispositions particulières

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :
> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul minimum d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :
> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
> pour les clôtures.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.1.2 - Volumétrie

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
1. La hauteur maximale autorisée est de :

- 7m à l'acrotère
- 10m au faîtage

2.La hauteur des extensions des constructions ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.
3.Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à +/- 0.50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

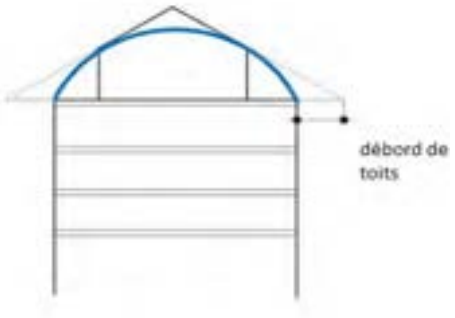
2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  -soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1. L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2. La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

➢ **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'une emprise inférieure à 20 m².

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit).
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les façades végétales sont admises.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.
Ils sont autorisés en toiture terrasse.

4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n’est pas obligatoire de clôturer

1. L’emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparate est interdit. Les clôtures doivent être discrètes et composées en harmonie avec les constructions. Elles doivent être constituées par des grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0.5 m maximum de hauteur.

2. Les clôtures sont limitées à 2 m.

3. Le portail doit respecter un recul suffisant par rapport à la limite de l’emprise du domaine public actuel ou projeté afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d’un véhicule en dehors de la voie.

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques d’inondation

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d’aires de stationnement sur le terrain propre à l’opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.	
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Établissement hôtelier	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. *L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul*
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant et bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, Le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Salle de réunion et spectacle	1 place pour 6 places assises	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 -> 1 ; 1,5 -> 2 ; 1,8 -> 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

2.3.2 Stationnement des cycles

Les normes de stationnement ci-dessous respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.
Pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1.5m²-par logement. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement.

Pour les constructions à usage de bureaux :
Au moins 1.5m² de surface minimum de surface de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 200m² de surface de plancher, un local est exigé.

Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services :
Au moins 1.5m² de surface de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUt-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

4. Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.

1AUt-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

1.Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée, existante ou à créer, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile, et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUep

La zone 1AUep est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Pour l'application de l'ensemble des règles sur les communes de Brison-Saint-Innocent et Drumettaz-Clarafond, le PLUi s'opposant au bénéfice de l'article R. 151-21, les dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUep s'appliquent lot par lot et non à l'ensemble de l'opération.

1AUep-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur la globalité de la zone AU ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-Destination	1AUep
Habitation	Logement	**V*** **N°1**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**V**

services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V* N°2
	Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V* N°3

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. Les locaux accessoires à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et directement liés à une activité présente ou installée simultanément sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par bâtiment et à condition d'être intégrés au bâtiment et de ne pas dépasser 90m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment.

2. Les exhaussements et affouillements sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 10m de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Exceptionnellement, lorsque la stabilité des berges est avérée, cette distance pourra être réduite en respectant un recul minimum de 4m.

Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

3. A condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

1AUep_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

Par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Par rapport aux constructions sur le même îlot de propriété

Non réglementé.

2.1.2 - Volumétrie

Non réglementé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente.

2. Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités au maximum à +/- 1,50m par rapport au TN avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.
Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.
Cette disposition ne s'applique pas :

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

>pour les accès

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

2.2.2 – Toitures

Les toitures des constructions doivent avoir une forme simple et adaptée à leur contexte.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

A l'exception des huisseries et des volets, la couleur blanc pur est interdite.
Les façades végétales sont admises.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.
Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

4. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de **travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique** en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Non réglementée

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Les besoins en stationnement automobile et des cycles sont évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique.

2.3.3 Stationnement et énergie

En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo…), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.

1AUep-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

1AUep-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

1.Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile et de faire demi-tour.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Le **secteur 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future pour lesquelles un développement est envisagé à long terme. Ces zones sont inscrites en « long terme » pour défaut d'équipement.

Il concerne **un secteur** qui peut être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLUi. Les premières réflexions portées sur ces secteurs sont inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – du PLUi.

Il comprend les secteurs suivants :

> le secteur **2AUh**, qui correspond à une zone destinée à accueillir de nouvelles constructions prioritairement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

> le secteur **2AUep**, qui correspond à une zone destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'équipements publics.

Ces zones 2AU, 2AUh et 2 AUep sont fermées à l'urbanisation.

Elles ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A comporte plusieurs secteurs :

La zone A correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le secteur Ap correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager.

Le secteur Ap* agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager où les antennes relais sont tolérées ;

Et les secteurs constituant des STECAL :

Le secteur Ae correspondant à une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante ;
Le secteur Aeq correspondant aux centres équestres afin de leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante ;
Le secteur Alp correspondant aux terres agricoles destinées aux pratiques agricoles d'alpages et de la découverte de ces espaces.
Le secteur **Aps** correspondant au projet d'habitat du site de la Serraz.

A-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :
X : interdit
V : autorisé
V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Habitation	Logement	V* N°1/2/7/18	V* N°1/2/7/18	V* N°1/2/18	V* N°1/2/7/18	V* N°1/18	V* N°1/18/19	V* 22
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V* N°11	X	X	X	X
	Restauration	V* N°7	V* N°7	V* N°7/21	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Hôtels	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae	Ap*	Alp	Aeq	Aps
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Salles d'art et de spectacles	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V* N°7	X	V* N°7	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* N°9/10	V* N°17	V* N°9/10	X	V	V* N°9/10	V* N°17
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	V* N°20	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

Autres occupations et utilisations du sol	Les installations classées soumises à autorisation	V*	X	V*	X	X	X	X
		N°3/6		N°6				
	Camping et aire naturelle de camping	V*	X	X	X	X	X	X
		N°12/5						
	Les locaux et installations de diversification agricole	V*	X	V*	X	V*	X	X
		N°4		N°4		N°4		
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable)	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5/6/16	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6	N°5/6
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°8	N°8	N°8	N°8	N°8	N°8	N°8
	Les dépôts de matériaux inertes	V*	X	V*	X	X	X	X
		N°8/6		N°8/6				
	Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestre et hippique	V*	V*	X	V*	X	V*	X
		N°6	N°6		N°6		N°15	
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*
		N°4/5	N°4/5	N°4/5		N°4/5	N°4/5	N°4/5

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1. Les logements de fonction uniquement sont autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage des activités ou équipements présents, d'une surface de plancher maximale de 80m² pour la commune de La Chapelle du Mont du Chat et 30m² pour les autres communes. Ils doivent être intégrés au volume de la construction d'activité agricole ou d'équipement public et sont limités à un logement par exploitation.

2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

3. À condition d'être de nature agricole.

4. Aux conditions :

- de constituer le prolongement de l'acte de production et d'être complémentaires à l'activité agricole ;

- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- dans la limite de 200m² de surface de plancher totale

- et que, dans le cadre de locaux de transformation, les produits soient issus de l'exploitation et d'être implantés à moins de 50m des bâtiments agricoles existants (sauf en cas de retrait règlementaire lié aux ICPE).

- de ne pas être dans le périmètre de l'EPR

- en dehors de l'EPR et sur les communes Loi Littoral, d'être implantée en continuité des villages et agglomérations ou de faire l'objet d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

5. Elles doivent être en lien avec la présence et exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées. Elles sont proscrites dans les EPR sauf constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

6. A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et/ou des paysages. Ils sont interdits sur les communes de Mouxy, Brison-St-Innocent et Voglans. Elles sont proscrites dans les EPR. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, elles peuvent être implantées en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.

7. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition

- d'être identifiées au plan de zonage
- de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences de l'annexe 4 du présent règlement.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF

8. A condition de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages et être liés aux travaux des constructions autorisées sur l'unité foncière, ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou à la recherche archéologiques ou être nécessaires à l'exploitation agricole.
9. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », au sein de l'espace proche du rivage, d'être compatible avec les dispositions de la loi dite « Littoral », pouvant donc justifier :

> d'un aménagement et/ou extension d'une exploitation agricole existante dans une limite de 20 % de l'emprise au sol et une seule fois après la date d'approbation du PLUi.
> d'une mise aux normes,
> d'une activité agricole nécessitant la proximité immédiate de l'eau

En dehors des communes littorales, ces conditions d'implantations ne s'appliquent pas.
10. Pour les communes concernées par la loi dite « Littoral », et en dehors des EPR, l'exploitation agricole peut être implantée en discontinuité des villages et agglomérations sous réserve d'une dérogation accordée par la CDPENAF et la CDNPS.
En dehors des communes littorales, ces conditions d'implantations ne s'appliquent pas.
11. Les constructions à vocation artisanale et commerciale (de détail) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
12. A condition d'être lié à une diversification agricole et dans la limite de 5 structures d'hébergements maximum et d'un bloc sanitaire.
14. Au-delà du tableau ci-avant et dans le sous-secteur Alp uniquement :

> La construction des équipements pastoraux nécessaires à l'application de la mesure de protection des troupeaux contre la prédation

> Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

15. Les constructions et extensions sont autorisées dans la limite de 1200m² d'emprise au sol totale toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée ~~à 1800m²~~ 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.

16. Dans le cas d'une installation d'unité de méthanisation pour la production et la commercialisation de bio-gaz, d'électricité et de chaleur, les constructions et installations nécessaires à cette activité sont autorisées à condition d'être exploitées par un exploitant ou une structure majoritairement détenue par des exploitants agricoles et d'être situées en dehors du périmètre EPR.

17. Sont autorisés les aménagements ou les adaptations dans le volume des bâtiments et installations agricoles préexistants, sans changement de destination.

18. Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :
- de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.
- De ne pas excéder 40m² d'emprise au sol totale
- D'être limitée à 2

19. Seules sont autorisées les annexes aux conditions 18.
20. Les extensions de 20% du bâti existant à vocation industrielle à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 100m².
Sur la seule zone Ae de Saint-Offenge sont autorisés les constructions nouvelles sous réserve que leur surface de plancher cumulé n'excède pas 1000 m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.
21.Dans le seul secteur Ae d'Ontex, les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% des emprises bâties existantes.
22. Sous réserve d'une emprise au sol cumulée maximale de 700m²

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

A-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. En agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté

2. Hors agglomération, le recul est fixé à :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies départementales
- 7m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 15m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
- sur la commune de Mouxy, où le recul peut être ramené à moins de 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
- des motifs de sécurité publique.
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

Sur la commune de Tresserve, les règles de recul s'appliquent pour les annexes hors piscines.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m sur la commune de Saint-Offenge.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées

- pour des motifs de sécurité publique.
- pour les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures ;

3. Sur la commune de Saint-Offenge, les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement (balcons, escaliers ouverts…) sont autorisés dans la limite de 1,2m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :

- en secteur Aeq, où l'emprise au sol totale maximale des constructions ne doit pas dépasser 1200m² toutes destinations confondues. Sur la commune de Tresserve, cette limite est portée à 2000m² et à 3600m² sur la commune de Voglans.
- En secteur Ae sur la seule commune de Saint-Offenge où l'emprise au sol totale des activités industrielle et artisanales présentes ne pourra excéder 1000m² supplémentaire à la date d'approbation du PLUi.
- En secteur Aps où elle ne peut excéder 700m² cumulée

Les annexes d'emprise inférieure à 20 m² et les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale autorisée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.
Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de-1,3 m.

Dispositions générales

1. Pour les constructions à vocation d'habitation la hauteur maximale autorisée est :

- 6.50 m à l'acrotère ;
- 9 m au faîtage.

2. Pour les constructions à vocation agricole, la hauteur maximale autorisée est :
- 14 m à l'acrotère ;
- 17 m au faîtage.

Sur la commune de Tresserve, la hauteur maximale autorisée est :
- 9 m à l'acrotère ;
- 12 m au faîtage.

Pour les nouvelles constructions en secteur Ae, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis présents sur le secteur.
En secteur Aps, la hauteur ne pourra excéder 5 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur citée au disposition générale, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant
- pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Une hauteur différente peut être autorisée pour des constructions techniques liées aux activités agricoles.

2.1.3 Annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Pour les communes « Portes d'entrées »

Les annexes hors piscine :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et sur la commune de Grésy-sur-Aix ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit.

Sur la commune de Voglans, les annexes ont une couleur de toiture identique celle du bâtiment principal et chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

Les piscines

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- sont interdites en secteur Aeq

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond, ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit.
- sur les communes de Drumettaz-Clarafond et Mouxy, chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et à 4m minimum des limites séparatives.
- ont une hauteur limitée à 4.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.

Pour les communes « Villages Balcons»

Les annexes hors piscine :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent dans le respect de la condition 18 du chapitre 1, et sur la commune de Tresserve où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale de 40m² pour l'ensemble des annexes et la façade la plus longue ne doit pas excéder 8 m hors débord de toit

Sur la commune de Tresserve, chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives.
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- Sont interdites en secteur Aeq.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m-par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur les communes Greniers et Bourdeau, les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux sauf pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. La composition et l'accès des constructions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

- Pour les constructions à vocation agricole, y compris celles liées aux activités équestres,

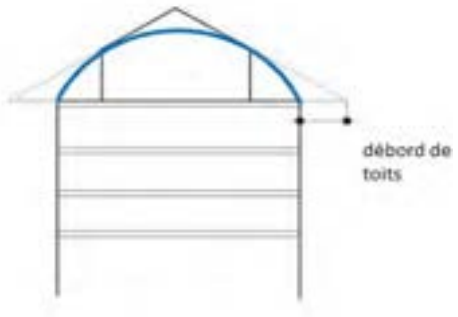
Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans l'environnement.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
- Pour les constructions à vocation d'habitat

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  -soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont également autorisés.
Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes, fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.
L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1. L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2. La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
3. Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge.
Sur Drumettaz-Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

- **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et annexes d'une emprise inférieure à 20 m.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :
Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit).
- Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

1. En zone agricole, les clôtures utilisées pour l'activité agricole ne sont pas réglementées.
2. Pour les murs et clôtures liés à une construction à usage d'habitation :

Murs existants :

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures :

- Sont limitées à 1,80 m, comprenant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur et d'aspect fini.
- peuvent être composées par des grillages, barreaudages ou d'éléments structurants ajourés.

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé sur la commune de Saint - Offenge.	En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de vente	
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2).

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

2.3.2 Stationnement des cycles

Non réglementé

A-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres des constructions

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

Dans le secteur **Ae** de Saint-Offenge, la bande de recul de part et d'autre de la RD911 doit être traitée en pleine terre et végétalisée.

Le stationnement y est autorisé sous réserve d'une perméabilité des espaces et d'un traitement paysager.

En cas de stockage, ces derniers devront être prévus sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles depuis la RD 911.

A-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile, et de faire demi-tour

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N comporte plusieurs secteurs :

Le secteur N, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

Le secteur Nd, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux également.
L**e secteur Na**, correspondant aux emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants.

Le secteur Nc, correspondant aux zones naturelles exploitées pour leur qualité de production minérale (carrière).
Le secteur NL correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
Le secteur Nl correspondant aux secteurs de loisir de plein air.

Le secteur Nce, correspondant aux zones naturelles concernées par un périmètre de captage

Et les secteurs, sous-secteurs constituant des STECAL :

Le secteur Ne, permettant l'évolution modérée des sites d'activités économiques isolés.

Le **sous-secteur Nl*** correspondant au Monastère de Notre-Dame de l'Unité à Pugny-Chatenod

Le **sous-secteur Nlc** correspondant au camping

Le sous-secteur Nl1, correspondant aux zones naturelles dédiées aux activités de loisir de pleine nature (notamment à la pratique du ski) et aux activités touristiques.

Le sous-secteur Nl2, correspondant au secteur de loisir et activités de services publics permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale.

Le secteur Nep, permettant l'évolution modérée des sites d'équipement public en site naturel lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion de manière générale.

Le secteur Nst : correspondant à la zone de stockage des déchets verts à Grésy-sur-Aix.

La zone N est couverte par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

N-ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

X : interdit

V : autorisé

V*: autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou à la sous destination concernée.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nd1
Habitation	Logement	V* N°6/7/36.1/36.2	V* N°33/7/8/36.1/36.2	X	X	V* N°8/10/36.1/36.2	V* N°7/22/30	V* N°17	X	V* /7/36.1/36.2	V* N°7/26/27/28	V* N°22/30	V* N°38	X	X	V* 44
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**Nc**	**NL**	**Ne**	**Nce**	**Nl**	**Nl2**	**Nl***	**Nlc**	**Nl1**	**Nep**	**Nst**	**Nd1**
Commerce et activités de service	Commerce/ Artisanat	V* N°9	X	X	X	V* N°8/9/10	V* N°18/19/22	X	X	X	X	X	V* 23/37	X	X	X
	Restauration	V* N°33/36	V* N°33/36	X	X	V* N°8/10/36	V* N°8/22/35/	X	X	V* N°22/36	X	V* N°22	V* N°37	X	X	X X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/10/21	V* N°19/22/18	X	X	V* N°22/21/36	X	V* N°22	V* N°38 / 23	X	X	X
	Hôtel	V* N°33/36	V* N°33/9/36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* N°22	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* N°22	X	X	V* N°25/36	X	V* N°22/29	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous-Destination**	**N**	**Nd**	**Na**	**Nc**	**NL**	**Ne**	**Nce**	**Nl**	**Nl2**	**Nl***	**Nlc**	**Nl1**	**Nep**	**Nst**	**Nd1**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations	V* N°36	V* N°36	X	X	V* N°8/36/10	V* 22	X	X	V* N°22/36	X	V* 22	X	X	X	X

	publiques et assimilés															
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V* N°36**	**V* N°36**	**X**	**X**	**V* N°8/36/10**	**V* 22**	**X**	**X**	**V* N°22/36**	**X**	**V* 22**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**V* N°36**	**V* N°36**	**X**	**X**	**V* N°8/36/10**	**V* 22**	**X**	**X**	**V* N°22/36**	**X**	**V* 22**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V* N°22/45**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V* 26/27/28**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nd1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V* N°18**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**V* 34**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nd1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V* N°18**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Entrepôts	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Bureau	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V* 22**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V* 23/37**	**X**	**X**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

Autres usages, affectations du sol et activités

		N	Nd	Na	Nc	NL	Ne	Nce	Nl	Nl2	Nl*	Nlc	Nl1	Nep	Nst	Nd1
Autres occupations et utilisations du sol	Le camping, le caravaning, et les aires naturelles de camping.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V**	**X**	**X**	**X**	**X**
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et de services publics (y compris services publics celles liées à l'hygiène et à la sécurité)	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/11	N°1/2/3	N°1/2/3/8/10	N°1/2/3	N°1/2/3/16	N° 1/2/3/23	N° 1/2/3/22	N°1/2/3	N°1/2/3	N°1/2/3/23	N°1/2/3/31/32	N° 1/2/3	N°1/2/3
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		N°5	N°5	N°12	N°14	N°5/10	N°5	N°5	N° 5	N°5	N°5	N°5	N°5	N°5	N° 15	N°5
	Les aires de stationnement	V*	V*	**X**	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	
		N°4	N°4		N°4	N°4	N°4	N°4	N° 4	N°4	N°4	N°4	N°4	N°4	N° 4	
	Déchets inertes	**X**	**X**	**X**	V	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	V	
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	**X**	**X**	**X**	**V* N°13/14**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	
	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	

1.2 Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

1.2.1. Dispositions générales

1.Les cheminements piétonniers et cyclables s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et s'ils ne sont ni cimentés, ni bitumés. Cette disposition (ni cimentés, ni bitumés) ne s'applique pas en zone Nl ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible.

2.Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et Nl2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.

3.Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU). En zone N, Nd et Nl2, dans les communes Loi Littorale, en dehors de la bande des 100, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village.

4. Les aires de stationnement si elles ne remettent pas en cause la dynamique hydraulique du secteur, et si elles ne sont ni cimentées ni bitumées. Cette disposition (ni cimentées ni bitumées) ne s'applique pas en zone Nl et Ne ou lorsqu'il est dûment démontré qu'aucune alternative technique n'est possible. Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

5. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition de ne pas porter atteinte aux milieux et paysages, et s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique ou s'ils sont liés à l'activité agricole ou s'ils sont liés aux aménagements autorisés sous condition ci-après. A condition également de respecter les prescriptions et recommandations liées à l'ancienne décharge figurant aux arrêtés préfectoraux du 1.08.2001 et 30.03.2004 sur Viviers-du-Lac.

6. L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi**,** qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

6.1 La création de nouveaux logements avec ou sans changement de destination dans le bâti existant.

Dans la bande des 100m, les extensions et créations suscitées sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

Pour les communes de Méry, Drumettaz-Clarafond, Voglans, Brison-st-Innocent, Tresserve et Mouxy, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

7. Les annexes et les piscines selon les règles du paragraphe dédié. En Ne et Nl2, les piscines ne sont pas autorisées sauf pour les constructions existantes à destination d'habitation. En NL, les annexes et piscines sont interdits. En N, Nd, Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les annexes et piscines sont autorisées uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

8. Seuls les travaux confortatifs et aménagements nécessaires à la gestion du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi (exemple modification de façade), dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments et ne portent pas atteinte au plan d'eau. Ils sont également autorisés dans la zone Nd située dans la bande des 100m.

9. Pour le commerce et l'artisanat, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Pour l'hébergement hôtelier et touristique, l'aménagement et l'extension de la construction existant uniquement dans le cadre d'une mise aux normes, ou de l'intégration technique d'une production d'énergie renouvelable (ou économie d'énergie). Dans la bande des 100m, ils sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

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).

11. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute et aux piste aéroportuaires

12. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à l'autoroute et aux piste aéroportuaires

13. L'exploitation des carrières, les installations et les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités de carrières existantes à la date d'approbation du PLUi.

14. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière

15. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés et nécessaires au stockage des déchets

16. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés au périmètre de captage des eaux.

17. L'extension des constructions à usage d'habitation de 40m², dans la limite de 200m² de surface de plancher totale à condition d'être liée à une mise aux normes.

18. L'extension de 30% de la surface de plancher existante des constructions à usage d'activités économiques ou des exploitations agricoles est autorisée, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

19. Sur les communes non soumises à la loi Littoral, la construction à destination économique artisanale, ou tertiaire est autorisée dans une limite de 500 m² d'emprise au sol totale par assiette foncière. Sur la commune de Grésy-sur-Aix, seule une extension à vocation artisanale de 10% de la surface de plancher du bâtiment existant est autorisée.

Sur les communes soumises à la loi littorale, seule l'extension des bâtiments à vocation artisanale est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Uniquement sur la commune de Viviers-du-Lac, seule l'extension à vocation commerciale est autorisée dans une limite comprise entre 300 et 500m² de surface de vente supplémentaire par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 3000 m² de surface de vente au total.

21. L'aménagement et l'extension de 20% de la surface de plancher existante des constructions liées à l'activité de loisir existantes à la date d'approbation du PLUi ou faisant l'objet d'un changement de destination vers une activité de loisir, à condition de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires pour l'environnement résidentiel, naturel ou agricole, à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

22. Le changement de destination vers les destinations suivantes uniquement : hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, et en plus en zone Ne : artisanat, bureau. En Nl2, dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les changements de destination sont autorisés uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

23. Les installations, équipements et aménagements s'ils sont liés aux activités de loisirs de pleine nature (notamment pratique du ski) ou aux activités touristiques, ainsi que leurs locaux accessoires. Les installations, équipements et aménagements uniquement s'ils sont liés aux activités de loisirs en plein air en secteur Nl. 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).

25. Au sein des villages balcons : Les installations légères de loisir sont autorisées, à raison d'un maximum de 5 entités d'une surface de 20m² de surface de plancher maximum et de justifier de l'aspect démontable de l'installation.

26. Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et la préservation de la qualité architecturale du Monastère de Notre-Dame de l'Unité, la réfection et l'extension du bâti existant à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 60m² de surface de plancher supplémentaire par bâti.

27. Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et la préservation de la qualité architecturale du Monastère de Notre-Dame de l'Unité, la création des constructions nécessaires au bon fonctionnement du Monastère dans la limite de 500m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois.

28. Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et la préservation de la qualité architecturale du Monastère de Notre-Dame de l'Unité, l'extension des constructions à usage d'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes.

29. Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'activité de camping, sous la forme de nouvelles constructions ou d'extensions, dans la limite de 150m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois.

30. L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 100m² de la surface de plancher. Cette limite est portée à 50 m² de surface de plancher sur la commune de Tresserve.

31. Sous réserve d'être liée à l'accueil du public :

- les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics.
- D'être limitée à 400 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois pour les communes de Méry et Voglans. Cette disposition ne concerne pas la zone du cimetière de Méry, cette dernière rejoint les dispositions générales.

32. L'extension de 20% des constructions nécessaires aux services publics existants à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 150m² de surface de plancher supplémentaire.

33. L'extension de 10% des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, et dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire, et à condition d'être en dehors de la bande des 100m.

34. Les constructions et aménagements liés aux activités forestières et à la gestion de l'activité sont autorisés sauf dans la bande des 100 mètres ou dans l'Espace Proche du Rivage. Cela concerne les aménagements comme les plateformes forestières et le stockage bois.

35. Uniquement sur la commune du Viviers-du-Lac.

36. Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

36.1 Dans le cadre d'un changement de destination et uniquement sur la commune de Tresserve, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas remettre en cause l'intégrité du site dans son environnement et d'être identifié au règlement graphique lorsqu'ils sont en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13. Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement vers les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

36.2. Dans les volumes existants et sous réserve de préserver l'intégrité du site dans son ensemble (bâti, et parc attenant le cas échéant). Dans la bande des 100m, il est autorisé uniquement pour les activités ou services nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121.17 du CU).

37. A condition d'être intégrés aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

38. Un seul logement de gardiennage par bâtiment est autorisé, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité autorisée par la zone, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et sans pouvoir dépasser 90m² de surface de plancher.

44.Sous réserve de ne pas excéder 500m² de surface de plancher cumulée et de participer à la valorisation et à l'intégrité du site notamment le parc patrimonial.

45.Le seul réaménagement ou réhabilitation des équipements sportifs existants

1.3 Mixité sociale

Non réglementée.

N-ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions et volumétrie

Les dispositions 2.1. s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP.

2.1.1 – Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. En agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté

2. Hors agglomération, le recul est fixé à :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies départementales
- 7m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des voies communales.

3. Sur la commune de Méry, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 40m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des autoroutes
- 15m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté des départementales 211 et 51
- 10m minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la départementale 16 et des voies communales.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- les voies en impasse, où le recul peut être ramené à 5m de la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.
- des motifs de sécurité publique.
- les extensions d'une construction existante ayant une implantation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;
- aux débords de toiture et ouvrages non clos en encorbellement dans la limite de 1m.

Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées

- pour des motifs de sécurité publique.
- les annexes d'une emprise inférieure à 20m² et les piscines
- En secteur Ne, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies, à condition que l'extension vienne jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine et à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 – Volumétrie des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :

En secteur **Nlc,** l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 300m².
En secteur **Nl,** l'emprise au sol cumulée des HLL ne peut excéder 150m².
En secteur **Nep,** l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 400m²
En secteur **Ne,** l'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 70% de la surface de terrain.
En secteur **Nd1**, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m².

L'annexe d'une emprise inférieure à 20 m² et la piscine ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol maximale autorisée.

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.
Les superstructures ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.
Hors accès ponctuel pour les véhicules au sous-sol, la partie visible d'une façade située en dessous du terrain naturel ne pourra pas excéder une hauteur de 1,3 m.

Dispositions générales

Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du **secteur Nl*, Nd1 :**

1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :

- 6 m à l'acrotère ; et 6.50m pour la commune de Tresserve.
- 9 m au faîtage.

2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale autorisée est :

- 9 m à l'acrotère ;
- 11 m au faîtage.

Dans le secteur **Nl***, les hauteurs ne pourront excéder les hauteurs existantes.

En secteur **Nd1**, la hauteur ne pourra excéder celles des bâtis existants dans l'ensemble formé par le parc (secteur **Nd** et **Nd1**).

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.
- En cas de reconstruction à l'identique, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment + ou - 50cm.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur citée aux dispositions générales, cette hauteur peut être portée au maximum à la hauteur du bâtiment existant
- pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 40 cm en hauteur.

Une hauteur différente peut être autorisée pour des constructions techniques liées aux activités agricoles ou forestières

2.1.3 Règles d'implantation d'annexes et piscines

La hauteur maximum de l'annexe est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou ~~à~~ l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, le PIz ou les risques naturels la hauteur est mesurée par rapport à la côte indiquée dans ces documents si celle-ci est au-dessus du TN.

Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante.

Les piscines sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante

Les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximum mesurée en tout point de 20m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation.

<u>Pour les communes « Portes d'entrées »</u>

Les annexes hors piscine :

- sont limitées au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi,
- s'implantent à une distance maximum mesurée en tout point de 20m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation et sur la commune de Grésy-sur-Aix où ils doivent observer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit.

Sur la commune de **Voglans**, ont une couleur de toiture identique à celle du bâtiment principal et chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

En secteur **NL** les annexes sont interdites.

Les piscines

- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- sont interdites en *secteur* **NL**, **Ne, Nv, Nl, Nep, Nc, Na, Nst**

Pour les communes « Sentinelles Jardins »

Les annexes hors piscine :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent à une distance maximum mesurée en tout point de 20m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation et sur la commune de Méry et de Drumettaz-Clarafond, où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur est limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit.

Sur les communes de Drumettaz-Clarafond et Mouxy, chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

En secteur NL les annexes sont interdites.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives,
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- sont interdites en secteur **NL, Ne, Nv, Nl, Nep, Nc, Na, Nst**.

Pour les communes « Villages Greniers »

Les annexes hors piscine :

- sont limités au nombre de 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent à une distance maximum mesurée en tout point de 20m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation
- ont une hauteur limitée à 3.00m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- sont interdites en secteur **Ne, Nv, Nl, Nep, Nc, Na, Nst.**

Pour les communes « Villages Balcons»

Les annexes hors piscine :

- sont limités au nombre de 2 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- s'implantent à une distance maximum mesurée en tout point de 20m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation et sur la commune de Tresserve où ils doivent respecter le recul minimum par rapport à la limite de l'emprise du domaine public fixé pour les constructions
- ont une hauteur limitée à 3.50m à l'acrotère et au faîtage.
- ont une emprise au sol maximale cumulée de 40m² pour l'ensemble des annexes, et la façade la plus longue ne doit pas excéder 6 m hors débord de toit.

Sur la commune de Tresserve, chaque annexe ne peut excéder 20m² d'emprise au sol.

En secteur **NL** les annexes sont interdites.

Les piscines :

- sont limitées au nombre de 1 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi
- doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public et aux limites séparatives.
- ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés aux constructions.
- sont interdites en secteur **NL,Ne** (sauf dans la commune de Tresserve pour les constructions existantes à usage d'habitation)**, Nv, Nl, Nep, Nc, Na, Nst.**
- En secteur **Nl*,** la piscine doit être enterrée.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Mouvements de sols

Dispositions générales

1. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais ou la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m par rapport au terrain naturel avant travaux

Sur les communes Greniers et Bourdeau, les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux sauf pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

2. La composition et l'accès des constructions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

3. L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

2.2.2 – Toitures

Dispositions générales :

- Pour les constructions à vocation touristique, agricole, y compris celles liées aux activités équestres,

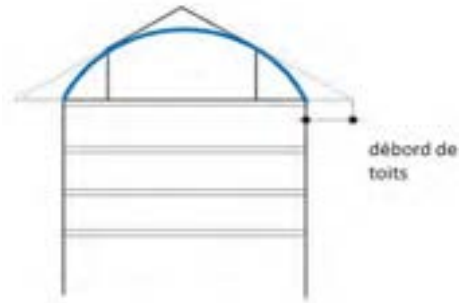
Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une bonne intégration dans l'environnement.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
- Pour les constructions à vocation d'habitat

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

- **Les toitures à pentes,**
  Il pourra s'agir :
  -soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.
  - soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.
  - sur les communes de Grésy-sur-Aix, Mouxy, St-Offenge et Pugny-Chatenod, les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches sont interdites.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.
Sur la commune de Saint Offenge les chiens assis sont également autorisés.
Pour les toitures en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches ainsi que les attiques ou décrochements de toiture, le volume maximum de la toiture doit être conforme au croquis ci-contre. Cet article ne concerne pas les éléments ponctuels en toiture tels que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes fenêtres de toit et chiens assis.



Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc) dans les cas suivants :

1. L'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée.
2. La couverture pour lequel ce matériau constitue un élément d'expression architecturale
3. Les conduits doivent présenter une teinte proche de celle de la toiture sur la commune de la Chapelle du Mont-Du-Chat.

Le bac acier est interdit sur les communes de St-Offenge.
Sur Drumettaz Clarafond. Il n'est autorisé :

- qu'en cas de réhabilitation d'une toiture existante d'une pente inférieure à 20% ;
- qu'avec des teintes grises ou zinc

- **Les toitures-terrasses :**

Les toitures terrasses sont autorisées.
Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les communes « Villages Greniers », « Sentinelles jardins », « Portes d'entrées » :
Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes.

Pour les « Villages balcons » :
Elles doivent être principalement (+ de 50%) végétalisées sauf pour les parties accessibles et les annexes d'emprise inférieure à 20m².

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.
L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dispositions particulières :
Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale.
- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres
- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit).
  Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.3 – Enduits et couleurs des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets.

Les couleurs vives sont interdites pour les communes « Sentinelles Jardins », « Villages Greniers » et sur les communes de Grésy-sur-Aix et Tresserve.

Sur la commune de St-Offenge la couleur blanc pur est interdite, y compris pour les huisseries et les volets et le noir est interdit pour les façades.

2.2.4 – Performance énergétique et autres éléments techniques

Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra représenter au minimum 30 % de la surface, sauf disposition dérogatoire au code de l'urbanisme. Ce seuil sera porté à 50% à partir du 25 octobre 2024. Ces dispositions sont valables pour :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

➢ **Ravalement de façade et rénovation**

En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique.

2.2.5 – Clôtures

Dispositions générales

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

1. Les clôtures utilisées pour l'activité agricole ou forestière ne sont pas réglementées.
2. Pour les murs et clôtures liés à une construction à usage d'habitation :

Murs existants :

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine.

Les clôtures :

- Sont limitées à 1,70m comprenant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur et d'aspect fini.
- peuvent être composées par des grillages, barreaudages ou d'éléments structurants ajourés.

Dispositions particulières

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :

> des motifs de sécurité publique

> dans les secteurs soumis à des risques d'inondation

2.3 Stationnement

2.3.1 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

> Dans le cas d'un changement de destination dans un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent.

> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé la création d'au moins :

Typologie	Stationnement	
	Disposition générale	*Disposition particulière*
Habitat	1. 1 place minimum par tranche entière de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. 50% minimum des places exigées doivent être couvertes 2. 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opération d'habitat collectif ou groupé.	En cas de rénovation, sur les communes du Bourget du Lac, du Montcel, Saint-Offenge et Trévignin, il n'est pas exigé de place couverte.
Bureaux et services	1 place minimum par tranche entière de 25m² de surface de plancher	
Commerce	1 place minimum par tranche entière de 20m² de surface de plancher affectée à la vente	
Hôtellerie	2 places minimum pour 3 chambres	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.
Artisanat	1 place minimum par tranche entière de 60m² de surface de plancher	
Restaurant/Bar	1 place de stationnement par tranche de 6m² de surface plancher de salle	En cas d'hôtel avec restaurant et/ou bar, le nombre de places n'est pas cumulable. L'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul
Équipement public	Nombre de places à adapter à l'usage et la fréquentation de la construction. Les places destinées aux employés et visiteurs doivent être prévues.	

Le nombre de place de stationnement est arrondi à l'entier le plus proche (ex : 1,3 → 1 ; 1,5 → 2 ; 1,8 → 2)..

En cas de création de logement par changement de destination, extension ou division dans le volume existant, le calcul du nombre de places de stationnement se fera sur l'ensemble du volume (existant + extension) et tiendra compte des places de stationnement existantes.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, le calcul s'effectuera pour toute évolution, avec ou sans création de logement.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

2.3.2 Stationnement des cycles

Non réglementé

N-ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres des constructions à usage d'habitation

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement

N-ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1 Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile, et de faire demi-tour

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La pente maximale autorisée sera de :

- 2% au maximum, sur les 5 derniers mètres en cas d'accès sur une route départementale. Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m.
- 5% au maximum, sur les 5 derniers mètres pour les accès sur les autres voies.

Pour les accès aux zones d'activités cette longueur est portée à 10m dans les deux cas.

4.2 Desserte par les réseaux

4.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2.2 Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.
Des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est Le déversement soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.
Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

4.3 Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

4.4 Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

ANNEXES

ANNEXE 1– LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la Savoie par le département, le PNr du Massif des Bauges, et le bureau d'études :

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	*Nom scientifique*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera*
La renouée du Japon	*Reynoutria japonica / Fallopia japonica*
Le Buddleia de David	*Buddleia davidii*
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada / Les solidages	*Solidago canadensis*
Le topinambour	*Helianthus tuberosus*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Ailante glanduleux / Faux vernis du japon	*Ailanthus altissima*
Ambroisie à feuille d'Armoise	*Ambrosia artemisiifolia*
Seneçon du Cap	*Senecio inaequidens*
Raisin d'Amérique ou Teinturier	*Phytolacca americana*
Berce Géante du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le PnR du Massif des Bauges. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont particulières à chaque espèce.

ANNEXE 2– LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISES

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier au sein de l'espace public, au sein des stationnements et pour la mise en place d'alignement :

Liste 1	
Nom vernaculaire	*Nom scientifique*
Tilleuls	*Tilia sp., cordata…*
Erables	*Acer pseudoplatanus, negundo,macrophyllum…*
Sophora	*Sophora japonica*
Liquidambar	*Liquidambar styraciflua, orientalis*
Frêne	*Fraxinus*
Chêne	*Quercus rubra, robur, pubescens…*
Charmes	*Carpinus betulus*
Hêtres	*Fagus sylvatica*
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*
Merisier à grappe	*Prunus padus*
Cerisier	*Prunus sp., cerasus, avium*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations d'arbustes d'ornement et de bandes plantées :

Liste 2	
Nom vernaculaire	*Nom scientifique*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Cornouiller blanc	*Cornus alba*
Fusain	*Eunonymus alatus*
Eleagnus	*Eleagnus ebbingei, sp ….*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Noisetiers	*Corylus avellana*
Néfliers	*Mespilus germanica*
Prunelliers	*Prunus spinosa*
Amélanchier	*Amelanchier ovalis, lamarckii*
Seringat	*Philadelphus coronarius*
Rosier	*Rosa sp, canina, glauca…*

Laurier tin	*Viburnum tinus*
Corête du Japon	*Kerria japoncia*
Cytise	*Laburnum vulgare*
Houx	*Ilex aquifolium, altaclarensis*
Charme	*Carpinus betulus*
Groseiller à fleur	*Ribes sanguineum*
Lilas	*Syringa vulgaris*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Oranger du Mexique	*Choisya ternata*
Millepertuis arbustif	*Hypericum sp.*
Epine vinette	*Berberis vulgaris*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de haies à caractère champêtre et rural, notamment pour les villages balcons, villages greniers et les écarts des sentinelles jardins :

Liste 3	
Nom vernaculaire	*Nom scientifique*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Bourdiane	*Frangula vulgaris*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Fusain	*Euonymus europaeus*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Eglantier	*Rosa canina*
Alisier blanc	*Sorbus aria*
Houx	*Ilex aquifolium, altaclarensis*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Merisier	*Prunus avium*
Sorbier	*Sorbus aucuparia*
Charme	*Carpinus betulus*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*
Chêne	*Quercus robur, pubescens*
Saule marsault	*Salix caprea*
Châtaignier	*Castanea sativa*

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de couvre-sol et végétaux bas (bande plantée)

Liste 4	
Nom vernaculaire	*Nom scientifique*
Lierre	*Hedera helix*
Pervenche	*Vinca sp.*
Chèvrefeuille	*Lonicera nitida*
Millepertuis	*Hypericum perforatum*
Pachysandra	*Pachysandra terminalis, procumbens*
Viorne	*Viburnum sp.*
Veronique	*Hebe veronique*
Corbeille d'argent	*Cerastium tomentosum*
Bruyère	*Erica*
Sauge	*Salvia sp.*
Spirée	*Spiraea x vanhouttei, sp.*

ANNEXE 3– GUIDE METHODOLOGIQUE POUR L'APPLICATION DU CBS (EXEMPLES)

Cette annexe permet d'illustrer et prendre un exemple d'application du Coefficient de biotope par Surface. Il s'agit d'un modèle explicatif d'application et en aucun cas du règlement écrit.

Le Coefficient de Biotope par surface

La Commune impose pour les constructions nouvelles un coefficient de biotope par surface (CBS), afin de garantir la préservation d'espaces naturels sur chaque unité foncière. Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B). L'absence du CBS dans un dossier d'instruction entraîne une demande de pièce manquante. **Lors de la constitution de vos dossiers, il faut impérativement compléter le tableau ci-dessous et nous le restituer.**

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous. Une fois votre surface éco-aménageable (A) déterminée, il faut la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme (i.e au minium de) au niveau retenu selon la superficie du terrain.

Le CBS imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière : les règles applicables figurent dans le corps du règlement au sein de chacune des zones concernées.
Merci de remplir précisément ce tableau et de le restituer avec votre dossier.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,…)	….. x 0	=
Semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (ex : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, …)	….. x 0,5	=
Espaces verts sur dalles	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale < 80 cm	…… x 0,7	=
Piscines	Piscines > 20m²	…… x 0,8 *Sur les seules communes du Bourget du Lac et Bourdeau :* *X 0.5*	=
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	…… x 1	=
Toitures végétalisées	Toitures végétalisée conforme aux règles de l'art	…… x 0,2	=
		Total surface éco-aménageable (A)	=
		Surface du terrain (B)	=
		CBS (A/B)	=

Exemple 1. Je construis une maison sur un terrain de 600m2. Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,6. J'ai prévu une maison à toit à deux pans dont l'emprise au sol est de 120m2, entourée d'une terrasse en carrelage de 30 m2 et dotée d'une allée de 100m2 en concassé. J'ai aussi prévu une piscine de 25m2. Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,…)	150 x 0	= 0
Semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (ex : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, …)	100 x 0,5	= 50
Espaces verts sur dalles	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale < 80 cm	…… x 0,7	=
Piscines	Piscines > 20m²	25 x 0,8*	= 20
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	325 x 1	= 325
Toitures végétalisées	Toitures végétalisée conforme aux règles de l'art	…… x 0,2	=
		Total surface éco-aménageable (A)	= 395
		Surface du terrain (B)	= 600
		CBS (A/B)	= 0,66

**Sur les communes du Bourget du Lac et de Bourdeau, le coefficient est de 0,5*

Dans cet exemple le CBS minimum de 0,6 est respecté. Le CBS ne constituera pas un obstacle au permis.

Exemple 2: Sur mon terrain de 1.100 mètres, je dois respecter un CBS de 0,7. Je veux construire une maison de plain-pied de 250m2 avec toit terrasse, avec une piscine de 30m2 reliée par une terrasse en bois de 200m2. L'accès se fera par une route en bitume (100m2) arrivant sur un espace en béton désactivé de 220m2. J'ai prévu 40m2 de jardinières semi-enterrées autour de la piscine.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,…)	500 x 0	= 0
Semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (ex : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, …)	200 x 0,5	= 100
Espaces verts sur dalles	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale < 80 cm	40 x 0,7	= 28
Piscines	Piscines > 20m²	30 x 0,8*	= 24
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	325 x 1	= 325
Toitures végétalisées	Toitures végétalisée conforme aux règles de l'art	250 x 0,2	= 50
		Total surface éco-aménageable (A)	= 527
		Surface du terrain (B)	= 1100
		CBS (A/B)	= 0,48

**Sur les communes du Bourget du Lac et de Bourdeau, le coefficient est de 0,5*

Dans cet exemple le CBS minimum de 0,7 n'est pas respecté. Le CBS constituera un obstacle au permis.

ANNEXE 4– CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci

> ne sont plus utiles à l'exploitation agricole

> ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)

> ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entrainent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels

CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

ANNEXE 5– DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

ANNEXE 6– DEFINITIONS

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

_CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 –

_COEFFICIENT DE PLEINE TERRE :

Un espace non construit peut-être qualifié de « pleine terre » si :

>son revêtement est perméable

> il peut recevoir des plantations de haute tige

> sa profondeur est de 5m au minimum.

_CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

_ENCORBELLEMENT

Un encorbellement désigne tous les ouvrages en porte-à-faux ou en surplomb par rapport à une façade. Les loggias, corniches, et balcons sont des éléments en encorbellement.

_EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

_HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Il s’agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l’Urbanisme –

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d’une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

_MARGE D’ISOLEMENT

Partie du tènement comprise dans les reculs aux limites séparatives et aux voiries »

_PLATEFORME

La plateforme désigne la surface qui comprend la chaussée et le trottoir éventuel.

_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s’agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l’Urbanisme –

_SURFACE BOISÉE

Est considéré comme surface boisée tout espace peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus.

_SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l’Urbanisme –

_TERRAINS DE CAMPING

Il s’agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Cette définition a pour objectif de faciliter l’application des règles d’emprise au sol, de hauteur et d’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d’eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

ANNEXE 7– RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT

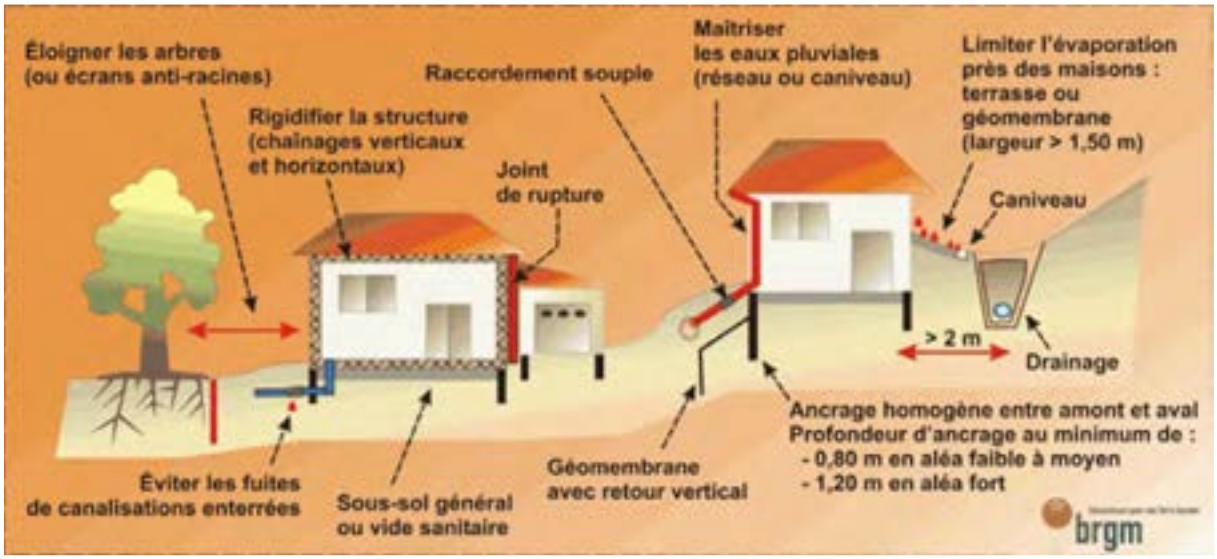
Grand Lac est concerné par le risque mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr expliquent comment construire sur un sol sensible au retrait gonflement.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain **différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La nouvelle **carte d'exposition** publiée sur Géorisques doit permettre **d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliqueront les nouvelles dispositions réglementaires** à partir du 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

Source : BRGM / www.georisques.gouv.fr/ septembre 2019

ANNEXE 8 – GUIDE POUR LE STOCKAGE ET LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

A l'attention des architectes, maîtres d'œuvres et constructeurs

Grand Lac exerce la compétence « Collecte et élimination des déchets ménagers et assimilés » et met en œuvre la prévention, le stockage, la collecte et la valorisation des déchets ménagers résiduels et recyclables.
Les prescriptions de ce document visent à assurer, avec la livraison des bâtiments neufs ou rénovés, une gestion des déchets conforme aux objectifs d'hygiène, de sécurité, et d'efficacité du service qui dépendent à la fois du dimensionnement des zones de stockage des déchets mais aussi de la construction des voiries nécessaires au passage des camions de collecte.
L'ensemble des prescriptions ci-après s'imposent à votre projet. Vous êtes responsable de leur mise en œuvre et de leur respect.

La gestion des déchets sur le territoire

La production de déchets

Un ménage produit différents types de déchets :

- Des emballages en papier, plastique, métal, verre, destinés au recyclage par filières,
- Des déchets alimentaires qui peuvent être compostés,
- Des ordures ménagères résiduelles (non recyclables / non compostables) destinées à l'incinération,
- Des déchets électriques, électroniques, du carton, des huiles, des encombrants, des meubles, des déchets dangereux, qui doivent être déposés en déchetterie afin d'être recyclés et/ou valorisés,
- Des déchets végétaux qui peuvent être broyés et valorisés sur place (paillage aux pieds des haies, arbres et tous massifs paysagers…) ou déposés en déchetterie afin d'être compostés.

Pour les entreprises, les administrations, les commerces et les artisans : le service Valorisation des Déchets de Grand Lac peut prendre en charge les déchets des professionnels assimilés aux ordures ménagères dans des conditions prévues aux articles 3.3 et 18.2 du règlement de collecte. En dehors de ces conditions d'acceptation des déchets assimilés aux ordures ménagères, les professionnels doivent faire appel à un prestataire privé. **Dans le cas de projets de zones commerciales, artisanales ou parc d'activités, Grand Lac indiquera ne pas être compétent pour assurer la collecte des déchets qui concernent exclusivement des déchets issus d'une activité professionnelle. Néanmoins, des emplacements de bacs roulants ou bennes devront être prévus.**
Les palettes, déchets dangereux, les huiles usagées, et d'une manière générale les déchets issus d'activité économique non assimilables aux déchets ménagers, doivent faire l'objet de traitements spécifiques à la charge des professionnels.

Quelques chiffres du territoire Grand Lac :

Type de déchets	Quantité produite par personnes sur Grand Lac kg/an/habitant (année 2020)
Ordures ménagères	237
Emballages	46
Verre	41

En moyenne la poubelle OM est au ¾ recyclable

Les différents modes de collecte

Grand Lac a décidé en 2015, de moderniser le service de collecte en développant les points de collecte sélective en conteneurs semi-enterrés (CSE). Un déploiement est en cours et vise un équipement total du territoire d'ici 2024, hors secteurs d'hyper-centre trop contraints.

On trouve donc, sur le territoire, différents types de contenants pour la collecte des déchets :

- des bacs roulants pour les ordures ménagères (couvercle vert) et les emballages recyclables (couvercle jaune), soit affectés à des résidences, soit disposés en points de regroupements publics. Dans ces secteurs, la collecte du verre se fait au moyen de colonnes aériennes disposées sur l'espace public.

- des points d'apport volontaire en colonnes aériennes, conteneurs semi-enterrés, ou conteneurs enterrés permettant de séparer les flux des ordures ménagères, des emballages recyclables et du verre, disposés sur les terrains privés des résidences ou sur le domaine public.

Le mode de collecte et le dimensionnement des équipements sont définis par le service Valorisation des Déchets.

A titre indicatif, les dimensions des bacs roulants sont les suivantes :

- Bac de 360 L : longueur 90 cm x profondeur 70 cm x hauteur 110 cm

- Bac de 660 L : longueur 130 cm x profondeur 80 cm x hauteur 120 cm

Les dimensions des conteneurs semi-enterrés sont les suivantes :

- 5m³ pour les ordures ménagères résiduelles et des emballages recyclables : 1,85 m enterré, 0,65 m aérien, 1,80 m de diamètre extérieur

- 4m³ pour le verre : 1,65 m enterré, 0,65 m aérien, 1,80 m de diamètre extérieur.

Les différents moyens de stockage des déchets

Pour l'habitat pavillonnaire

Déchets d'ordures ménagères, d'emballages recyclables et de verre

Si vous construisez une maison individuelle, les occupants seront invités à déposer leurs déchets dans le point de collecte sélective en conteneurs semi-enterrés ou le point de regroupement de bacs roulants le plus proche.

Dans le cas d'un lotissement, la création d'un point de collecte sélective en conteneurs-semi enterrés sur le domaine privé de ce dernier peut être demandé selon le nombre de logements et les besoins de desserte du secteur.

Déchets alimentaires

Dans le cadre de la politique de prévention des déchets, Grand Lac préconise la réduction des déchets à la source. Il a donc été mis en place une distribution de composteurs individuels pour l'habitat pavillonnaire afin de valoriser directement sur place les déchets alimentaires ou déchets organiques, tels que les épluchures de fruits et de légumes, les fleurs fanées, le marc de café/thé, reste de repas, etc, mais aussi les déchets végétaux de petites tailles (feuilles mortes, branchage, fleurs fanées, herbe,...).

Pour se faire il est nécessaire de prévoir pour chaque lot :

- Un emplacement non bétonné (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand pour accueillir une aire à compostage,
- Ce composteur est à réserver auprès du service Valorisation des Déchets de Grand Lac.

Pour l'habitat collectif

Déchets d'ordures ménagères, d'emballages recyclables et de verre

Le choix du mode de collecte, les équipements à prévoir ainsi que leur dimensionnement sont définis par le service Valorisation des déchets, lors de la conception du projet, selon différents critères qui concernent notamment le nombre de logements et le maintien d'une organisation cohérente des collectes.

Il convient donc de contacter le service le plus en amont possible du dépôt de permis de construire sous peine d'avis défavorable délivré à l'issue de l'instruction.

Dans le cas d'une collecte en bacs roulants, il sera demandé de mettre en place un local de stockage de bacs roulants collectifs selon les critères suivants :

- La sortie du local ou de l'aire à déchet doit se faire sans seuil et sous forme d'une légère pente (max 8 %),
- A proximité directe de la voie publique,
- Pratique d'accès pour un usage quotidien,
- Local lumineux, aéré avec une ventilation haute et basse facile à entretenir,

- Fermé à clé par une porte hermétique et un point d'eau,
- La surface de traitement du sol doit être lisse,
- La dimension adaptée à sa capacité de stockage définie avec le service Valorisation des déchets,
- Aux normes incendie,
- Conforme au règlement sanitaire départemental de la Savoie.

Dans le cas d'une collecte en conteneurs semi-enterrés ou enterrés, il sera demandé, selon le nombre de logements, soit la mise en place un point de collecte dédié à l'opération, soit une redirection vers le point de collecte sélective le plus proche. L'aire à conteneurs doit respecter les critères suivants :

- L'aire d'implantation doit être située sur l'emprise foncière et à proximité directe de la voie publique,
- Les dimensions moyennes à prendre en compte ont une emprise au sol de 2 x 2 mètres par CSE sur une profondeur située à maximum 2 mètres,
- Elle doit être accessible pour le camion de collecte,
- Aucun réseau sec ou humide ne devra passer au-dessus ou en-dessous du site d'implantation,
- Le camion doit pouvoir manœuvrer dans l'environnement des conteneurs, sans obstacle aérien entre l'aire des conteneurs et son stationnement,
- La distance maximum entre le conteneur le plus éloigné et le camion de collecte, est limitée par la capacité de levage de la grue auxiliaire. A ce titre, cette distance ne doit pas dépasser 6,5 mètres entre l'axe du camion et l'axe du conteneur,
- La chaussée permettant la manœuvre et le stationnement du camion doit être adaptée pour le passage d'un véhicule au PTAC de 32 tonnes,
- Il est demandé au futur promoteur de faire un emplacement poids lourd pour permettre au camion de collecter en toute sécurité, hors voirie si possible, à partir de la voirie publique sans manœuvre de retournement. En fonction de l'emplacement, il faudra prévoir au camion de faire son demi-tour. Pour cela, l'accès à la zone de retournement devra être suffisamment large pour permettre au camion de faire sa manœuvre. Il faudra se prémunir de tout stationnement qui pourrait gêner la manœuvre et donc empêcher la collecte,
- Une dépose minute est également demandée à proximité du point de collecte,
- Un trottoir devra être laissé libre d'accès aux normes PMR,
- Les abaissements de trottoir doivent être prévus pour permettre le passage et l'arrêt des véhicules pour la collecte et la dépose des déchets.

Un règlement de collecte indique les modalités plus précises d'implantations. Il est disponible sur le site internet de Grand Lac https://grand-lac.fr/ ou sur simple demande auprès du service : Tél : 04 79 35 98 99 / Mail : dechets@grand-lac.fr .

Il est demandé aux aménageurs de prendre contact avec le service Valorisation des Déchets de Grand Lac dès les premiers plans de manière à finaliser l'implantation et le dimensionnement des CSE.

La collecte de ces conteneurs s'opère en régie par le service Valorisation des Déchets de Grand Lac.
Il est à noter que l'entretien de l'aire destinée aux conteneurs semi-enterrés reste à la charge de la future copropriété, le service Valorisation des Déchets assure uniquement le nettoyage des conteneurs une fois par an et la maintenance éventuelle.

Annexes

Déchets alimentaires

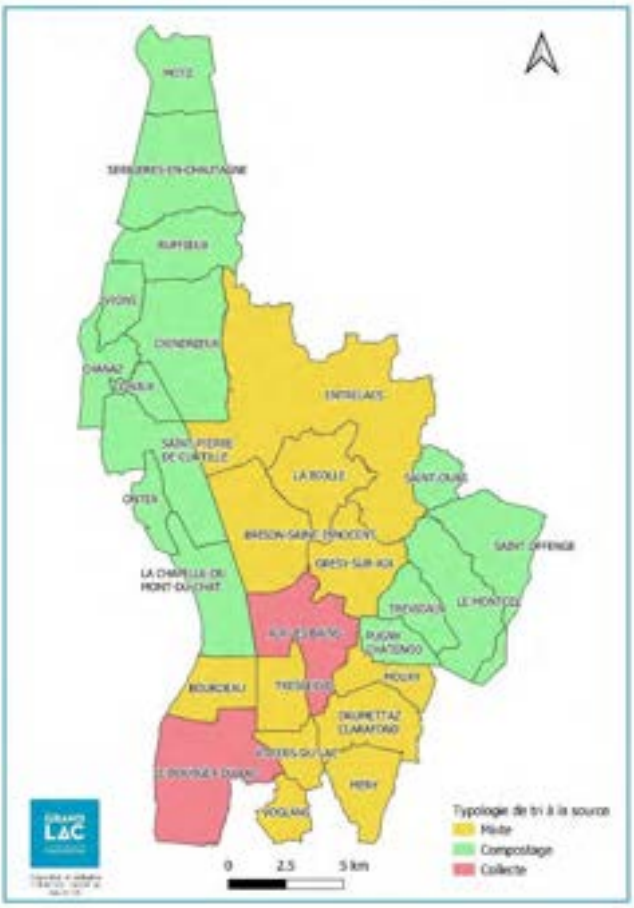
Grand Lac développe l'installation de sites de compostage partagé pour les habitations collectives et lotissements de 4 logements et plus dans les secteurs où il n'y a pas de collecte des déchets alimentaires (voir carte ci-dessous). Les déchets alimentaires représentent une réduction de près de 30 % des tonnes de déchets incinérés. Il est donc demandé d'intégrer en amont de vos projets une zone dans les espaces verts pour installer plusieurs composteurs (au moins 3 soit environ 9 m^2). Le nombre et le volume des composteurs mis en place est fonction du nombre d'usagers de l'aire et sont déterminés avec Grand Lac. L'emplacement doit permettre un accès aisé pour les habitants qui fréquenteront ce site quotidiennement.

Modalités de mise en place d'une aire de compostage collectif :

- Bénéficier d'un emplacement plat non bétonné (terre ou herbe) facile d'accès et suffisamment grand pour accueillir les composteurs,
- Le terrain pressenti pour l'implantation de l'aire doit appartenir à la copropriété concernée,
- Grand Lac fournit et installe les composteurs et accompagne également les habitants pour pratiquer dans de bonnes conditions le compostage in-situ (usagers et référents de l'aire).

Pour tout renseignement relatif à la mise en place des sites de compostage collectif : tél : 04 79 61 74 75 / mail : tri@grand-lac.fr .

Pour les secteurs qui sont desservis par la collecte des déchets alimentaires, l'implantation d'un abris bacs pour la collecte des déchets alimentaires sera demandé (zone en rouge et orange ci-dessous).



Il s'agit alors de prévoir l'emplacement d'un abris bacs 240 L :

➔ présentés à la collecte en bordure du domaine public, au plus proche de la rue/route,

➔ accessibles aux véhicules et aux agents de collecte sur un sol plan,

➔ dont les dimensions se trouvent ci-après :

Il est demandé aux aménageurs de prendre contact avec le service Valorisation des Déchets de Grand Lac dès les premiers plans de manière à finaliser l'implantation des abris bacs.

MEMO

Lors de la conception d'un projet
avant tout dépôt de permis de construire,
contacter le service Valorisation des Déchets et prévoir :

- ☑ Un local de stockage bacs ou l'emplacement des conteneurs semi-enterrés
- ☑ Qui soit accessible pour la collecte à partir de la voie publique
- ☑ Un emplacement de compostage collectif ou abris bac déchet alimentaire

Pour plus d'informations se référer au règlement de collecte accessible sur le site internet de Grand Lac, ou contacter le service Valorisation des Déchets aux coordonnées ci-dessous :

GRAND LAC
Service Valorisation des Déchets
1500 Boulevard Lepic - 73100 AIX-LES-BAINS
Tél : 04 79 35 98 99 / Mail : dechets@grand-lac.fr
www.grand-lac.fr

ANNEXE 9 – MODELE D'ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE

Ce document est un exemple pouvant être utilisé. Il est susceptible d'évoluer.

ATTESTATION DE RESPECT DU REFERENTIEL THERMIQUE DE GRAND LAC

Attestation du maitre d'ouvrage ou du maitre d'œuvre
à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme

Je soussigné(e)

Nom .....

Prénom .....

SIRET .....

Domicilié(e) .....

Agissant en qualité de :

☐ Maitre d'ouvrage

☐ Maitre d'œuvre, si le maitre d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération

Pour l'opération située à (adresse du projet de rénovation) :

.....

.....

ATTESTE SUR L'HONNEUR avoir pris en compte les critères de performance énergétique requis pour le ou les postes de travaux suivants :

☐ Murs extérieurs

☐ Toiture terrasse ☐ Plancher combles perdus ☐ Rampant de toiture

☐ Plancher bas

☐ Menuiseries extérieures

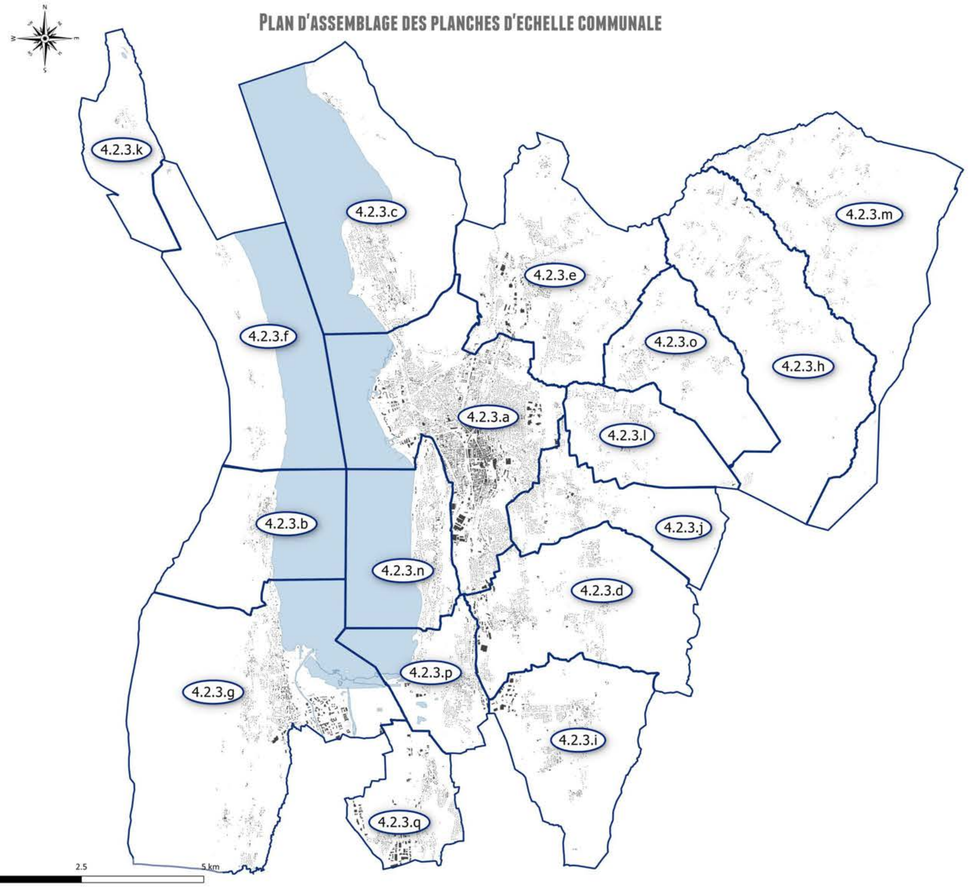
☐ Ventilation

Fait à .....

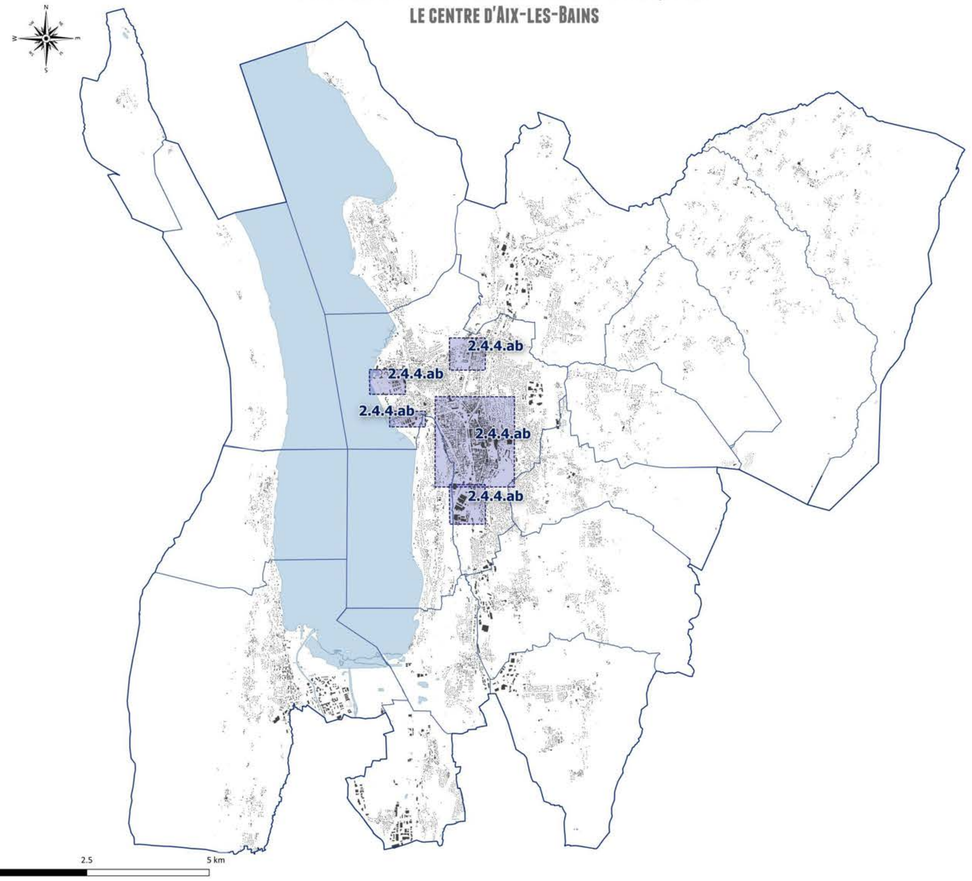
Le .....

Signature
du maitre d'ouvrage ou du maitre d'œuvre

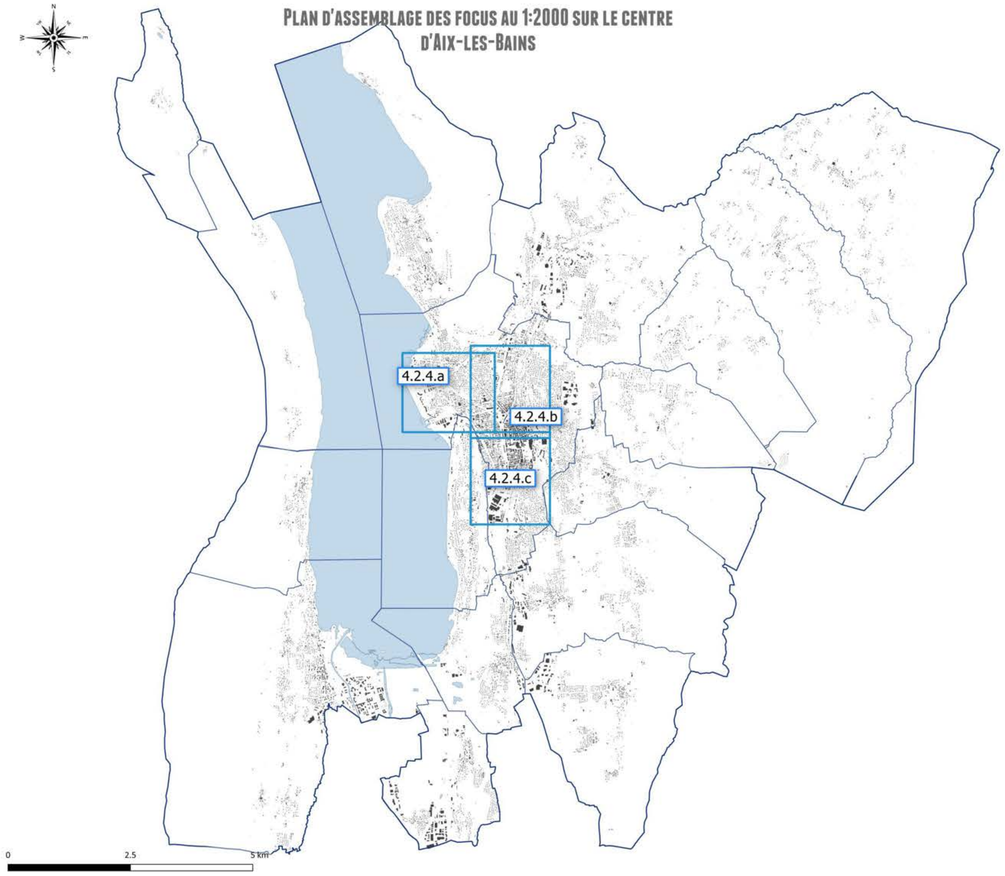
Plan d'assemblage des planches d'echelle communale



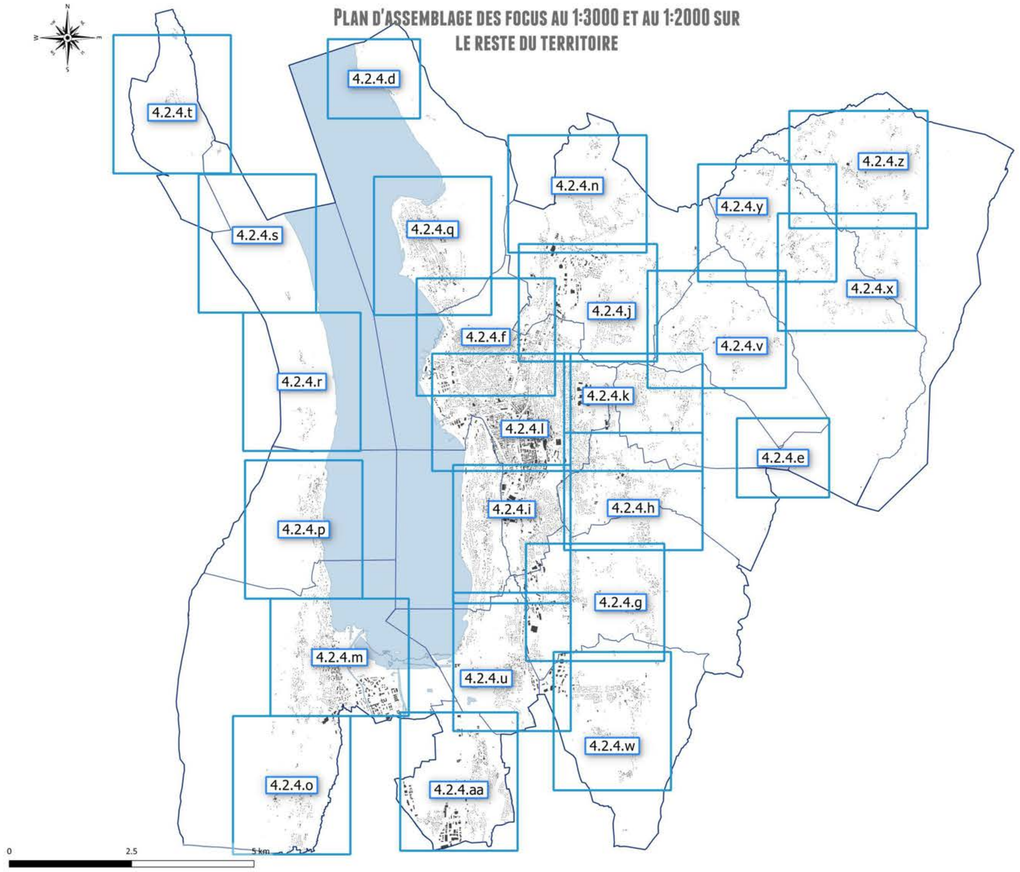
Plan d'assemblage du focus de precision technique sur le centre d'Aix-les-Bains



Plan d'assemblage des focus au 1:2000 sur le centre d'Aix-les-Bains



Plan d'assemblage des focus au 1:3000 et au 1:2000 sur le reste du territoire



PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan local d'urbanisme intercommunal
Communaute d'Agglomeration de Grand Lac

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE
Plans d'assemblage

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLU

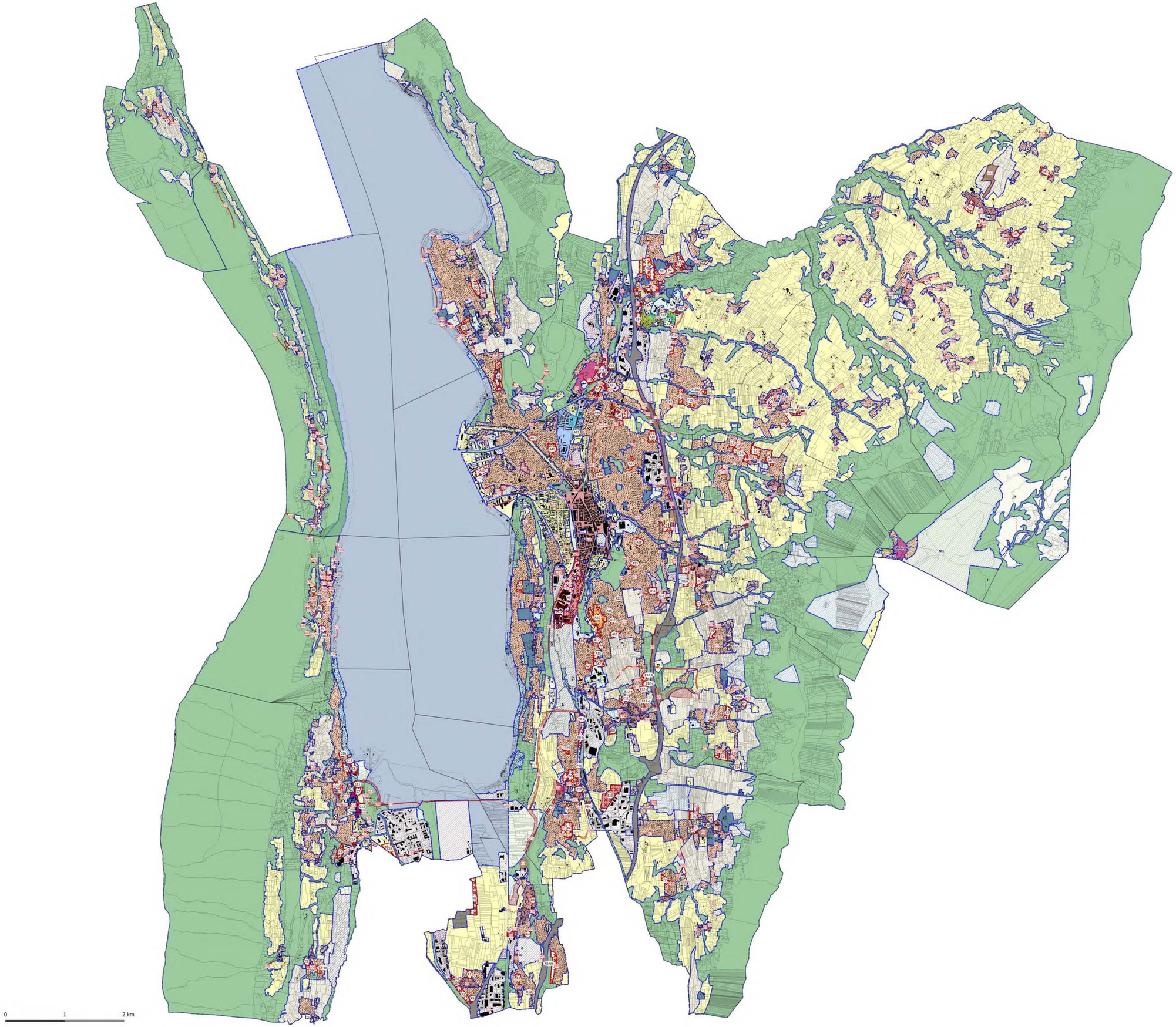
4.2.1

Cittânova

Planches 4.2.3.a à 4.2.3.q : communes entières

Planches 4.2.4.a à 4.2.4.aa : focus au 1:2000 et 1:3000

Planche 4.2.4.ab : focus de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE

PLAN GENERAL - ECH. GRAPHIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLU

4.2.2

ZONE URBAINE

- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'acceuil

ZONE AGRICOLE et STECAL

- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone acceuillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL

- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Nl* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)
- Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'acceuil des gens du voyage (STECAL)

SECTEURS DE PROJET

- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économuique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

A titre informatif

- Limites communales

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE
PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

AIX-LES-BAINS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du :

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

4.2.3.a

ZONE URBAINE
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'acceuil

ZONE AGRICOLE et STECAL
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone acceuillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL
- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Nl* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'acceuil des gens du voyage (STECAL)
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)

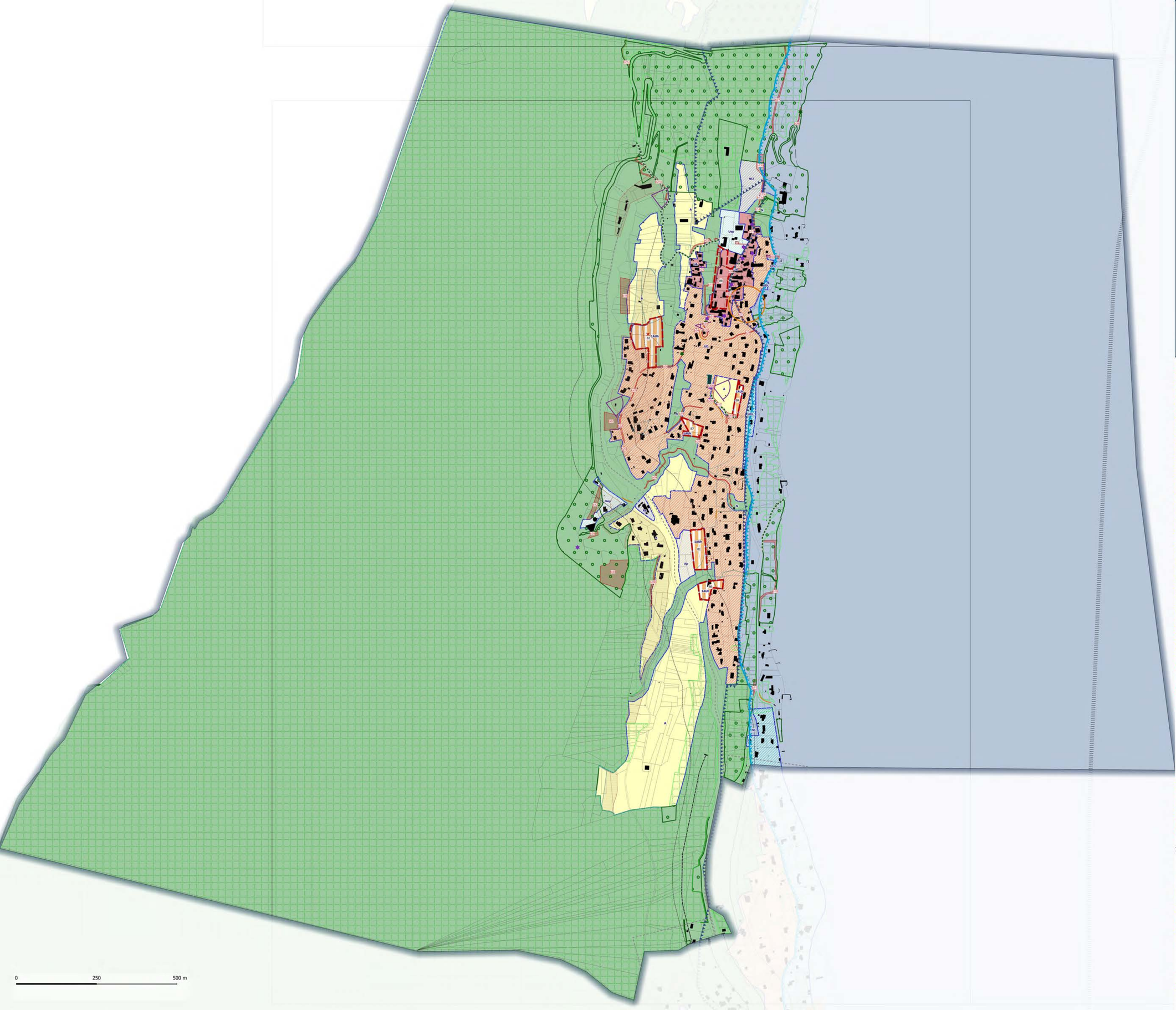
SECTEURS DE PROJET
- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économuique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
- Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motfs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Eléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Elément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
- Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pelouses sèches identifiées au titre de l'article L151-23
- Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2°
- Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Patrimoine hydraulique
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

SECTEURS DE RISQUES (se référer aux annexes 5 du PLUi)
- PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ mouvement de terrain
- PIZ inondation
- PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRI niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des attiques au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
- Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Entités identifiées où s'applique un plan d'épannelage au titre de l'article R151-39
- PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM niveau 3 inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38

A titre informatif
- Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
- Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Limites communales
- Contours des stades d'Aix-les-Bains
- Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'îlot



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE

PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

BOURDEAU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLU

4.2.3.b

ZONE URBAINE
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'acceuil

ZONE AGRICOLE et STECAL
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL
- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- NP : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)
- Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)

SECTEURS DE PROJET
- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économuique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3°
  (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
  au titre des articles L151-6 et L151-7

ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
- Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique
  au titre de l'article L151-23
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Eléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Elément du patrimoine naturel et paysager à protéger
  au titre de l'article L151-23
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
- Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales
  au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pelouses sèches identifiées au titre de l'article L151-23
- Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2°
- Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Patrimoine hydraulique
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

SECTEURS DE RISQUES (se référer aux annexes 5 du PLUi)
- PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ mouvement de terrain
- PIZ inondation
- PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRI niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des attiques
  au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie
  au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
- Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Entités identifiées où s'applique un plan d'épannelage au titre de l'article R151-39
- PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM niveau 3 inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38

A titre informatif
- Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
- Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Limites communales
- Contours des stades d'Aix-les-Bains
- Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'îlot

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE
PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

BRISON-SAINT-INNOCENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du :

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

4.2.3.c

ZONE URBAINE
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'accueil

ZONE AGRICOLE et STECAL
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone acceuillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL
- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Nl* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'acceuil des gens du voyage (STECAL)
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)

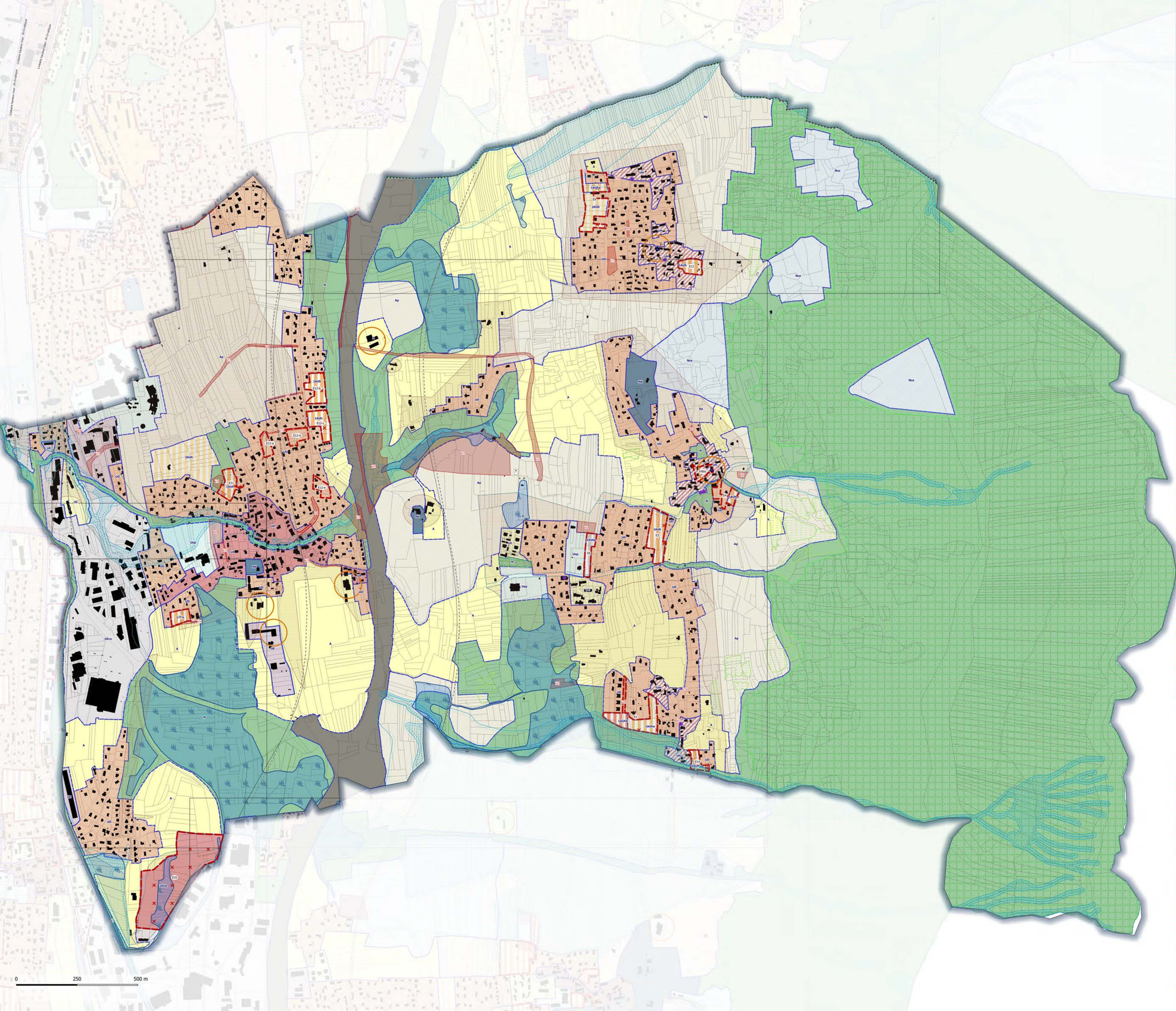
SECTEURS DE PROJET
- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économuique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
- Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motfs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Eléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Elément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
- Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pelouses sèches identifiées au titre de l'article L151-23
- Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2°
- Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Patrimoine hydraulique
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

SECTEURS DE RISQUES (se référer aux annexes 5 du PLUi)
- PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ mouvement de terrain
- PIZ inondation
- PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRI niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des attiques au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
- Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Entités identifiées où s'applique un plan d'épannelage au titre de l'article R151-39
- PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM niveau 3 inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38

A titre informatif
- Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
- Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Limites communales
- Contours des stades d'Aix-les-Bains
- Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'îlot



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE

PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

DRUMETTAZ-CLARAFOND

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLU

4.2.3.d

ZONE URBAINE
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'acceuil

ZONE AGRICOLE et STECAL
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL
- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Nl* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)
- Nk : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'acceuil des gens du voyage (STECAL)

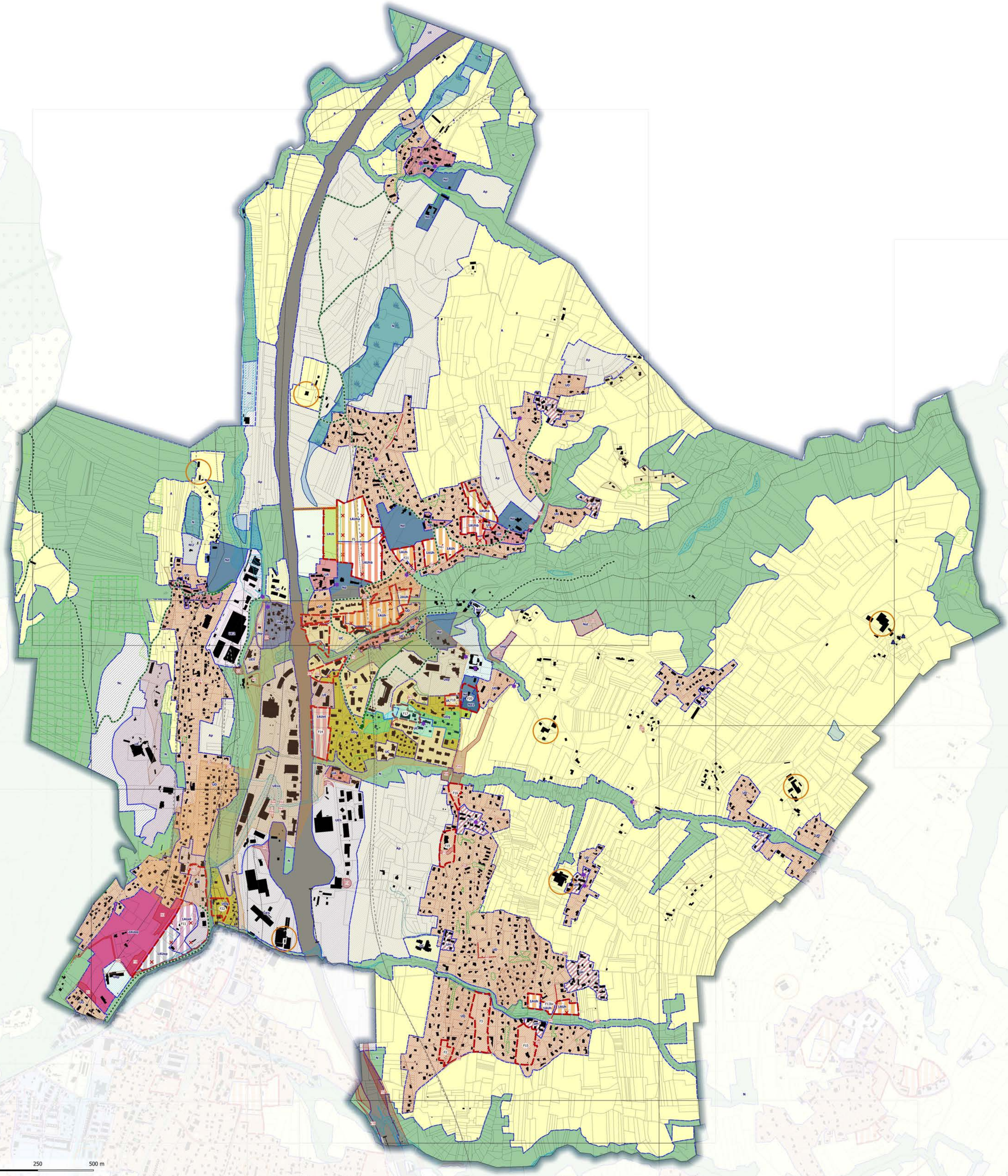
SECTEURS DE PROJET
- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3°
- (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
- Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motfs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Elément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
- Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pelouses sèches identifiées au titre de l'article L151-23
- Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2°
- Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Patrimoine hydraulique
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

SECTEURS DE RISQUES (se référer aux annexes 5 du PLUi)
- PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ mouvement de terrain
- PIZ inondation
- PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRI niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des attiques au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
- Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Entités identifiées où s'applique un plan d'épannelage au titre de l'article R151-39
- PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM niveau 3 inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au tite de l'article L151-38

A titre informatif
- Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
- Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Limites communales
- Contours des stades d'Aix-les-Bains
- Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'îlot



PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE

PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

GRESY-SUR-AIX

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du :

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

4.2.3.e

ZONE URBAINE
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'accueil

ZONE AGRICOLE et STECAL
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone acceuillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL
- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Nl* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'acceuil des gens du voyage (STECAL)
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)

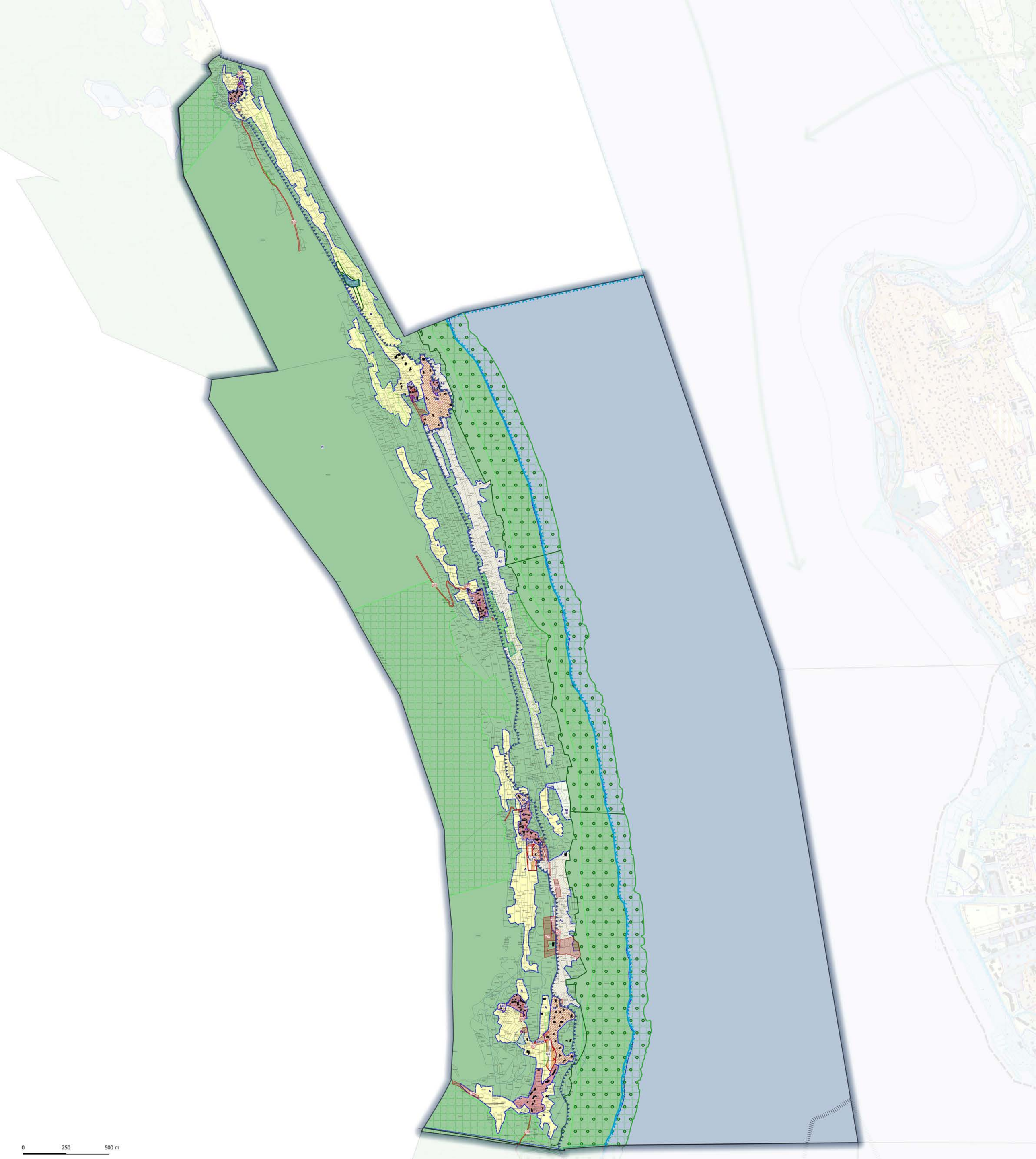
SECTEURS DE PROJET
- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économuique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
- Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motfs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Eléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Elément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
- Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pelouses sèches identifiées au titre de l'article L151-23
- Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2°
- Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Patrimoine hydraulique
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

SECTEURS DE RISQUES (se référer aux annexes 5 du PLUi)
- PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ mouvement de terrain
- PIZ inondation
- PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRI niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des attiques au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
- Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Entités identifiées où s'applique un plan d'épannelage au titre de l'article R151-39
- PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM niveau 3 inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38

A titre informatif
- Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
- Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Limites communales
- Contours des stades d'Aix-les-Bains
- Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'îlot



PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE
PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

LA CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du :

Approuvé le :

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019
Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1
Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée n°1
Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

PIECE DU PLUi

4.2.3.f

ZONE URBAINE
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UBL : Secteur des bords du lac
- UBLe : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UBLh : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UBLp : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UBLt : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCm : Quartier Merlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDa : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UEa : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UEar : Secteur d'activité économique artisanale
- UEb : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UEco : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UEh : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- UEp : Secteur d'équipements publics
- UEsh : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierroz-Franklin-Lafin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTh : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapieavec possibilité de structures d'acceuil

ZONE AGRICOLE et STECAL
- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone acceuillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap* : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées

ZONE NATURELLE et STECAL
- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nl : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Nl* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nl1 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nst : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'acceuil des gens du voyage (STECAL)
- Nl2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activité de services publics autorisant des extensions (STECAL)

SECTEURS DE PROJET
- 1AUe : Zone d'urbanisation future à vocation économuique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
- 1AUet : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUha : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUhb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUt : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 1AUeb : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUep : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
- Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motfs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Eléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Elément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
- Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
- Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pelouses sèches identifiées au titre de l'article L151-23
- Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2°
- Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Patrimoine hydraulique
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Voisinage d'infrastructures de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

SECTEURS DE RISQUES (se référer aux annexes 5 du PLUi)
- PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ mouvement de terrain
- PIZ inondation
- PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRI niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des attiques au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
- Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
- Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Entités identifiées où s'applique un plan d'épannelage au titre de l'article R151-39
- PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM niveau 3 inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au tite de l'article L151-38

A titre informatif
- Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
- Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Limites communales
- Contours des stades d'Aix-les-Bains
- Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'îlot

GRAND LAC

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

PLUi approuvé le 09 Octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023
Modification simplifiée n°1

Révisé le 24 janvier 2023
Révision allégée N°1

Modifié le 23 mai 2023
Modification n°1

SOMMAIRE

1. Aix-les-Bains....1
2. Bourdeau....40
3. Le Bourget-du-Lac....83
4. Brison-Saint-Innocent....128
5. Drumettaz....163
6. Grésy-sur-Aix....187
7. La Chapelle-du-Mont-du-Chat....244
8. Le Montcel....278
9. Méry....352
10. Mouxy....384
11. Ontex....422
12. Pugny-Chatenod....434
13. Saint-Offenge....458
14. Tresserve....472
15. Trévignin....478
16. Viviers-du-Lac....489
17. Voglans....505
18. Grand Lac....518

ER . a02 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 514

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . a03 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 4654

PROJET : Equipement public - Extension du cimetière

0 30 60 m

ER . a05 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 17317

PROJET : Aménagement paysager et espace à préserver

0 70 140 m

ER . a09 Aix les Bains

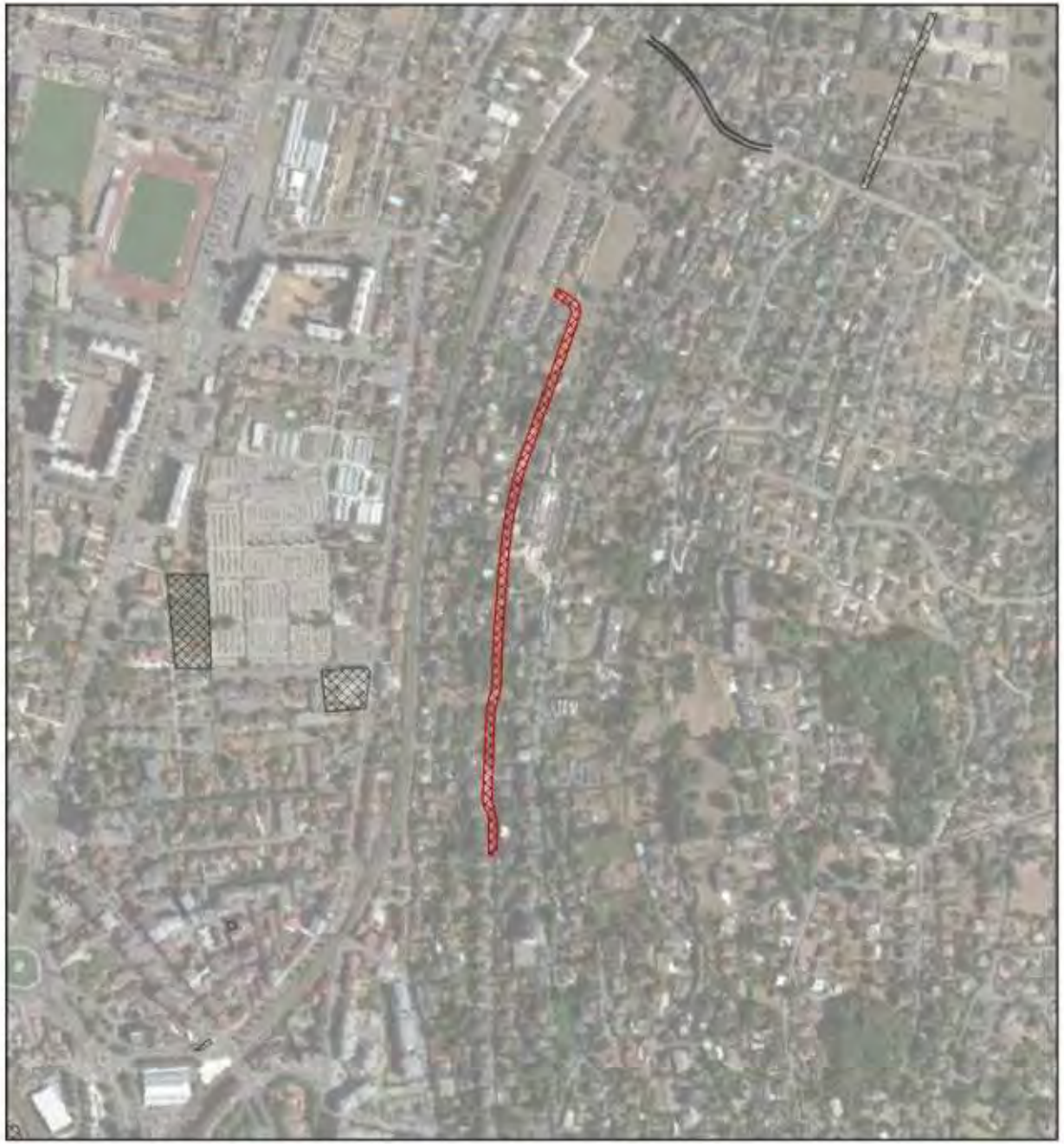
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 6118

PROJET : Aménagement de voirie

0 100 200 m

ER . a11 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 6546

PROJET : Aménagement de voirie

0 100 200 m

ER . a13 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 78

PROJET : Aménagement espace public

0 3 6 m

ER . a14 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1523

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . a18 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 114

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . a19 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 768

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . a19 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 121

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . a20 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1832

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . a21 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 13050

PROJET : Aménagement de locaux

0 50 100 m

ER . a22 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 7372

PROJET : Aménagement de stationnement

0 40 80 m

ER . a24 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 907

PROJET : Aménagement de stationnement

0 10 20 m

ER . a25 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 778

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 50 100 m

ER . a26 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3431

PROJET : Aménagement de voirie

0 70 140 m

ER . a28 Aix les Bains

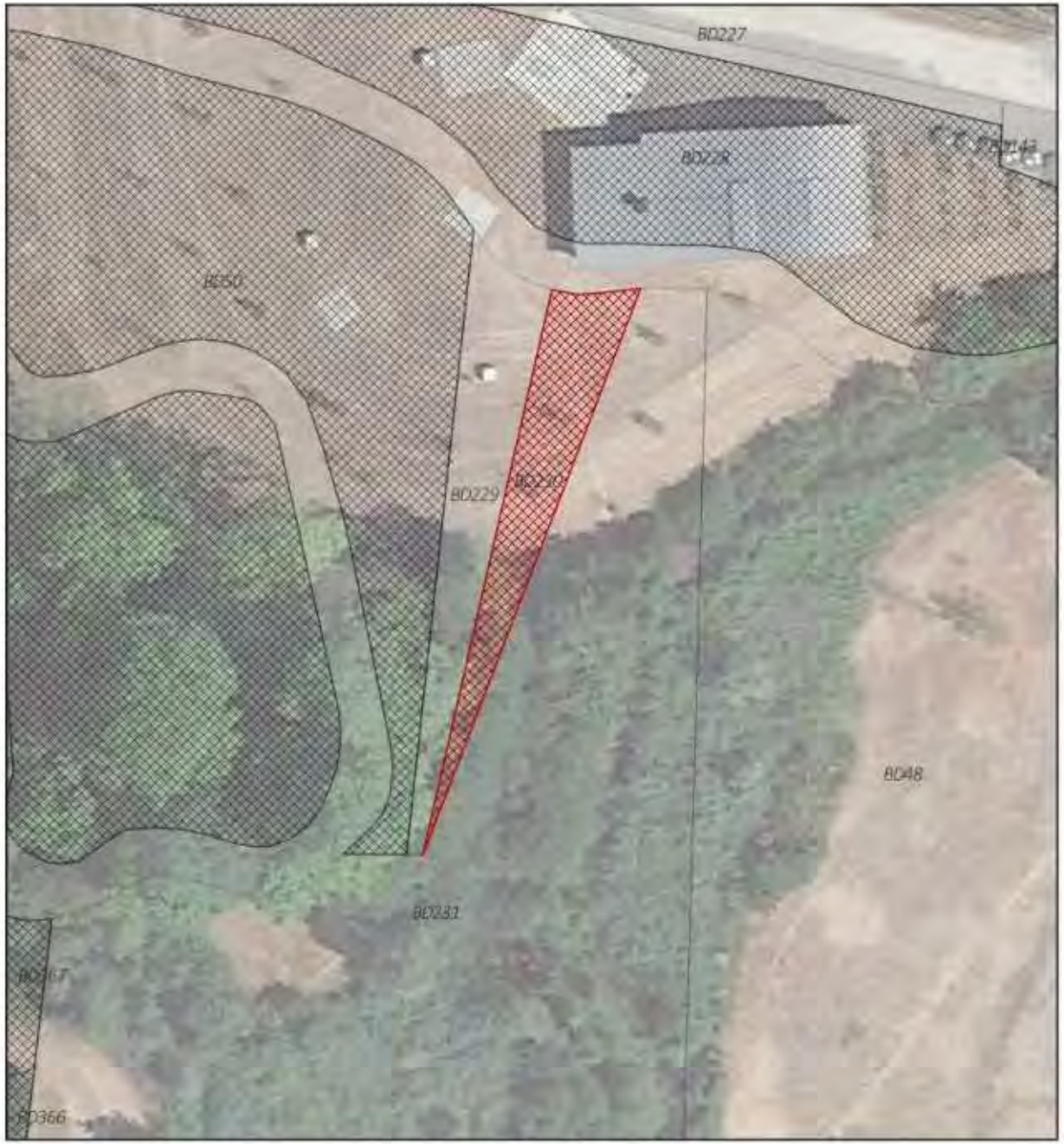
BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 1887

PROJET : Equipement public, Bassin d'orage

0 20 40 m

ER . a28 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 252

PROJET : Equipement public, Bassin d'orage

0 10 20 m

ER . a28 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 1858

PROJET : Equipement public, Bassin d'orage

0 40 80 m

ER . a28 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 7428

PROJET : Equipement public, Bassin d'orage

0 60 120 m

ER . a28 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 1841

PROJET : Equipement public, Bassin d'orage

0 30 60 m

ER . a29 Aix les Bains

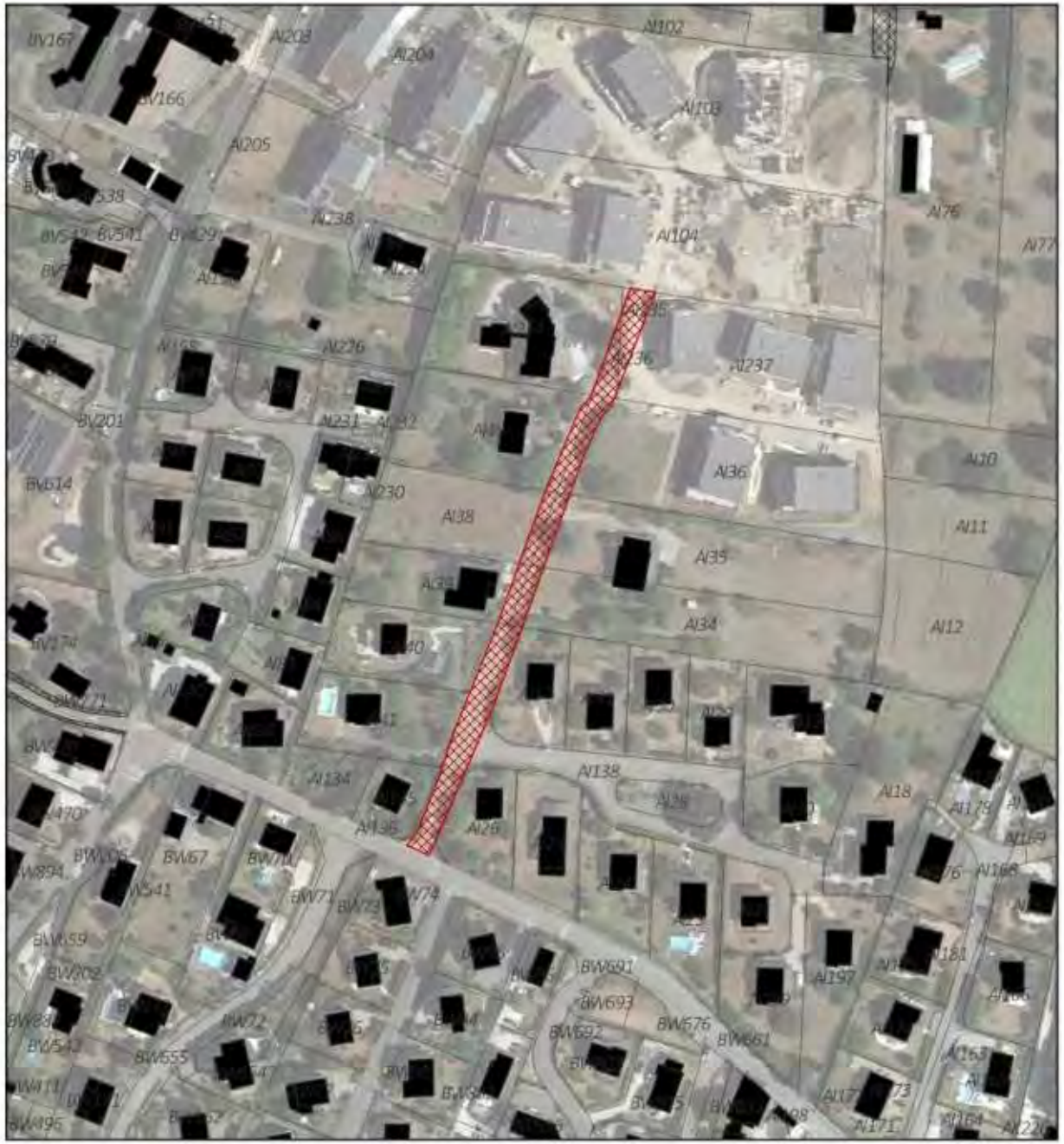
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 5625

PROJET : Aménagement de voirie et stationnement

0 30 60 m

ER . a30 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1803

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 50 100 m

ER . a30 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 353

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . a31 Aix les Bains

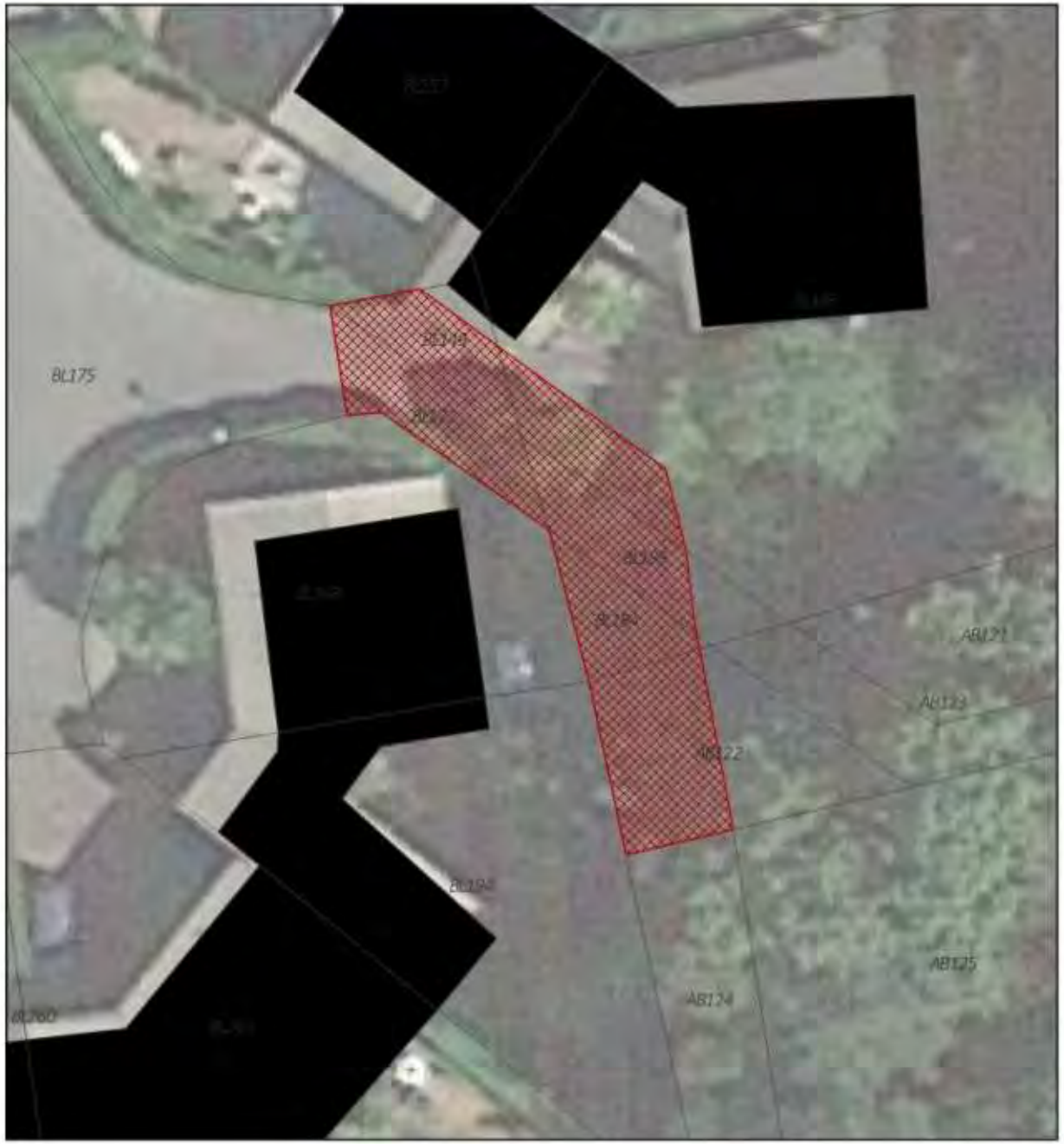
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 237

PROJET : Aménagement espace public

0 5 10 m

ER . a35 Aix les Bains



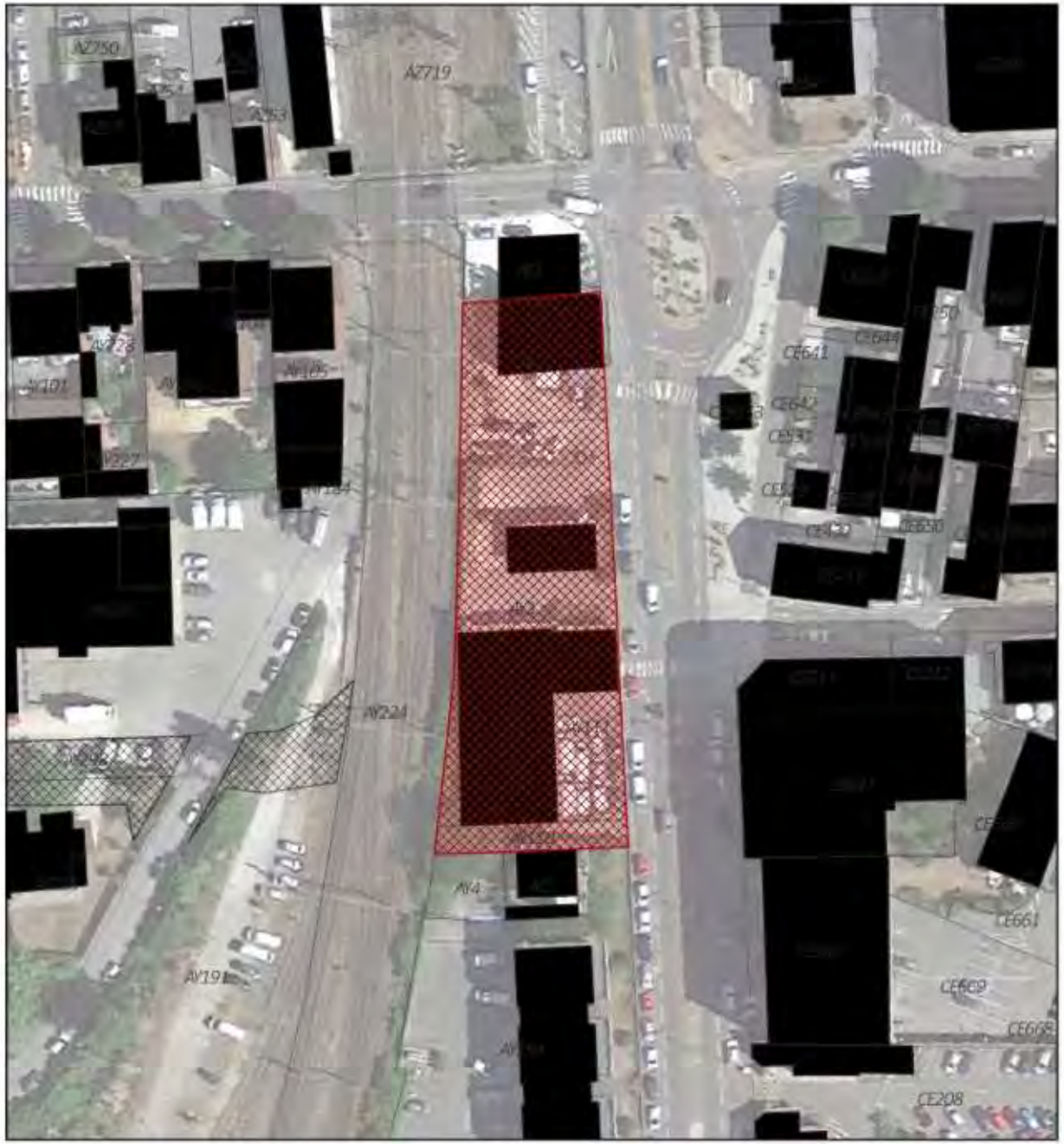
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 103

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 5 10 m

ER . a36 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2693

PROJET : Aménagement de stationnement

0 20 40 m

ER . a37 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 236

PROJET : Aménagement de voirie

0 8 16 m

ER . a37 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2210

PROJET : Aménagement de voirie

0 50 100 m

ER . a38 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 582

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . a40-a Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 367

PROJET : : Aménagement de liaison douce

0 40 80 m

ER . a40-b Aix les Bains

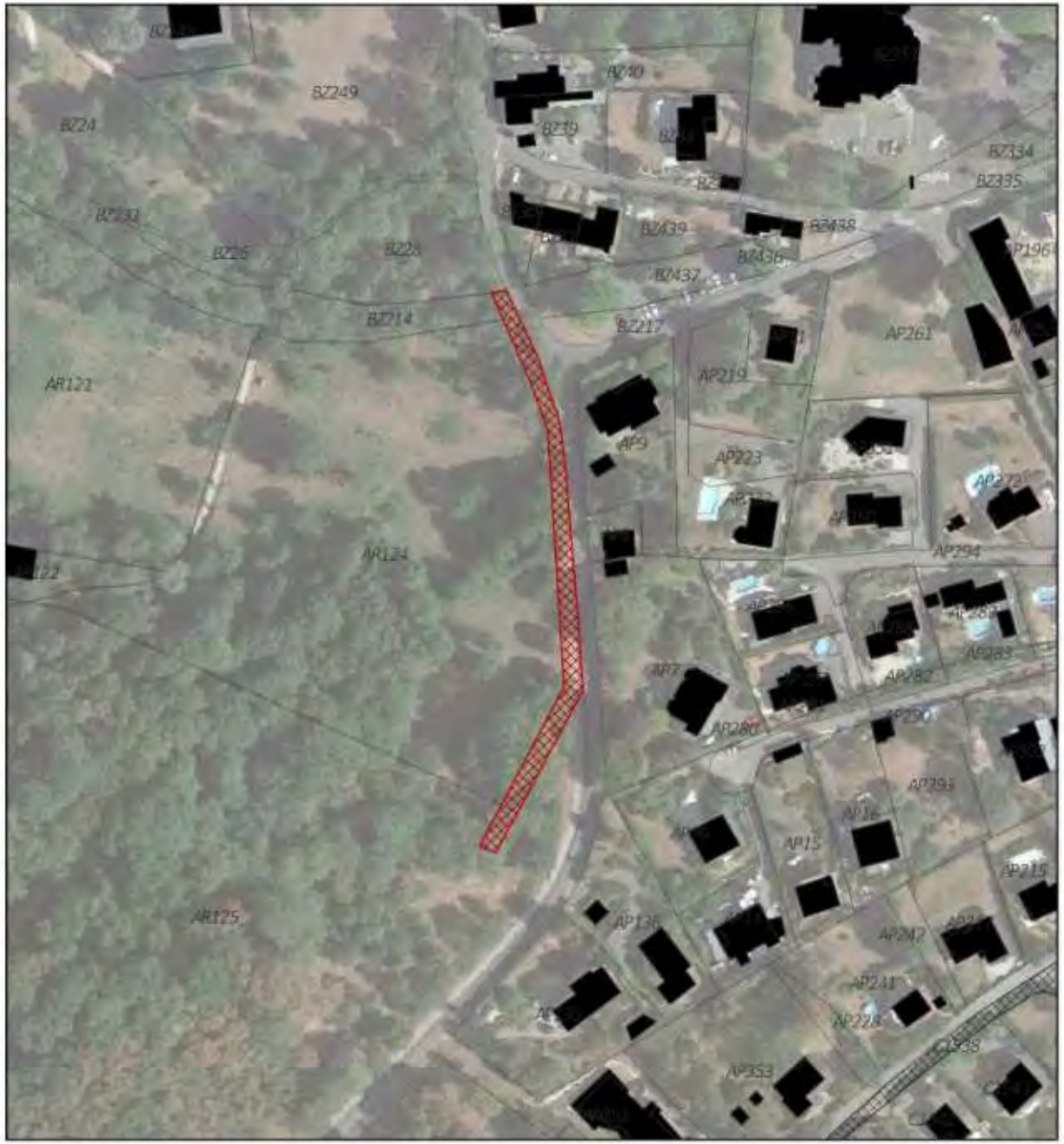
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 425

PROJET : : Aménagement de liaison douce

0 40 80 m

ER . a41 Aix les Bains



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 937

PROJET : Aménagement de voirie

0 50 100 m

ER . a42 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1354

PROJET : Aménagement espace public paysager

0 10 20 m

ER . a45 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 88

PROJET : Aménagement de voirie

0 6 12 m

ER . a47 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 1899

PROJET : Acheminement eau potable Adduction St Simond

0 50 100 m

ER . a48 Aix les Bains

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1225

PROJET : élargissement voirie

0 30 60 m

ER . a50 Aix les Bains

BENEFICIAIRE :

SURFACE (m²) : 2340

PROJET : création de trottoirs

0 10 20 m

ER . a51 Aix les Bains

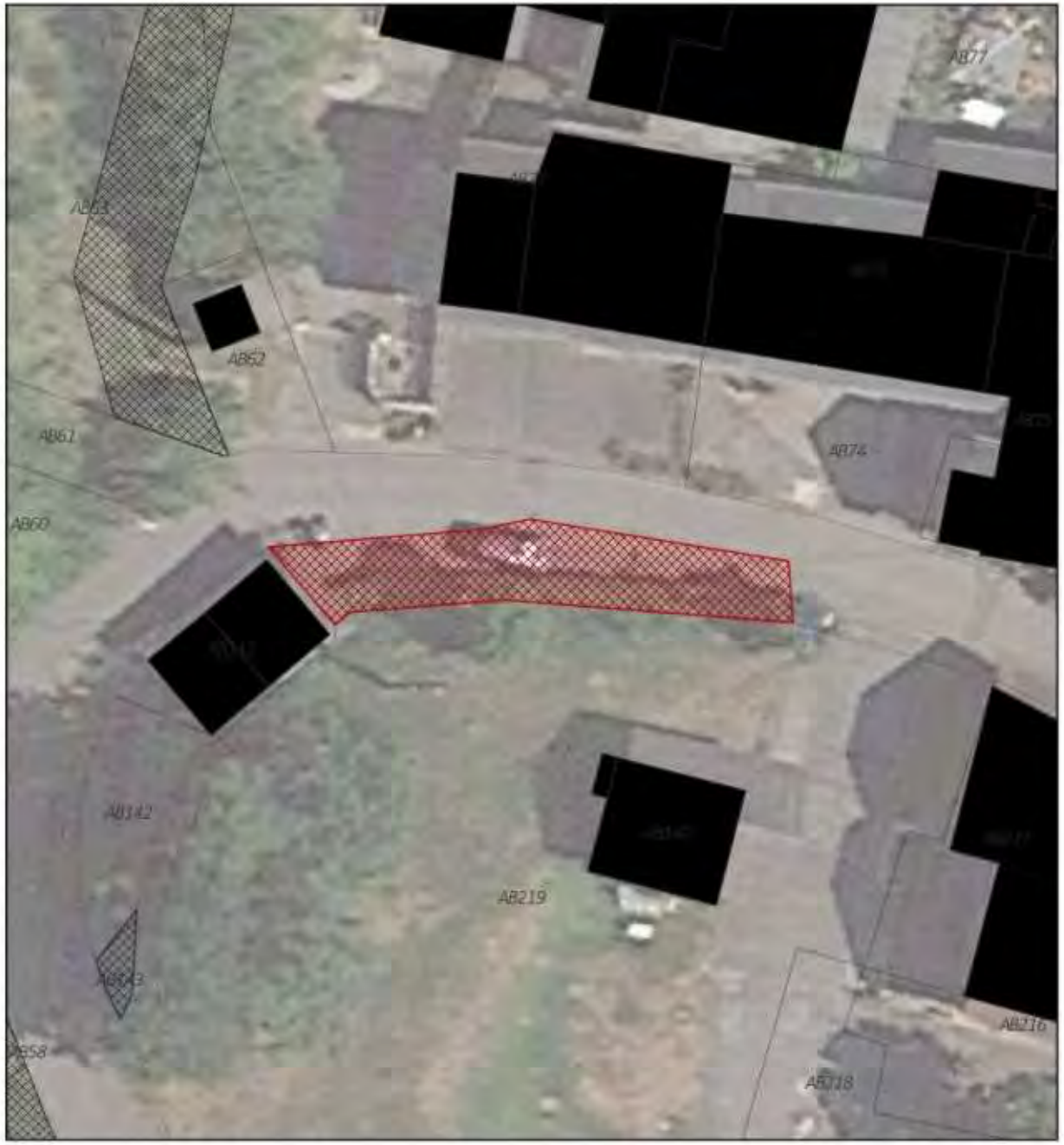
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 548

PROJET : voirie aux abords de l'école

0 10 20 m

ER . b01 Bourdeau



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 93

PROJET : Aménagement de voirie et stationnement

0 8 16 m

ER . b02 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 367

PROJET : Aménagement de liaison douce, chemin piéton

0 30 60 m

ER . b03 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 284

PROJET : Accès à la pompe de refoulement

0 10 20 m

ER . b04 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 103

PROJET : Aménagement carrefour et voirie / écoulement ruisseau

0 5 10 m

ER . b05 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 172

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . b06 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 419

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . b07 Bourdeau

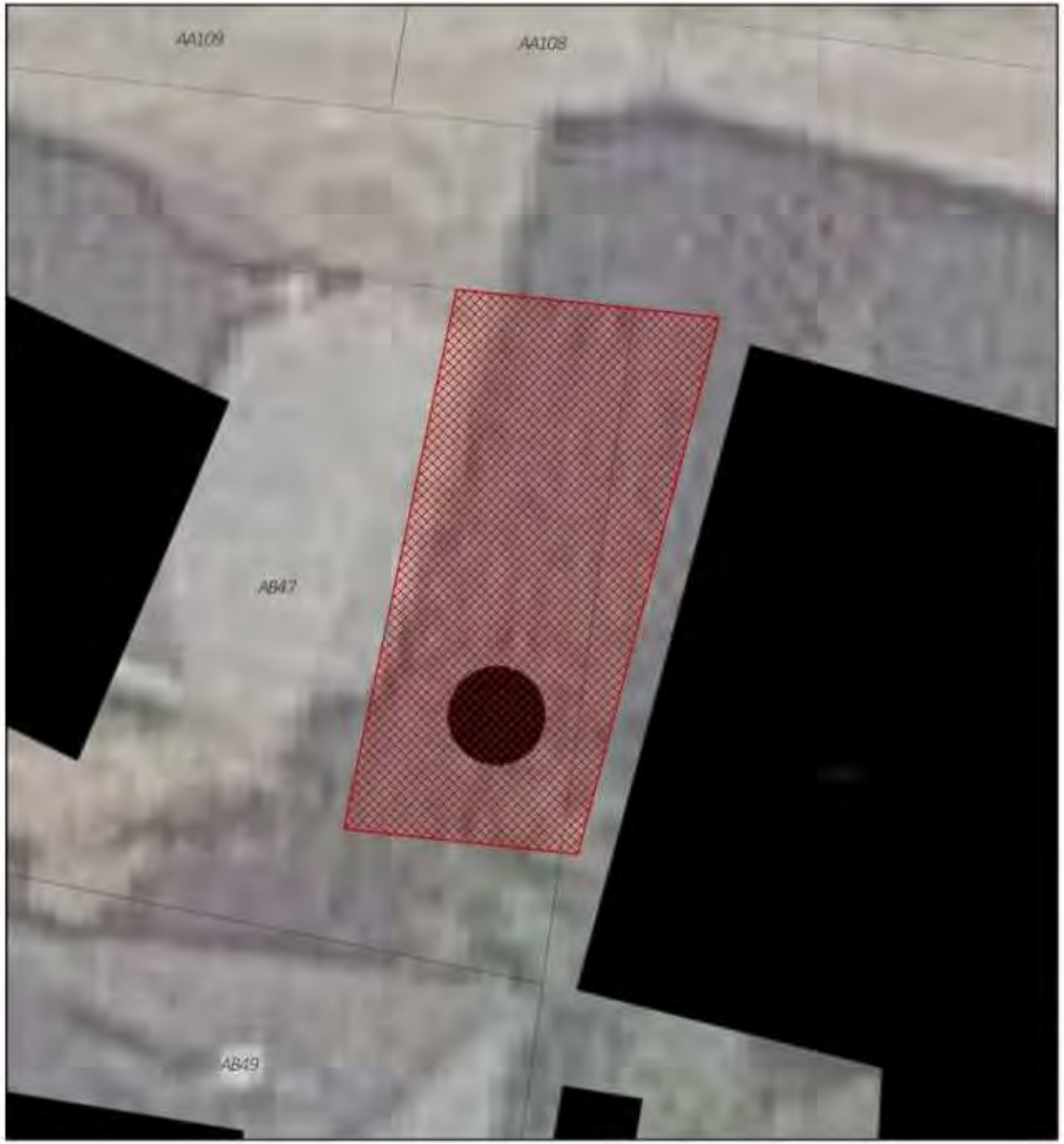
BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 2087

PROJET : Protection de la source des grandes eaux

0 10 20 m

ER . b08 Bourdeau



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 29

PROJET : Préservation du patrimoine

0 2 4 m

ER . b09 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 900

PROJET : Chemin pédestre le long du ruisseau Le Gerle

0 80 160 m

ER . b10 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 1645

PROJET : Accès au bord du Lac

0 70 140 m

ER . b11 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 270

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 10 20 m

ER . b12 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 1304

PROJET : Accès réservoir eau potable

0 30 60 m

ER . b13a Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 78

PROJET : Elargissement et aire de retournement service public

0 10 20 m

ER . b13b Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 1367

PROJET : Elargissement et aire de retournement service public

0 30 60 m

ER . b13c Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 55

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . b14 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 207

PROJET : Elargissement de voirie

0 20 40 m

ER . b15 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 889

PROJET : Aménagement cheminement doux

0 60 120 m

ER . b16 Bourdeau

A115
A136
A113
A112
A138
A137
A110
A139
A140
A111
A141
A109
A142
A106
A144
A143
A105
A145
A146
A1688
A147
A1687
A150
A1690
A1689
A152
A153
A154
A155
A156
A157
A158
A96
A95
A94
A98
A97
A99
A101
A102
A103
A104
A107
A108
A109
A110
A111
A112
A113
A114
A115
A116
A117
A118
A119
A120
A121
A122
A123
A124
A125
A126
A127
A128
A129
A130
A131
A132
A133
A134
A135
A136
A137
A138
A139
A140
A141
A142
A143
A144
A145
A146
A147
A150
A152
A153
A154
A155
A156
A157
A158
A1687
A1688
A1689
A1690
A95
A96
A97
A98
A99
A101
A102
A103
A104
A105
A106

ER . b17 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 558

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . b18 Bourdeau

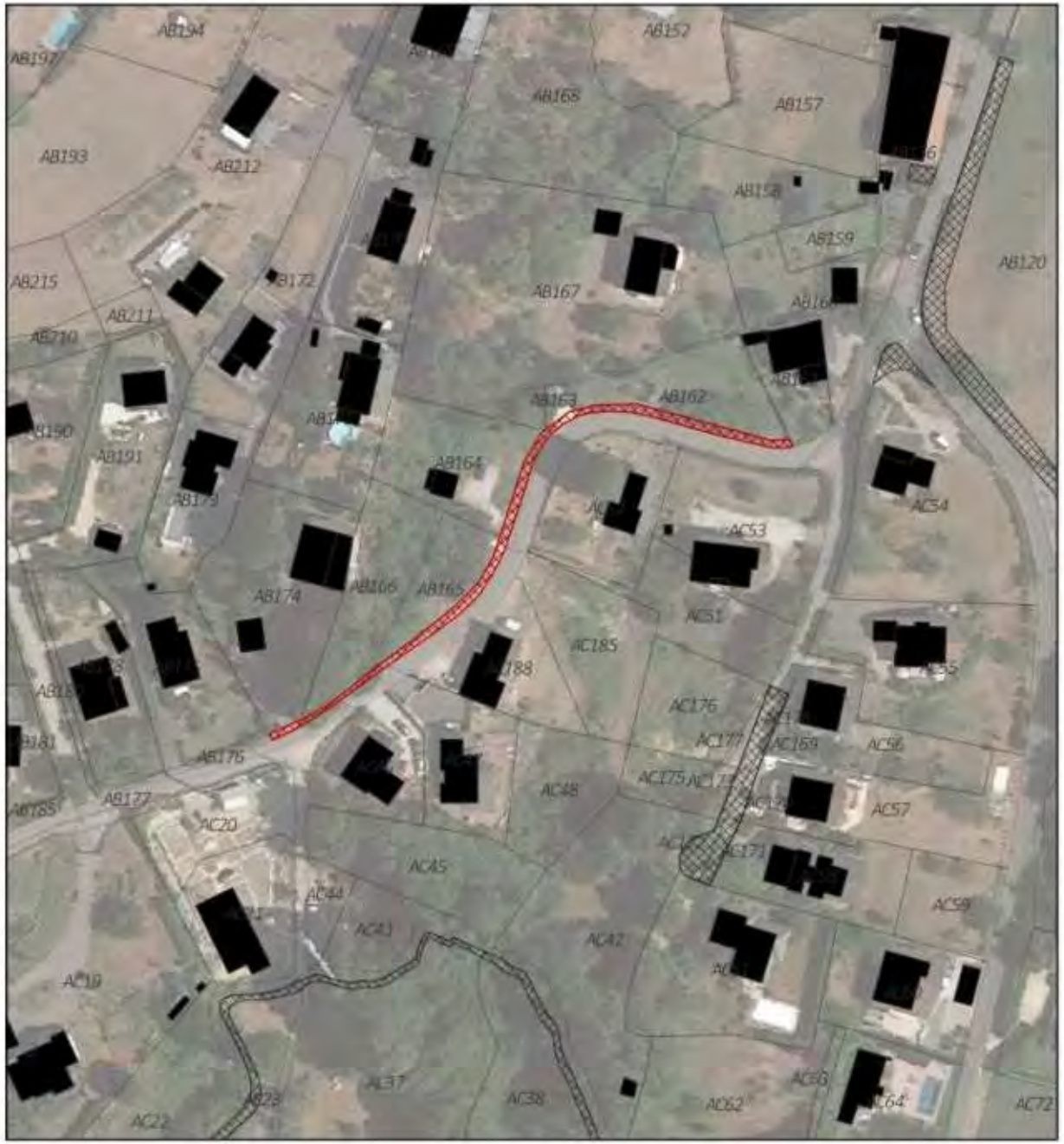
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 513

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . b19 Bourdeau



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 292

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . b20 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 65

PROJET : Aménagement de voirie

0 4 8 m

ER . b21b Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 949

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 50 100 m

ER . b21c Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 418

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 20 40 m

ER . b22 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 75

PROJET : Préservation fontaine

0 3 6 m

ER . b23 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 269

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . b24 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 215

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . b26 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 132

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . b27 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 972

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 70 140 m

ER . b28 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 288

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . b29a Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 52

PROJET : Aménagement de voirie

0 4 8 m

ER . b29b Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 484

PROJET : Elargissement de voie

0 40 80 m

ER . b30a Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 24

PROJET : Aménagement de voirie

0 6 12 m

ER . b30b Bourdeau

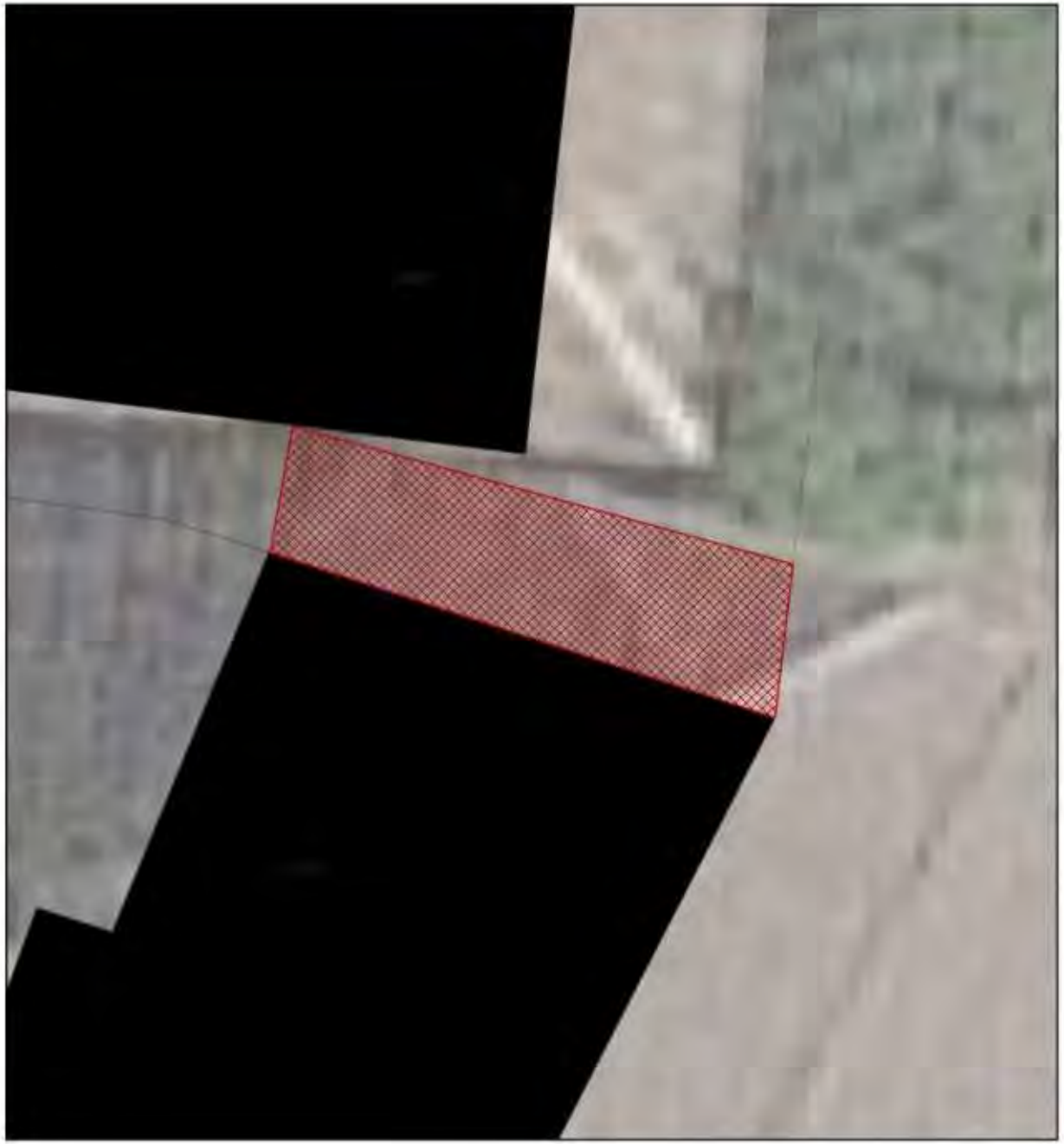
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 23

PROJET : Préservation accès fontaine

0 2 4 m

ER . b31 Bourdeau



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 13

PROJET : Préservation accès fontaine

0 2 4 m

ER . b32 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 354

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . b34 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 29

PROJET : Préservation accès fontaine

0 3 6 m

ER . b35 Bourdeau

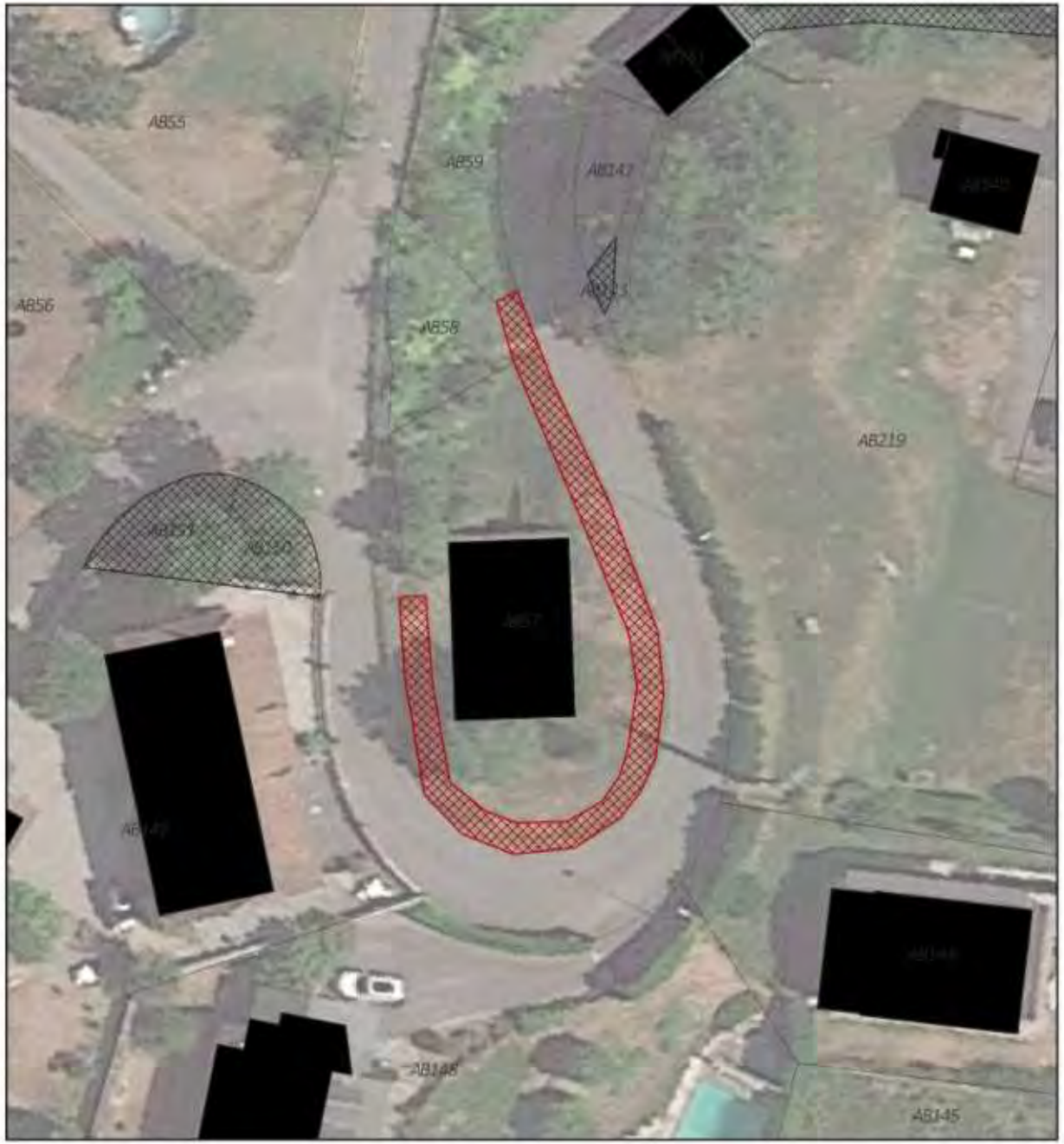
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 6

PROJET : Aménagement public

0 1 2 m

ER . b36 Bourdeau



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 141

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . b37 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 107

PROJET : Aménagement espace public

0 10 20 m

ER . b38 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 182

PROJET : Aménagement de voirie

0 8 16 m

ER . b39 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 338

PROJET : Aménagement d'équipement public

0 10 20 m

ER . b40 Bourdeau

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 6106

PROJET : Aménagement d'équipement public

0 20 40 m

ER . c01 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2139

PROJET : Equipement public

0 10 20 m

ER . c02 Le Bourget du Lac

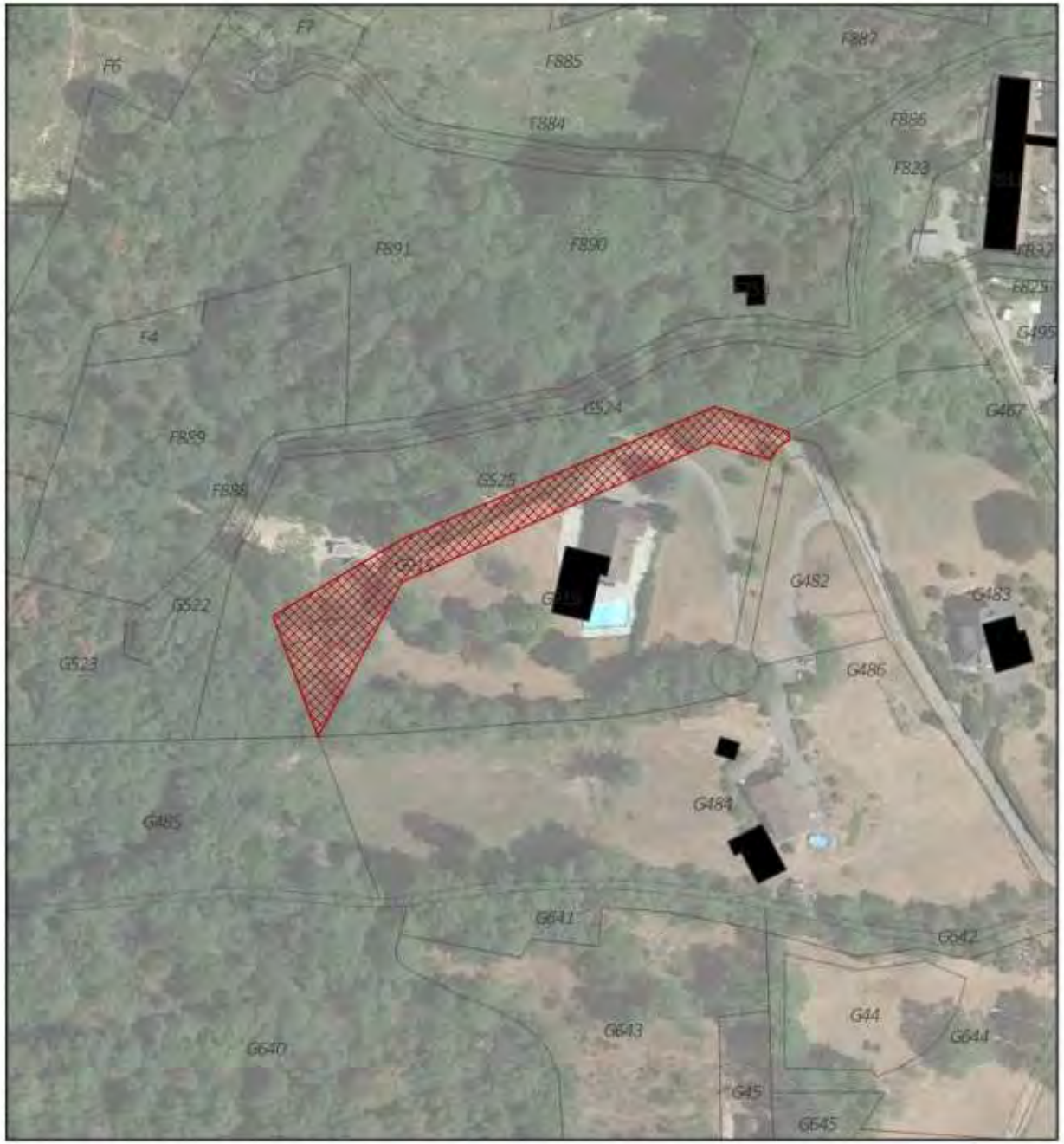
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1070

PROJET : Equipement public

0 10 20 m

ER . c03 Le Bourget du Lac



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1926

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . c04 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 731

PROJET : Aménagement de voirie

0 30 60 m

ER . c06 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 13341

PROJET : Aménagement de voirie

0 50 100 m

ER . c07 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 228

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 40 80 m

ER . c08 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 755

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 60 120 m

ER . c09 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1512

PROJET : Aménagement de cheminement doux

0 100 200 m

ER . c10 Le Bourget du Lac

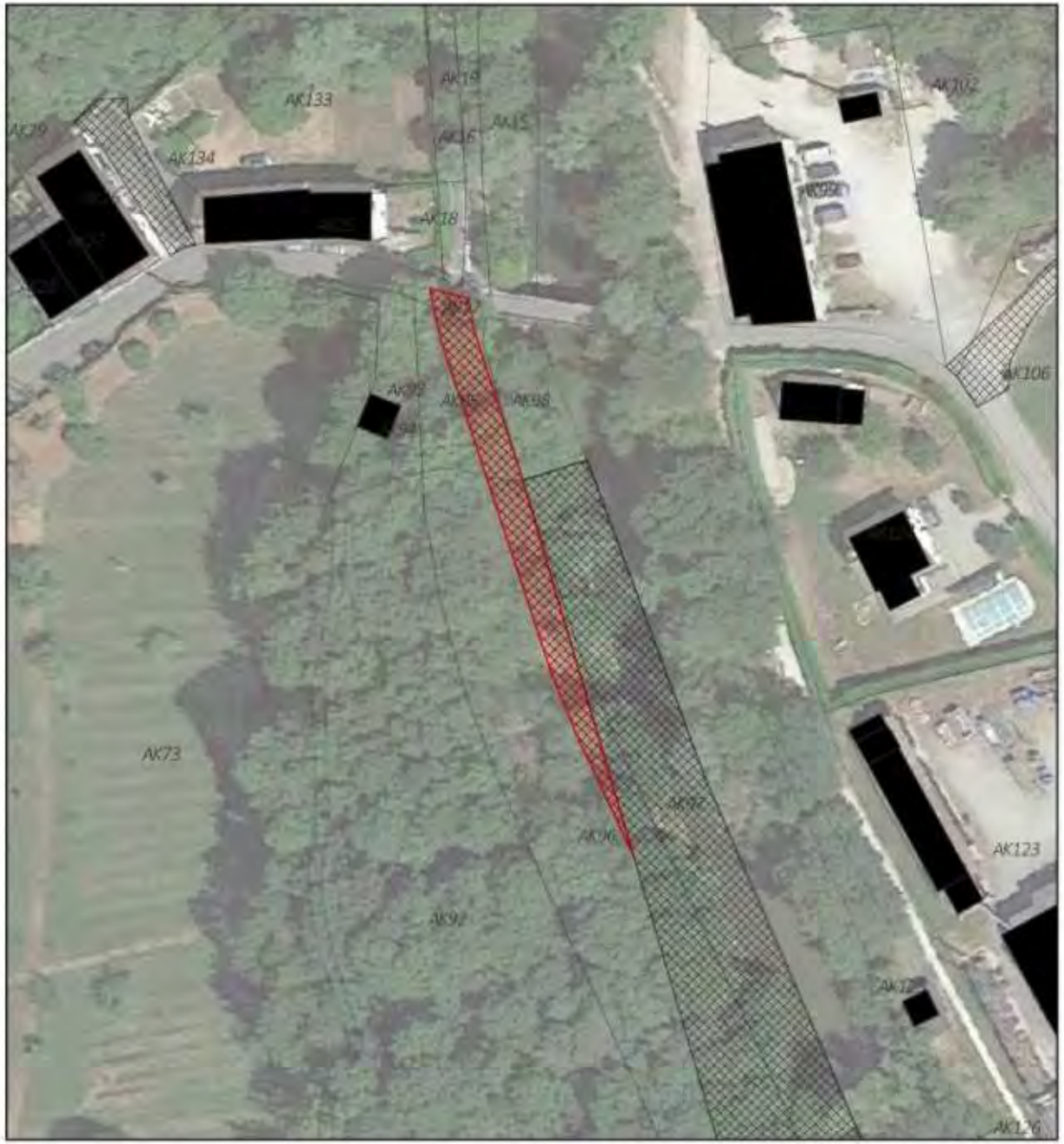
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 54

PROJET : Aménagement de voirie

0 4 8 m

ER . c104 Le Bourget du Lac



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 323

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 20 40 m

ER . c11 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 603

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 70 140 m

ER . c13 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 255

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 20 40 m

ER . c14 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 288

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 20 40 m

ER . c15 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 624

PROJET : Aménagement déplacement doux

0 40 80 m

ER . c16 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 117

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . c17 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 380

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 50 100 m

ER . c18 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 913

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 70 140 m

ER . c19 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 395

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 20 40 m

ER . c20 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 158

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . c20bis Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 378

PROJET : : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . c21_2 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 29

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 4 8 m

ER . c22 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2288

PROJET : Aménagement de stationnement

0 10 20 m

ER . c23 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 788

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . c24 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3991

PROJET : Aménagement de liaison douce et paysager

0 50 100 m

ER . c27 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Grand Lac

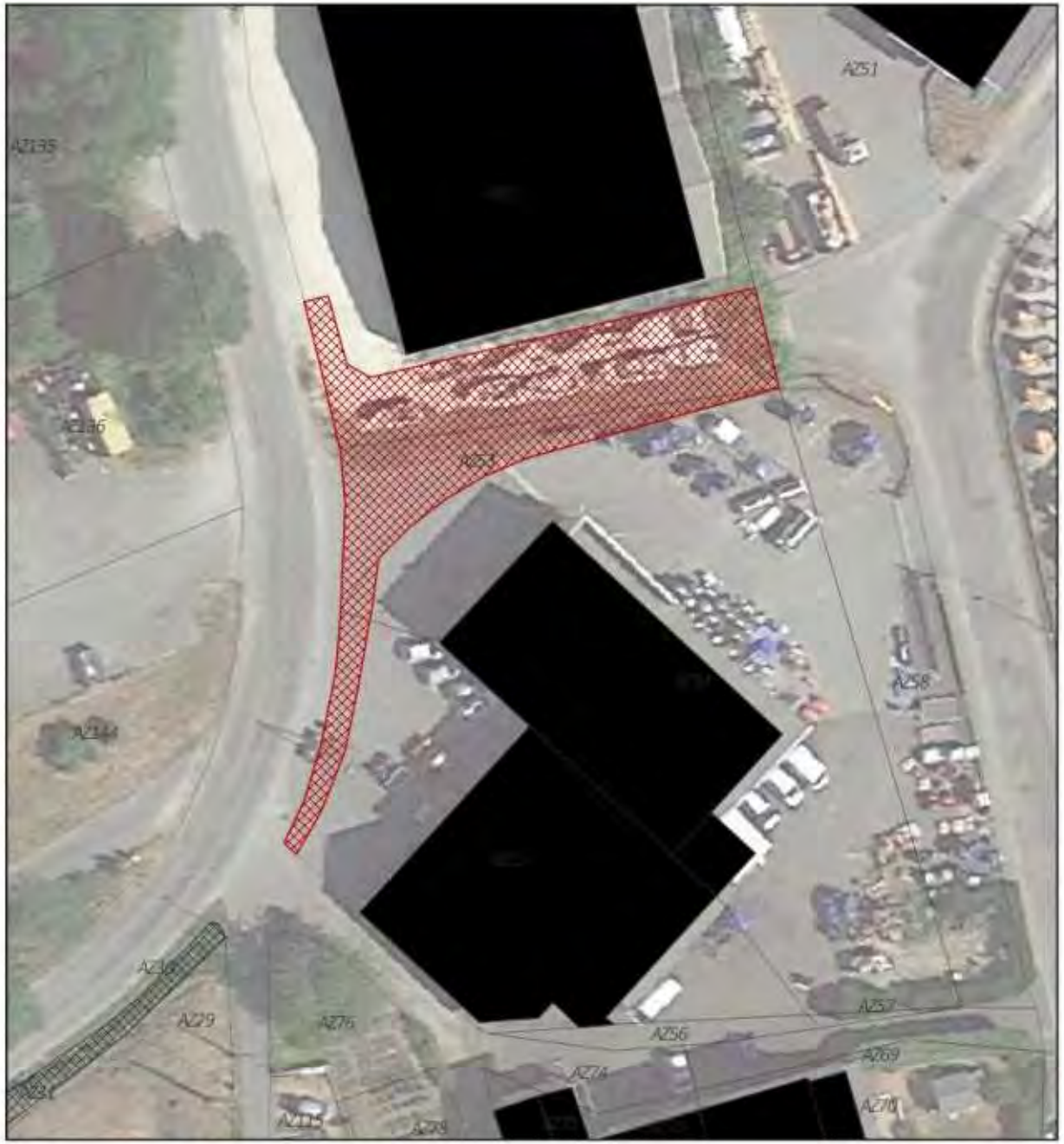
SURFACE (m²) : 432

PROJET : Equipement réseau

0 10 20 m

Version modifiée le 23 mai 2023 - modification n°1

ER . c28 Le Bourget du Lac



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 621

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . c29 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 129

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . c31 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 189

PROJET : Aménagement de voirie et liaison douce

0 10 20 m

ER . c32 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 311

PROJET : Aménagement de voirie et liaison douce

0 20 40 m

ER . c33 Le Bourget du Lac

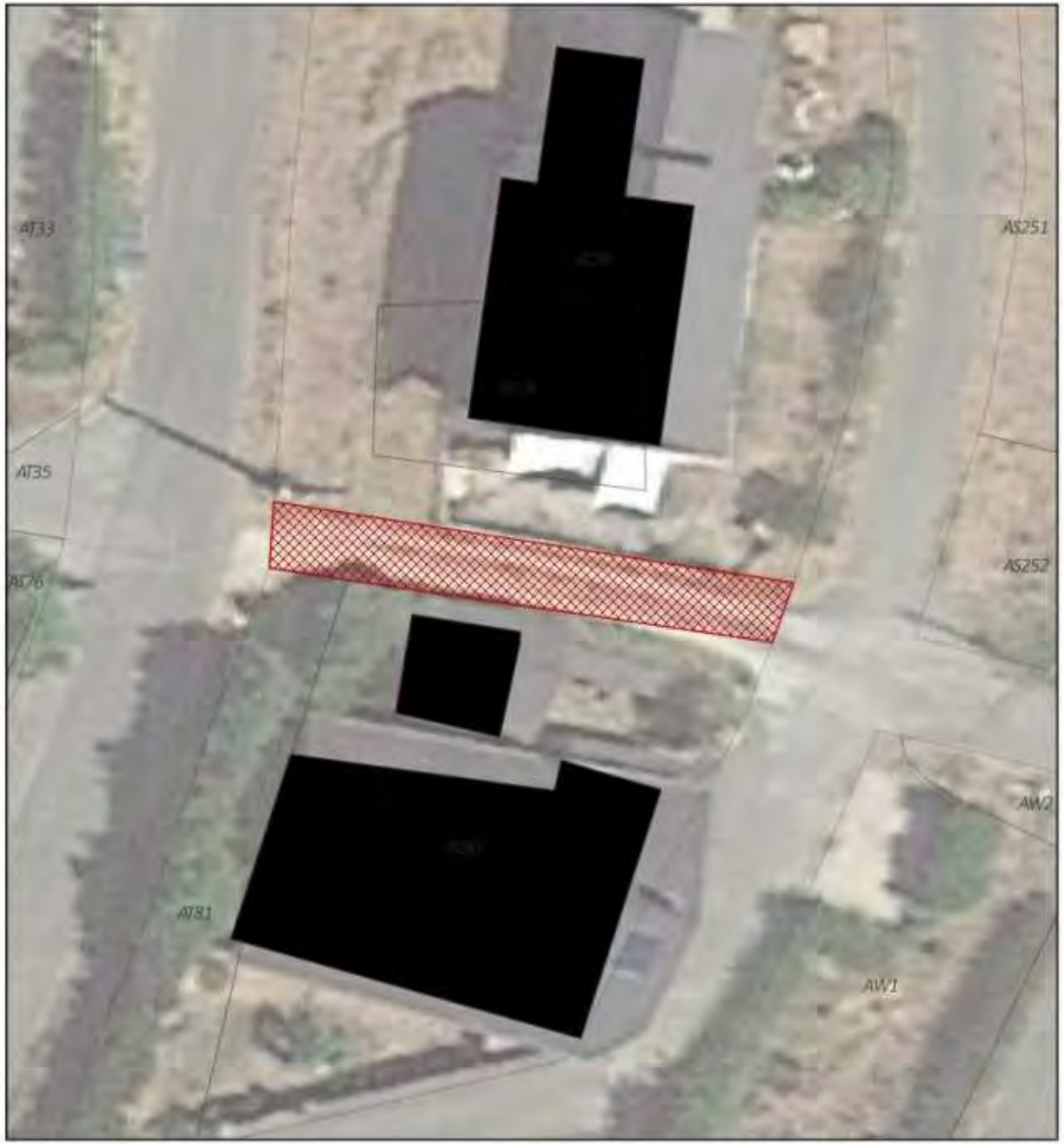
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 4246

PROJET : Equipement public

0 30 60 m

ER . c34 Le Bourget du Lac



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 57

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 6 12 m

ER . c35 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3124

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 100 200 m

ER . c38 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1440

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . c39 Le Bourget du Lac

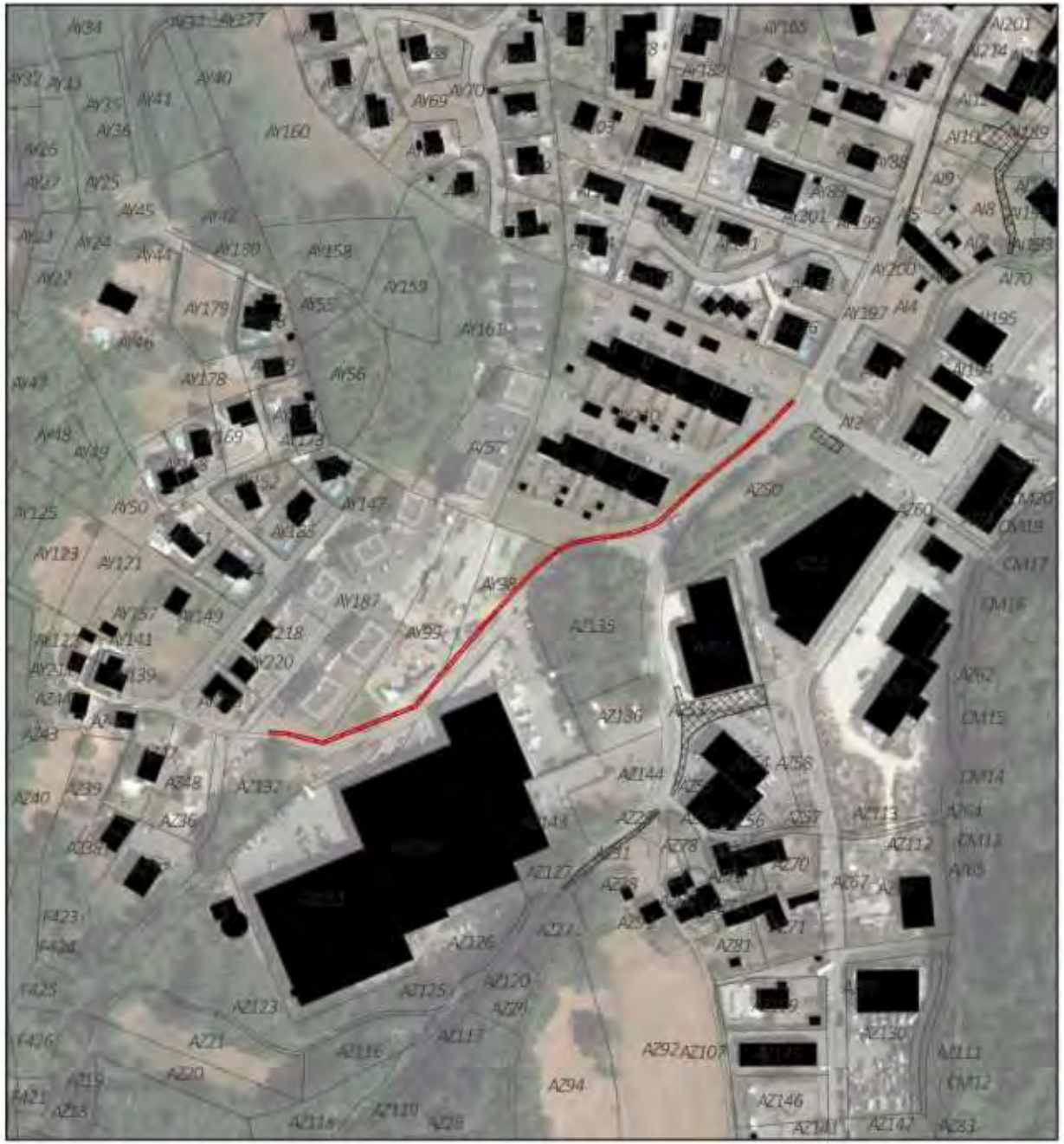
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3810

PROJET : Jardins partagés et stationnement

0 30 60 m

ER . c40 Le Bourget du Lac



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 489

PROJET : cheminement piéton

0 80 160 m

ER . c42 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 83

PROJET : conteneur semi-enterré

0 4 8 m

ER . c43 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 46

PROJET : conteneur semi-enterré

0 3 6 m

ER . c47 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 76

PROJET : conteneur semi-enterré

0 4 8 m

ER . c48 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 88

PROJET : conteneur semi-enterré

0 5 10 m

ER . c49 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 75

PROJET : conteneur semi-enterré

0 4 8 m

ER . c57 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 89

PROJET : conteneur semi-enterré

0 5 10 m

ER . c58 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 75

PROJET : conteneur semi-enterré

0 3 6 m

ER . c60 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 7

PROJET : chemin piéton

0 0,9 1,8 m

ER . c61 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 228

PROJET : accès parking

0 10 20 m

ER . c62 Le Bourget du Lac

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 124

PROJET : accès piéton et véhicules

0 6 12 m

ER . d01 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 661

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 40 80 m

ER . d02 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 324

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 30 60 m

ER . d04 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 448

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 40 80 m

ER . d05 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 284

PROJET : Aménagement espace public

0 7 14 m

ER . d06 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 475

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 60 120 m

ER . d07 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 5098

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 100 200 m

ER . d08 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1180

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 100 200 m

ER . d09 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 137

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . d09 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1157

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . d10a Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 361

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . d12 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 648

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 50 100 m

ER . d13a Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 820

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 70 140 m

ER . d13b Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3573

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 300 600 m

ER . d15 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 205

PROJET : Aménagement cheminement doux

0 7 14 m

ER . d16 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1852

PROJET : Aménagement espace public

0 20 40 m

ER . d17 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 508

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 50 100 m

ER . d19a Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1824

PROJET : Gestion des boisements

0 20 40 m

ER . d19b Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1396

PROJET : Gestion des boisements

0 20 40 m

ER . d19c Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1919

PROJET : Gestion des boisements

0 30 60 m

ER . d19d Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 539

PROJET : Gestion des boisements

0 10 20 m

ER . d19e Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 208

PROJET : Gestion des boisements

0 10 20 m

ER . d19f Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 354

PROJET : Gestion des boisements

0 7 14 m

ER . d19i Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1081

PROJET : Gestion des boisements

0 30 60 m

ER . d19j Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2033

PROJET : Gestion des boisements

0 20 40 m

ER . d20 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 769

PROJET : Aménagement de stationnement

0 10 20 m

ER . d21 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 618

PROJET : Aménagement de stationnement

0 10 20 m

ER . d22 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 83

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . d23 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 98

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . d24 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 259

PROJET : Aménagement de voirie

0 6 12 m

ER . d25 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 197

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . d26 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 9729

PROJET : Aménagement d'équipement public gare

0 60 120 m

ER . d27 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 933

PROJET : Redynamisation du centre bourg

0 10 20 m

ER . d28 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2569

PROJET : Equipements publics

0 20 40 m

ER . d29 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 22

PROJET : Aménagement de voirie

0 3 6 m

ER . d30 Brison Saint Innocent

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 49

PROJET : Aménagement de voirie

0 5 10 m

ER . e02 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 426

PROJET : Aménagement voirie et stationnement

0 20 40 m

ER . e03 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 528

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . e04 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 209

PROJET : Aménagement dde voirie

0 6 12 m

ER . e05 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 5853

PROJET : Equipements sportifs

0 50 100 m

ER . e08 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1024

PROJET : Aménagement de voirie

0 60 120 m

ER . e09 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 727

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . e10b Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 50

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 2 4 m

ER . e10c Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 50

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 2 4 m

ER . e11 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3814

PROJET : Protection de captage

0 30 60 m

ER . e12 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2961

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . e14 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 804

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . e15 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 341

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . e16 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2282

PROJET : Bassin de rétention eaux pluviales

0 20 40 m

ER . e18 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 752

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . e19 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 6711

PROJET : Accès des abords de ruisseau

0 40 80 m

ER . e20 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 27562

PROJET : Bassin de rétention

0 90 180 m

ER . e21 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 64718

PROJET : Aménagement et bassin de rétention

0 100 200 m

ER . e22 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3310

PROJET : Equipement public

0 20 40 m

ER . e23 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2820

PROJET : Protection de captage

0 30 60 m

ER . e24 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 881

PROJET : Aménagements des abords de patrimoine

0 10 20 m

ER . e25 Drumettaz-Clarafond

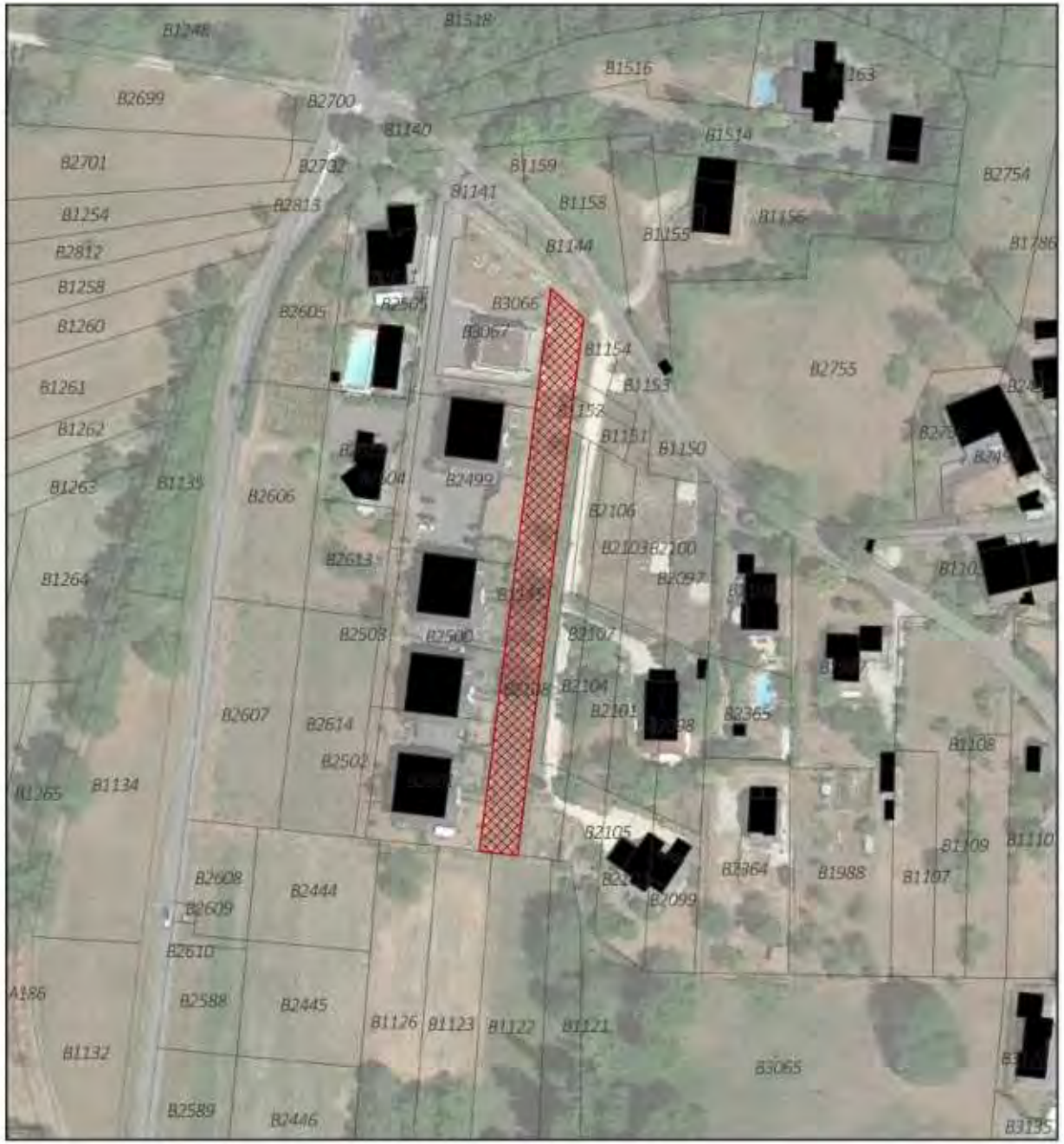
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 842

PROJET : Aménagement de voirie

0 30 60 m

ER . e26 Drumettaz-Clarafond



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1485

PROJET : Aménagement de voirie

0 40 80 m

ER . e27 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 96

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 4 8 m

ER . e28 Drumettaz-Clarafond

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1743

PROJET : Aménagement de voirie

0 50 100 m

ER . f01 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 3617

PROJET : Aménagement de stationnement de la gare

0 50 100 m

ER . f02 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 36

PROJET : Aménagement de voirie

0 3 6 m

ER . f03 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 6359

PROJET : Equipements publics

0 40 80 m

ER . f04 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1855

PROJET : Création de voirie

0 10 20 m

ER . f04b Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 10967

PROJET : Création de voirie

0 90 180 m

ER . f06 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 50

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 4 8 m

ER . f07 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 90

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 6 12 m

ER . f08 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 328

PROJET : Aménagement de carrefour

0 9 18 m

ER . f09 Grésy sur Aix

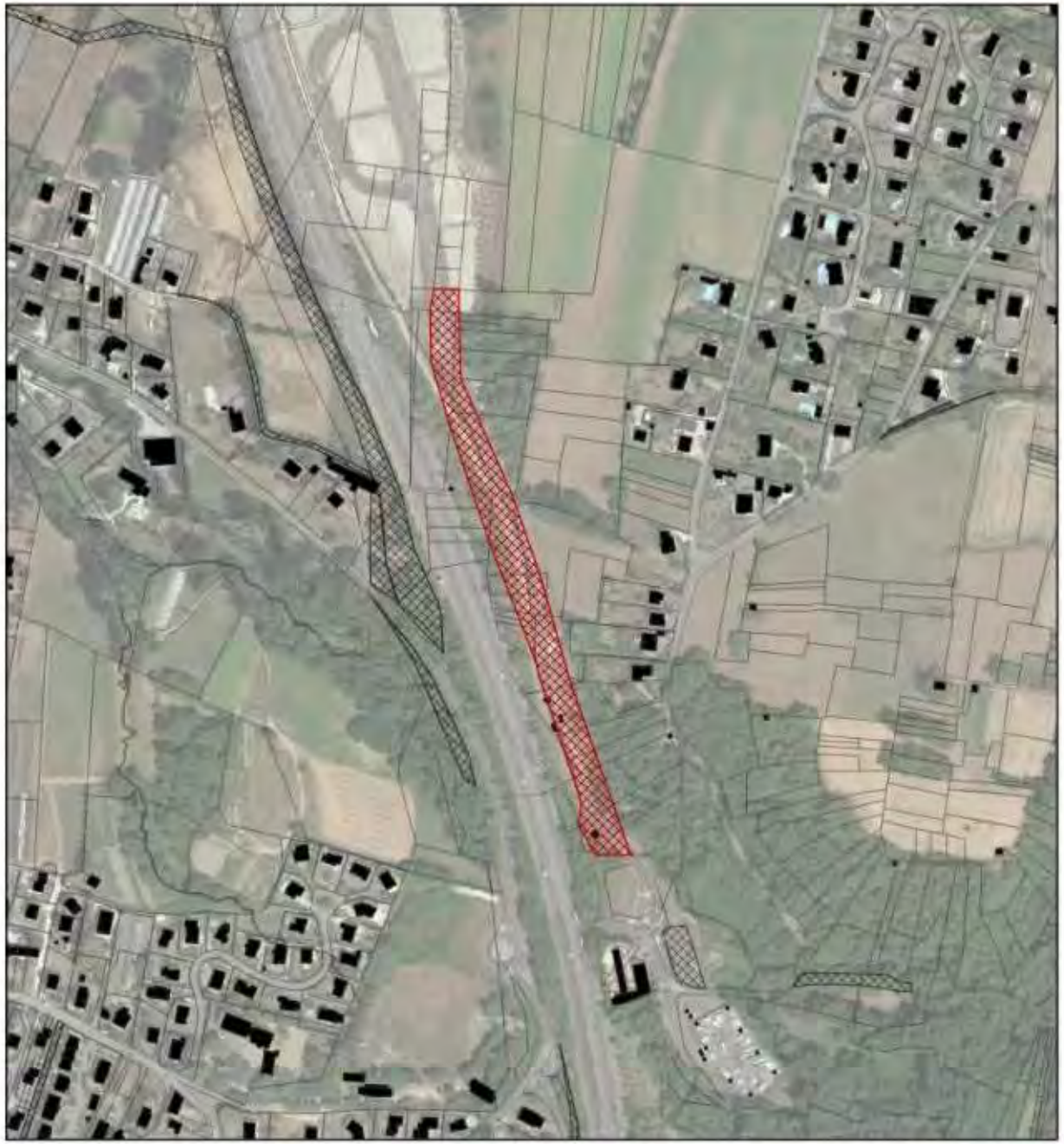
BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 121

PROJET : Aménagement d'espace public avec espace "ordures ménagères"

0 6 12 m

ER . f10 Grésy sur Aix



BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 12818

PROJET : Création de voirie / cheminement piéton

0 100 200 m

ER . f11 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 36

PROJET : Aménagement de voirie

0 3 6 m

ER . f12 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2692

PROJET : Aménagement de carrefour

0 20 40 m

ER . f13 Grésy sur Aix

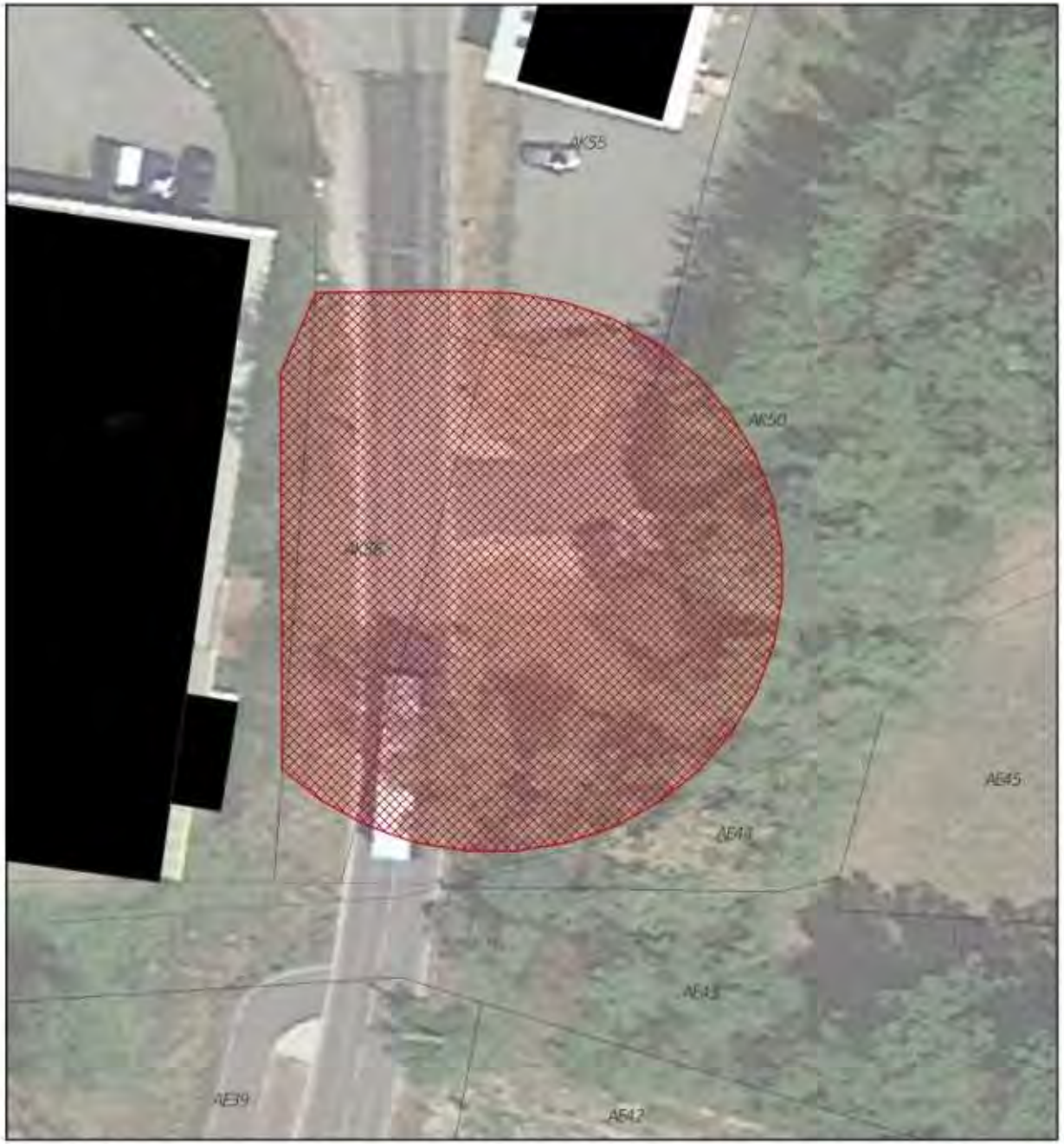
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1266

PROJET : Aménagement de voirie

0 20 40 m

ER . f14 Grésy sur Aix



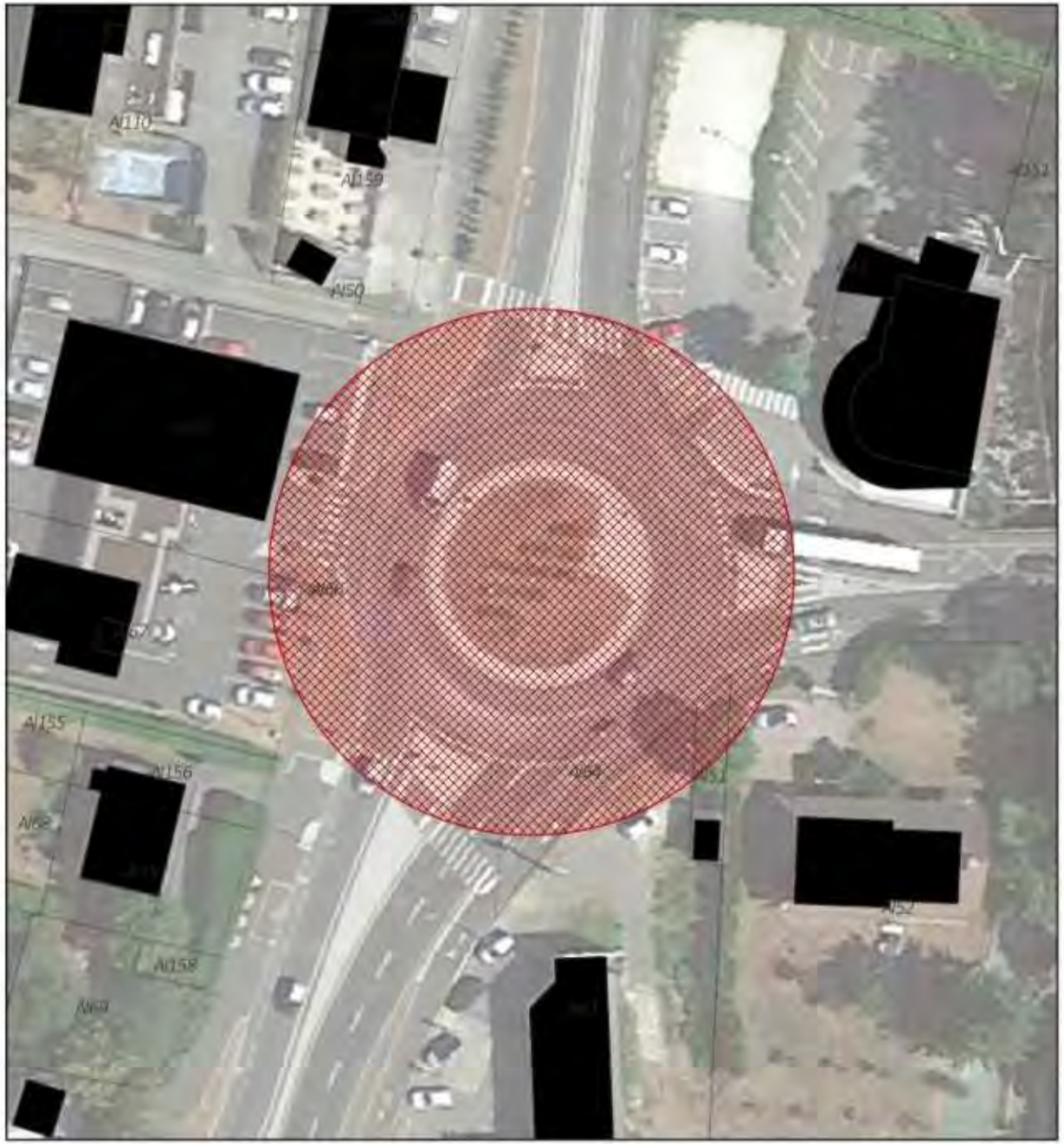
BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 1353

PROJET : Aménagement de voirie et carrefour

0 10 20 m

ER . f15 Grésy sur Aix



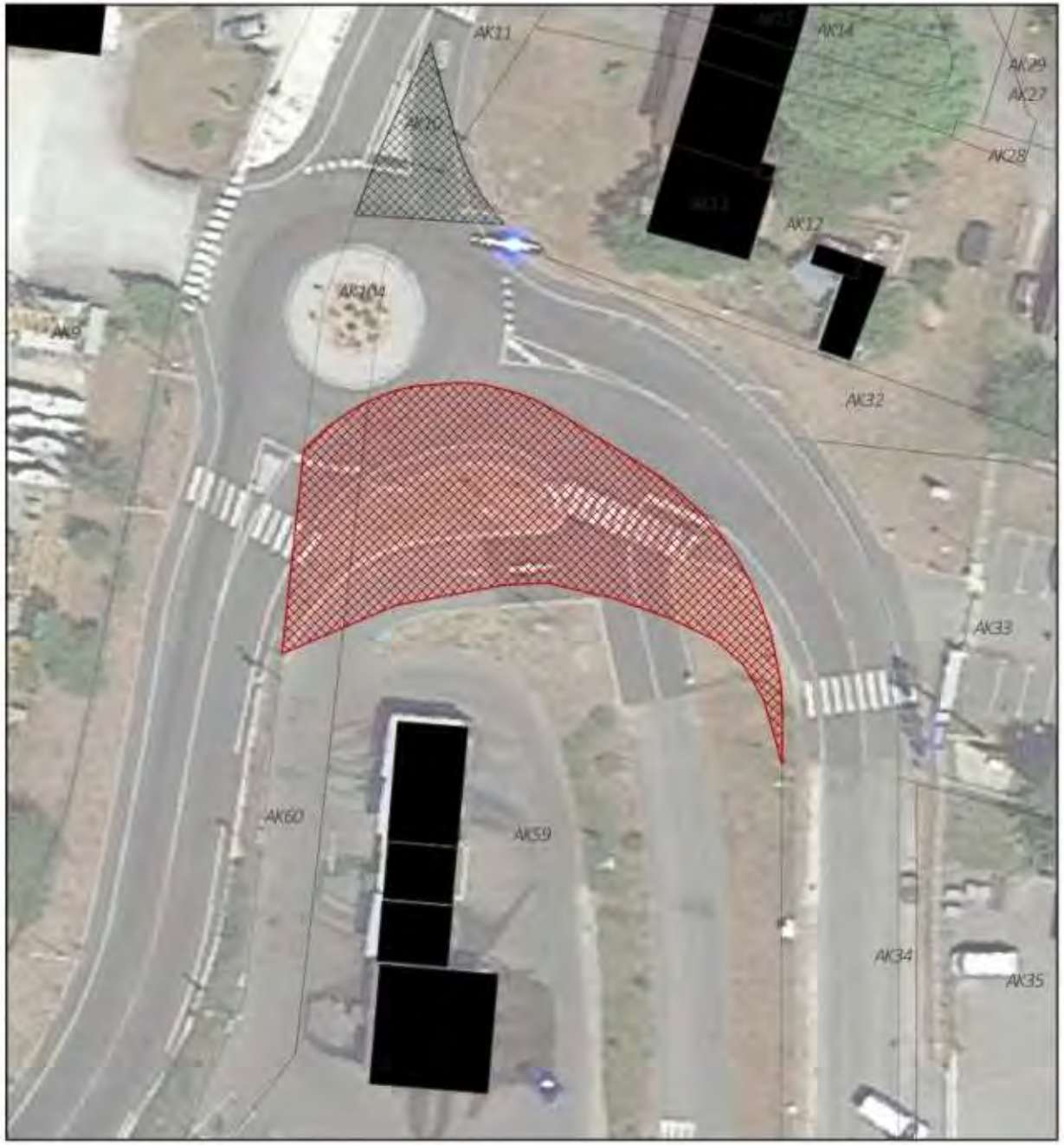
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 2453

PROJET : Aménagement de voirie

0 10 20 m

ER . f16 Grésy sur Aix



BENEFICIAIRE : CGLE

SURFACE (m²) : 609

PROJET : Aménagement de carrefour

0 10 20 m

ER . f18 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune/Grand Lac

SURFACE (m²) : 3583

PROJET : Création rond-point

0 30 60 m

ER . f20 Grésy sur Aix

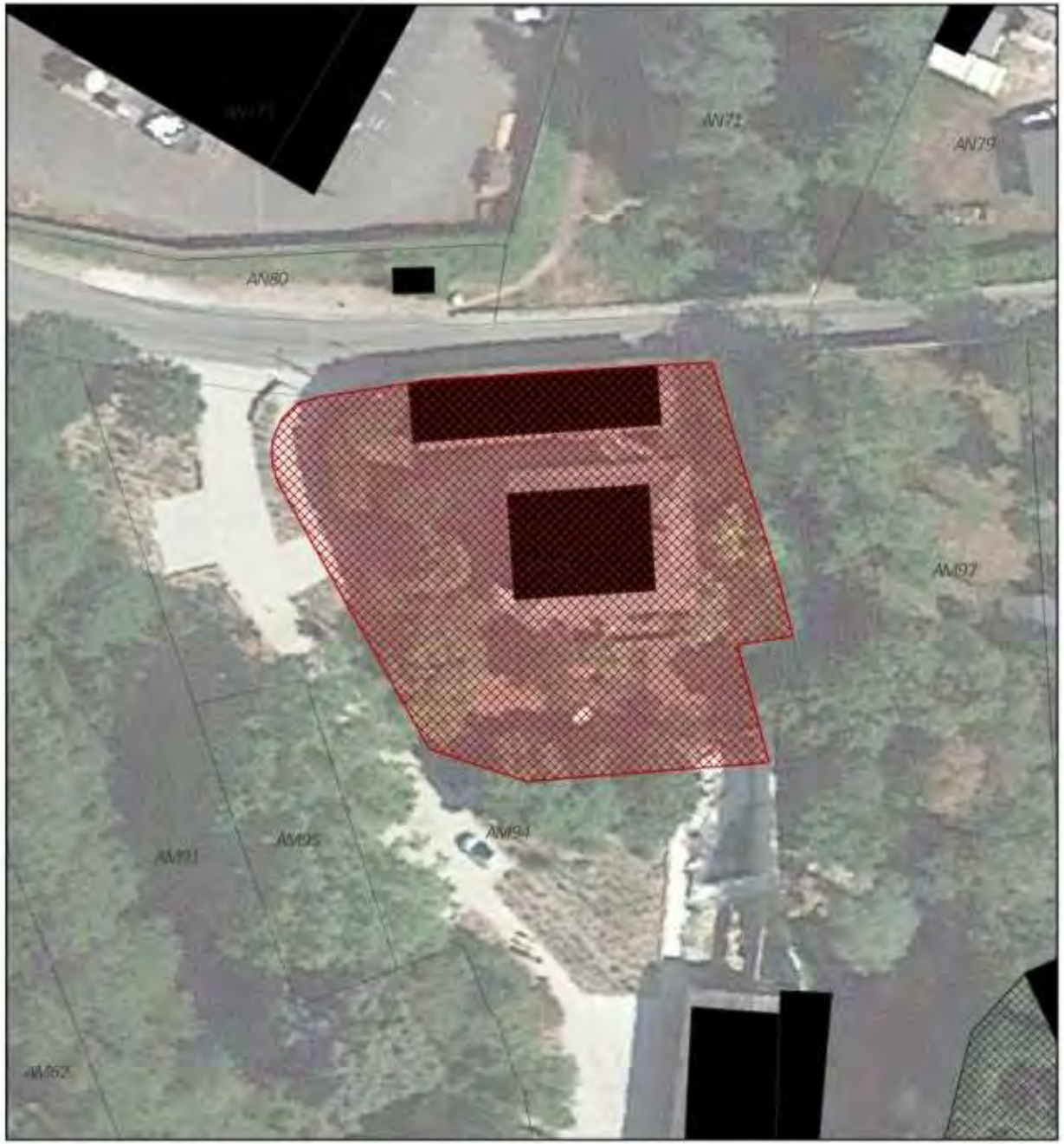
BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 235

PROJET : Aménagement de liaison douce

0 10 20 m

ER . f22 Grésy sur Aix



BENEFICIAIRE : Grand Lac

SURFACE (m²) : 1184

PROJET : Equipement public

0 10 20 m

ER . f23 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : CGLE

SURFACE (m²) : 2780

PROJET : Equipement public

0 30 60 m

ER . f24 Grésy sur Aix

BENEFICIAIRE : Commune

SURFACE (m²) : 1792

PROJET : Logement social

0 10 20 m