



CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 30 janvier 2024 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 Lucie DAL PALU
2 AIX-LES-BAINS	T BRAUER Michelle	
3 AIX-LES-BAINS	T CARDE Daniel	
4 AIX-LES-BAINS	T FRUGIER Michel	Pouvoir de Jean-Marc VIAL
5 AIX-LES-BAINS	T GIMENEZ André	
6 AIX-LES-BAINS	T MOREAUX-JOUANNET Isabelle	
7 AIX-LES-BAINS	T PETIT GUILLAUME Sophie	Pouvoir de Karine DUBOUCHET-REVOL
8 BOURDEAU	T DRIVET Jean-Marc	
9 BRISON SAINT INNOCENT	T CROZE Jean-Claude	
10 BRISON SAINT INNOCENT	T MASSONNAT Marthe	
11 CHINDRIEUX	T BARBIER Marie-Claire	
12 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T BEAUX-SPEYSER Danièle	
13 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T JACQUIER Nicolas	
14 ENTRELACS	T BRAISSAND Jean-François	
15 ENTRELACS	T COCHET Claire	
16 ENTRELACS	T GUIGUE Jean-Marc	Arrivé après la 2 ^{ème} délibération
17 ENTRELACS	T GRANGE Yves	
18 GRESY-SUR-AIX	T MAITRE Florian	
19 GRESY-SUR-AIX	T PIGNIER Colette	
20 GRESY-SUR-AIX	T TROQUIER Chrystel	
21 LA BIOLLE	T NOVELLI Julie	
22 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T MORIN Bruno	
23 LE BOURGET DU LAC	T MERCAT Nicolas	
24 LE BOURGET DU LAC	T RAMEL Sandrine	
25 LE BOURGET DU LAC	T SIMONIAN Edouard	
26 LE MONTCEL	S APPELL Clarence	
27 MERY	T FONTAINE Nathalie	
28 MOTZ	T CLERC Daniel	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
29 MOUXY	T RAVANNE Catherine	
30 ONTEX	T CARRIER Christiane	
31 PUGNY CHATENOD	T CROUZEVIALLE Bruno	
32 RUFFIEUX	T ROGNARD Olivier	
33 SAINT OFFENGE	T GELLOZ Bernard	
34 SAINT OURS	T ALLARD Louis	
35 TRESSERVE	T LOISEAU Jean-Claude	Pouvoir de Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
36 TRESSERVE	T ROUSSEL Christian	
37 VIONS	T ARRAGAIN Manuel	Arrivé après la 8 ^{ème} délibération
38 VIVIERS-DU-LAC	T AGUETTAZ Robert	
39 VIVIERS-DU-LAC	T SCAPOLAN Martine	
40 VOGLANS	T BERNON Martine	
41 VOGLANS	T MERCIER Yves	

23 communes présentes

Absents excusés :

AIX-LES-BAINS

MOUGNIOTTE Alain

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 23 janvier 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 59 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 39 présents et 5 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.



DÉLIBÉRATION

N° : 11 Année : 2024
Exécutoire le : - 7 FEV. 2024
Publiée / Notifiée le : - 7 FEV. 2024
Visée le : - 7 FEV. 2024

URBANISME

Justification d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification n°2 du PLUi de l'Albanais Savoyard

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Albanais Savoyard a été approuvé le 28 novembre 2018.

Depuis l'approbation du PLUi de l'Albanais Savoyard, et sa première modification approuvée le 23 mars 2021, des ajustements et corrections sont devenus nécessaires afin de permettre la vie et l'évolution normale du document d'urbanisme, mais également pour intégrer les dernières évolutions réglementaires nationales et locales. C'est donc dans ce contexte qu'une procédure de modification a été engagée par délibération en date du 14 novembre 2023 et par arrêté du 24 novembre 2023.

Parmi les points de cette modification, l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (2 A Urbaniser : zones destinées à être urbanisées à long terme) de type « habitat » et « économique » est prévue, afin de mettre en œuvre le projet de développement du territoire, défini par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU doit être menée conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*.

Monsieur le Président explique que l'ouverture des zones 2AU permet de confirmer et de renforcer le projet spatial porté par le PADD, en proposant une réponse aux ambitions de développement, tant démographiques qu'économiques. L'objectif, en fléchant ces zones spécifiques est de permettre de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle de l'aire intercommunale, par des projets denses et efficaces, encadrés par des OAP, tout en considérant les besoins de développement du territoire. La centralité principale d'Albens et celle secondaire de la Biolle, reconnues par le PLUi, sont ainsi amenées à se renforcer, pour également rejoindre l'objectif d'équilibre de l'armature territoriale à l'échelle de Grand Lac.

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur une démarche d'analyse des potentiels fonciers du développement territorial d'une part et sur une bonne connaissance environnementale des zones 2AU prévues au PLUi d'autre part afin de déterminer les meilleures conditions d'aménagement des zones, selon les besoins et les enjeux présents.

L'analyse des potentiels fonciers a porté sur trois types d'espaces permettant de mettre en œuvre les objectifs du projet intercommunal : le tissu urbain existant, les sites d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), y compris les zones d'urbanisation futures à court terme (1AU), avant de considérer les zones d'urbanisation futures à long terme (2AU).

Les enjeux environnementaux ont été systématiquement caractérisés afin de s'inscrire dans la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC), visant à l'évaluation du projet de modification et d'amélioration des propositions tout au long de sa conception. Il s'agit d'orienter l'urbanisation future vers les espaces aux enjeux environnementaux réduits et au potentiel de développement urbain pertinent.

Les zones dont l'ouverture est envisagée ainsi que la justification de l'utilité de celle-ci sont précisées en annexe de cette délibération.

Au regard des besoins du projet de territoire, celle-ci s'appuie notamment sur :

- Les objectifs du projet dans chaque zone ,

- Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, au regard du tissu urbain existant, et des autres sites de projets classés 1AU ou 2AU,
- La faisabilité opérationnelle du projet dans la zone au regard notamment des enjeux d'accessibilité, des enjeux environnementaux, et de la dimension programmatique.

Ainsi, l'ouverture de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants est notamment justifiée au regard des objectifs du PLH de Grand Lac (Programme Local de l'Habitat) et du PADD du PLUi de l'Albanais Savoyard. Sur la commune de la Biolle, le PLH prévoit la production de 133 logements sur la période 2019-2025. Le bilan triennal faisant état d'une cinquantaine de logement, soit environ 40% des objectifs à mi-parcours.

Il est également rappelé que le PADD fixe un objectif de production de logements neufs sur le territoire de l'Albanais Savoyard à hauteur de 85 à 100 logements par an, dont environ 25% de logements sociaux.

La réponse aux besoins en matière de logements passe donc par des objectifs quantitatifs mais également qualitatifs en termes de localisation (notamment de proximité avec les centralités et les axes de mobilité), ainsi que de formes urbaines et architecturales. Cette offre de logements doit se répartir territorialement de façon solidaire en prenant en compte les dynamiques de territoire. Cela s'inscrit pleinement dans le cadre des orientations du PADD (objectifs 2, 4 et 9), pour accompagner le développement du territoire et, notamment, développer une offre de logements pour tous, à proximité des emplois et des services, comme le sont les zones 2AU concernées dans le bourg de La Biolle.

L'ouverture de zones destinées à l'accueil d'activités économiques s'inscrit quant à elle dans l'objectif de confortement de la centralité d'Albens définie par le PADD (objectifs 4, 5 et 6), prenant en compte les données démographiques prospectives, l'évolution tendancielle observée et un objectif de rééquilibrage territorial à l'échelle de Grand Lac.

Les zones à ouvrir à l'urbanisation qui seraient concernées par cette modification sont au nombre de quatre sur le territoire de l'Albanais Savoyard. Deux zones type « habitat » sont situées à La Biolle, et deux zones de type « économique » sont situées sur Entrelacs.

Sur la commune de la Biolle, les deux zones « habitat » seront concernées par une seule et même OAP, au vu de leur proximité géographique et typologique.

Sur la commune d'Entrelacs, chaque zone de type « économique » sera concernée par une OAP propre, au vu des enjeux différenciés de chaque secteur.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver l'ouverture à l'urbanisation de ces 4 zones dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi de l'Albanais Savoyard.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L153-38,

VU la délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Albanais Savoyard, et notamment son PADD,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2023 engageant la procédure de modification n°2 du PLUi, précisant les objectifs poursuivis, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et fixant les modalités de concertation préalable de la modification n°2 du PLUi de l'Albanais Savoyard,

VU l'arrêté 2023-31 du 24 novembre 2023 portant prescription de la procédure de modification n°2 du PLUi de l'Albanais Savoyard,

VU l'annexe jointe à la présente délibération,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones dont la liste et les éléments de justifications sont présentés en annexe,
- AUTORISE Monsieur le Président à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Aix-les-Bains, le 30 janvier 2024

Le Président,
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

- Délégués en exercice : 67
- Présents : 41
- Présents et représentés : 46
- Votants : 46
- Pour : 46
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

**Délibération du 30 janvier 2024 - Procédure de modification n°2 du PLUi de
l'Albanais Savoyard – Annexe**

Éléments de justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU

**Zones 2AU Chemin de la Chataigneraie et Rue de la Chambotte
Commune de La Biolle
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Habitat**



Zones 2AU de la Chataigneraie et de la Chambotte à la Biolle

1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le territoire de l'Albanais s'est fixé un objectif de production de logements neufs à hauteur de 85 à 100 logements par an sur une douzaine d'année.

La répartition de l'offre en logement est guidée à la fois par les objectifs plus précis du PLH 2019-2025 et par les orientations stratégiques du PADD.

Celui-ci identifie la commune de la Biolle en tant que polarité centrale au même titre que la commune déléguée d'Albens.

Le PLH prévoit quant à lui la production de 133 logements sur la période 2019-2025.

Le bilan triennal fait état d'une cinquantaine de logement, soit environ 40% des objectifs à mi-parcours.

Cette offre en logement s'est exclusivement réalisée au sein du tissu bâti (zone U du PLUi), la commune ne disposant d'aucune zone d'urbanisation future à court terme (1AU). En effet, les tendances d'urbanisation passées sur la commune ont induit la création de nombreuses dents creuses dans la trame qui ont progressivement été urbanisées ces 5 dernières années.

Par ailleurs, le renouvellement urbain produit avant tout du logement individuel au regard du tissu urbain existant essentiellement pavillonnaire, ce qui ne permet pas ou rarement la création d'autres formes de logements notamment des logements sociaux.

C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones permettra d'assurer une production de logements de typologie mixte, dont une part sociale, conforme aux objectifs du PLH et s'inscrivant dans les objectifs fixés par le PADD.

Les deux zones de superficie respective de 0,56 ha et 0,75 ha sont situées au cœur de la trame bâtie et proche de la centralité de la Biolle et notamment des écoles situées à 200 m au Sud.

Ces zones constituent en réalité d'importantes dents creuses au sein du tissu pavillonnaire de la commune. Leur classement en 2AU était justifié par la nécessité de renforcer préalablement les réseaux compte tenu des autres capacités d'accueil résidentielles du territoire.



Situation des deux zones à ouvrir dans le tissu urbain du bourg de La Biolle avec projection du zonage 1AUa.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Dans les zones U existantes :

Une approche théorique du potentiel de densification donne un potentiel de l'ordre de 4ha, répartis sur environ 45 tènements. La surface moyenne des parcelles est de 900 m².

Si ces espaces constituent un potentiel quantitatif avéré (mais dont la faisabilité technique est à conforter au regard de la réalité du terrain), ils ne permettent pas de répondre à des enjeux de mixité des formes et de production de logements sociaux. Aucun de ces tènements n'offre une capacité de développement similaire aux deux zones visées par la démarche d'ouverture.

Par ailleurs, la répartition spatiale de ces capacités ne répond pas non plus aux ambitions de confortement de la centralité. Seul un quart de ce potentiel est situé à moins de 300 m des écoles, le reste du potentiel étant soit localisé à une distance plus importante, soit dans les hameaux de la commune.

Au niveau des zones 1AU :

Il n'existe pas de zone 1AU sur la commune de la Biolle.

Ouverture d'autres zones à urbaniser (2AU) :

La zone 2AU de la route de l'Orme au Sud est plus éloignée de la centralité (700 m des écoles) et avec des enjeux de desserte (talus, haie) rendant son opérationnalité plus complexe que les deux premières zones. Elle n'est pas destinée à être ouverte dans le cadre de cette procédure.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Les deux zones disposent de dessertes faciles, l'une depuis le chemin de la Châtaigneraie, la seconde depuis la route de la Chambotte.

Leurs situations et configuration autorisent :

- l'expression d'une densité de l'ordre de 26 lgt/ha, soit au-delà de la moyenne ciblée par le PADD (20 lgt/ha). Pour cette OAP, il est prévu environ 35 logements.
- Une mixité des formes urbaines : logements individuels, groupés et intermédiaires
- Une part de mixité sociale fléchée à 20%, soit environ 7 logements.
- La création de cheminements doux permettant d'assurer des liaisons piétonnes inexistantes à ce jour (entre le chemin des Gros Louis et la Route de la Chambotte).

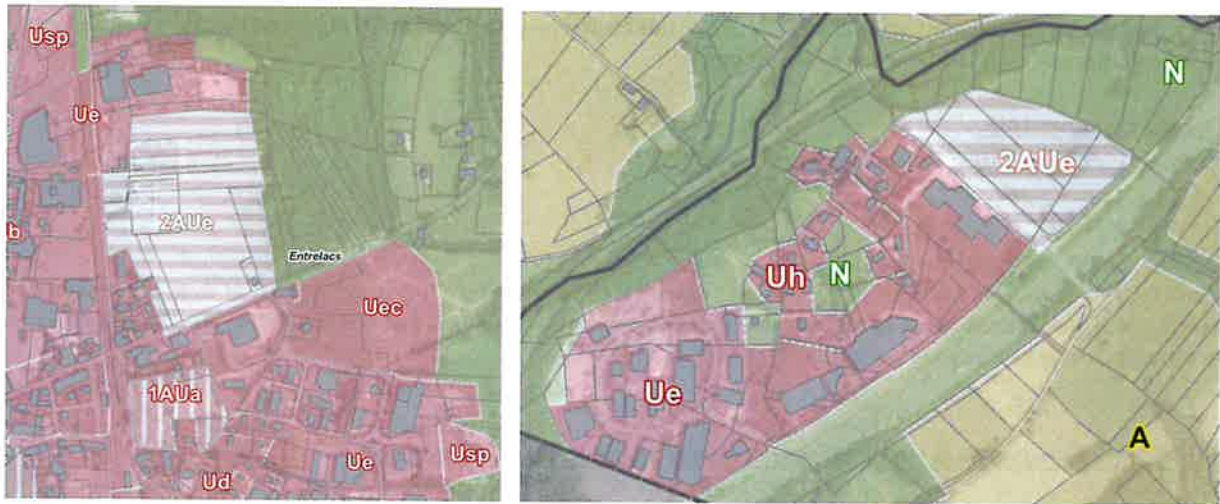
La mobilisation de ces terrains s'inscrit enfin dans une logique de densification de la trame bâtie existante.

Les deux sites font l'objet d'une OAP commune en deux secteurs intégrant entre autres des prescriptions environnementales, urbaines et paysagères.

Zones 2AUe des Coutres et du Sauvage
Commune d'Entrelacs
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Développement de zones économiques

1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Le développement économique du territoire fait partie des ambitions du PADD. A ce titre, il vise la mobilisation de deux zones clairement identifiées, la ZAE d'Entre Deux Lacs /La Chaudanne (dite **zone des Coutres**) et la **ZAE du Sauvage**. Ces deux zones existent déjà en réalité mais font l'objet d'extension de leur périmètre, inscrites en tant que zone 2AU au PLUi. Ces deux zones sont situées sur la commune d'Entrelacs, sur les communes déléguées d'Albens pour la zone des Coutres, et sur la commune déléguée de Mognard pour celle du Sauvage.

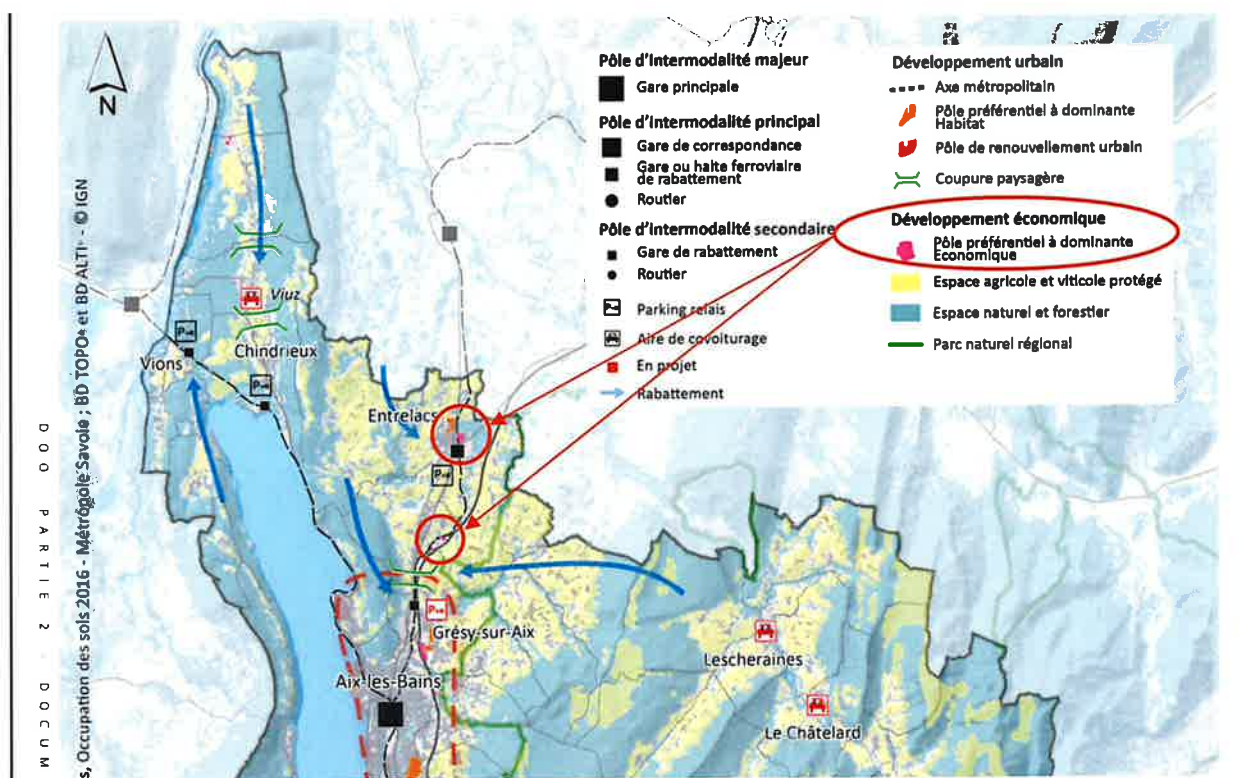


La zone des Coutres (extension Nord de la zone d'Entre-Deux-Lacs/La Chaudanne) / La zone du Sauvage et l'extension en 2AUe

Le PADD évoque ces deux zones en ces termes :

« La ZAE d'entre deux lacs constitue le site de développement économique le plus structurant du territoire à développer, en raison de sa proximité immédiate avec la gare. Sa vocation actuelle orientée principalement vers des activités de production et artisanales, pourra se diversifier vers les services et commerces, en particulier dans le cadre de son extension (les commerces peuvent être accueillis dans les conditions du SCOT, soit avec des tailles supérieures à 300 m² de surface de plancher). Le renforcement limité de la ZAE du Sauvage doit permettre d'accueillir des entreprises de production ou artisanales »

Par ailleurs, ces deux zones sont visées au SCoT Métropole Savoie comme des « pôles préférentiels à dominante économique » dans la cartographie de développement économique (voir carte du SCoT ci-dessous)



Extrait du DOO du SCOT Métropole Savoie pointant les zones concernées comme pôle préférentiel à dominante économique (DOO partie 2 cartographique – page 93)

Le développement économique connaît par ailleurs de fortes évolutions, en faveur d'un important travail sur les capacités de densification des zones existantes. Ce travail est porté par l'ensemble des acteurs et notamment Chambéry-Grand Lac Economie (CGLE), syndicat mixte compétent en matière de développement économique à l'échelle des deux Communautés d'Agglomération, et donc du territoire de l'Albanais Savoyard.

Dans le cadre d'une démarche stratégique visant à identifier les capacités de développement économique du territoire, CGLE a défini plusieurs axes d'intervention :

- Un travail spécifique relatif aux densifications et optimisations des zones existantes. Ce travail se traduit d'une part par des évolutions réglementaires des différents PLUi en faveur d'un accroissement des droits à construire au sein des zones (Cf. Modification n°1 du PLUi ex-CALB et modification n°2 en cours du PLUi de l'Albanais) et d'autre part par la réalisation d'un livre blanc « vers un changement de modèle pour l'immobilier productif ».
- Une identification des besoins à court/moyen terme non réalisables au sein des potentiels fonciers existants.

La complémentarité de cette double approche permet de répondre aux besoins du territoire.

A l'échelle du territoire de l'Albanais les enjeux suivants ont été identifiés par les acteurs :

Enjeux identifiés

- CGLE et les communes concernées font face à de nombreuses demandes de foncier mobilisable à court terme de la part d'entreprises pour leur développement ou leur création. Il existe un besoin qui ne peut être totalement satisfait dans les zones existantes.
- L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit pleinement dans le projet communal d'Entrelacs et dans celui de l'Albanais. Il entre également dans le cadre de la définition de cette commune comme pôle d'équilibre du SCOT. Par ailleurs, les deux secteurs sont fléchés dans le SCOT comme Pôle préférentiel à dominante économique.
- La forte pression foncière en Haute-Savoie limitrophe se reporte sur le territoire de l'Albanais
- La mise en place d'outils stratégiques fonciers par la mise en œuvre par CGLE du bail à construction pour l'ensemble du foncier économique maîtrisé apporte une garantie du devenir de ces tènements

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

L'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées au sein des zones économiques actuellement urbanisables du PLUi a donné lieu à un état des lieux précis tel qu'il est présenté ci-dessous.

TYPE DE FONCIER	SURFACE
FONCIER TOTAL IDENTIFIE	9,1 ha
DONT FONCIER DE RESERVE POUR EXTENSION OU PROJET EN COURS	4,9 ha
DONT FONCIER NON MOBILISABLE (TAILLE, CONFIGURATION, ACCES)	2,7 ha
FONCIER JUGE MOBILISABLE	1,5 ha

Concernant le foncier dit « de réserve » :

- La moitié du foncier concerne en réalité la Zone Uec au sein de la ZAE d'Entre-Deux-Lacs qui est en cours de réalisation. Par ailleurs, la zone est sujette à une proposition de déclassement de la partie Est concernée par la zone rouge du PPRi pour environ 0,5 ha.



La zone d'Entre-deux-lacs en cours de réalisation : à gauche le zonage en vigueur, à droite la proposition de réduction dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

- Le reste du foncier constitue des parcelles attenantes à trois entreprises du secteur pour lesquelles des projets d'extension à moyen terme sont prévus.

De fait, l'essentiel du foncier de réserve est destiné à des projets en cours ou planifiés, d'autant plus qu'une partie de ces tènements sera déclassé pour environ 0,5ha.

Concernant le foncier non mobilisable : Il est ainsi catégorisé au regard de la configuration des parcelles, de leur accessibilité ou des contraintes liées à la proximité immédiate d'un tissu résidentiel. Il s'agit pour la plupart de petites parcelles isolées, leur taille moyenne étant de l'ordre de 1300m².

Les 1,5 ha jugés mobilisables sont localisés :

- Sur la zone existante du Sauvage (0,4 ha) :



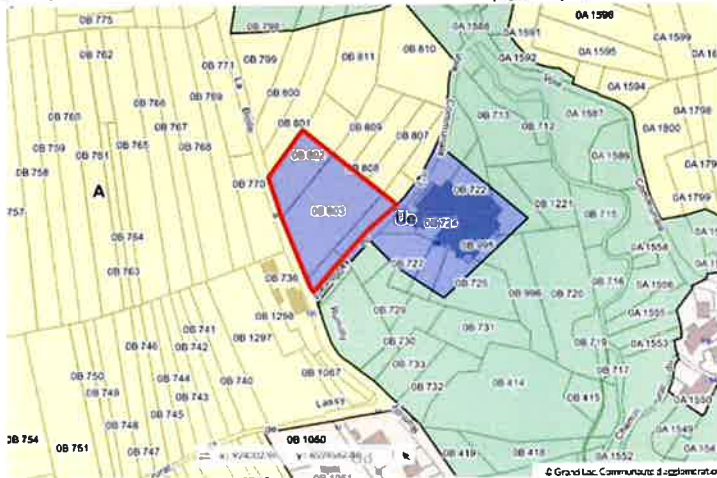
- Au Nord de la Biolle (0,25 ha) :



- Sur la zone de Saint Ours (0,36 ha) :



- Sur la zone de Saint-Germain la Chambotte (0,5 ha) :



Dans le cadre du projet de modification, une proposition de déclassement de la zone de St Germain la Chambotte, réduirait de fait le potentiel libre au sein des zones à 1 ha, répartis sur trois sites différents sur le territoire.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Les deux ouvertures initialement projetées portent sur :

- 7,3 ha pour la zone des Coutres (Albens) : en réalité l'ouverture à vocation économique ne concerne **que 5,5 ha** puisque la zone 2AU comprend actuellement le cimetière d'Albens. L'ouverture de la zone sera l'occasion de corriger le zonage en repositionnant le cimetière au sein d'une zone d'équipement (Usp) (voir plus bas).
- 2,5 ha pour l'extension du Sauvage

3.1 Enjeux paysagers et écologiques

Dans le cadre des démarches amont à leur demande d'ouverture, les deux zones ont fait l'objet d'analyses environnementales et paysagère.

Au regard de sa proximité de la trame bâtie existante et de sa visibilité depuis la RD1201, **la zone des Coutres** présente quelques enjeux d'intégration paysagère. Des préconisations seront inscrites dans l'OAP, notamment :

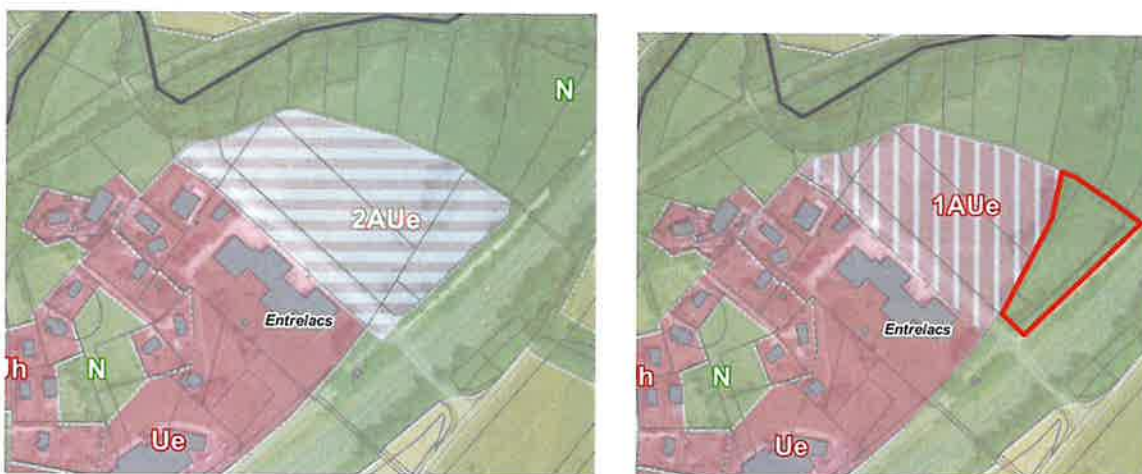
- Traitement paysager des abords de la RD et du cimetière,
- Implantation d'arbre sur les aires de stationnement,
- Végétalisation des espaces communs, accès, aires collectives d'agrément, des ouvrages de rétention des eaux pluviales, le tout inscrit dans un projet paysagé.
- Perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune

La **zone du Sauvage** présente des enjeux suivants :

- Bordée par l'autoroute elle est de fait concernée par la Loi Barnier imposant une bande d'inconstructibilité de 100 m depuis l'axe de l'autoroute. Il peut être dérogé à cette bande par la production d'une étude spécifique qui sera réalisée dans le cadre de la modification n°2.

L'inventaire écologique mené a mis en évidence l'existence d'une zone humide dans le secteur qui borde l'autoroute

De fait, il n'est proposé à l'ouverture que **2 ha**. 0,5 ha repasseront directement en zone N permettant dans le même temps de conserver une bande d'inconstructibilité en bordure de l'autoroute. Les autres enjeux identifiés font l'objet de préconisations dans l'OAP.



Zonage en vigueur et proposition de zonage dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation : la bande proche de l'autoroute sera classée en zone N.

3.2 Enjeux économiques et urbains

Par leur superficie, ces deux zones permettent une réponse plus adaptée aux besoins locaux recensés.

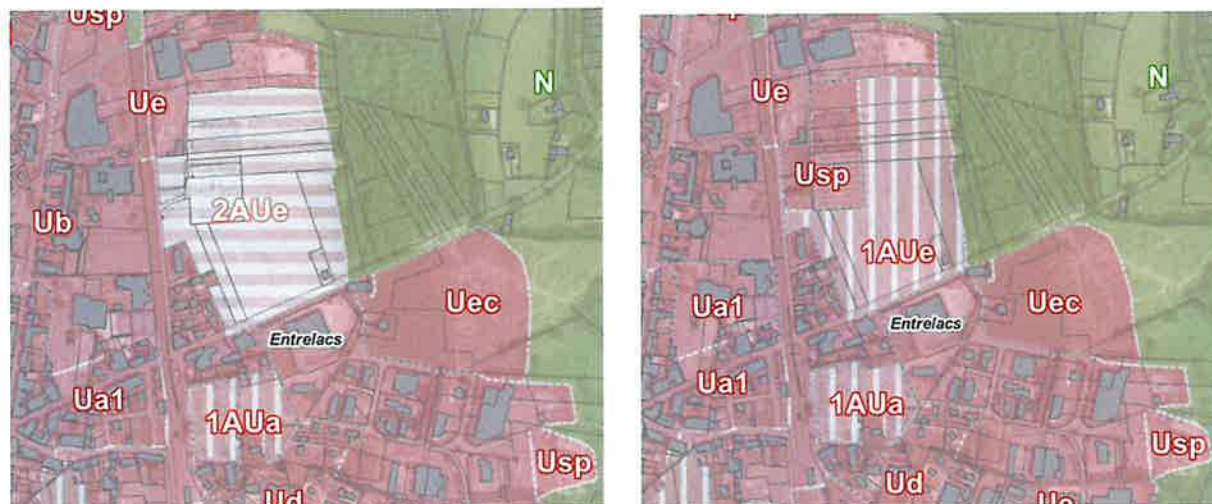
Des enjeux différents se distinguent sur chacune des zones :

- **La zone des Coutres**

La zone présente un profil très différent de celle du Sauvage. Directement implantée dans la continuité de l'actuelle ZAE d'Entre-Deux-Lacs, elle est également située à proximité immédiate des principaux axes de transports d'Albens et notamment de la gare située à moins de 200m. La zone est également en passe d'être desservie par la création d'un giratoire sur la RD1201 qui permettra la desserte de la partie Sud existante et de cette future zone au Nord.

La taille et la configuration de la zone permettent par ailleurs d'envisager une granulométrie variée des lots, de 0,2 à 2 ha.

A l'inverse de la zone du Sauvage, la maîtrise foncière publique n'est pas acquise sur l'ensemble de la zone, elle est cependant souhaitée.



Evolution projetée du zonage sur la zone des Coutres : le cimetière repassera en zone Usp tandis que le reste de la zone bénéficiera d'un zonage 1AUe.

- La zone du Sauvage

La zone entend poursuivre l'accueil d'entreprises non adaptées de part les nuisances qu'elles génèrent à un développement au sein des parcs d'activités observés sur le reste du territoire de CGLÉ (Savoie Hexapole, PAE des Sources, Savoie Technolac,...). Par son caractère excentré et sa vocation, la zone répond à des besoins d'accueil très spécifiques pour des activités susceptibles d'induire des nuisances : entreprise du BTP, centrale à béton etc.

Par ailleurs, CGLÉ est propriétaire de l'ensemble de la zone, permettant d'assurer son urbanisation à court terme et donc de répondre rapidement aux besoins identifiés pour ce type d'entreprises.

En termes d'accessibilité et de desserte, l'ensemble des infrastructures desservant la zone existante suffisent au projet d'extension. Sa configuration plane facilite aussi son développement. Son aménagement restera conditionné au respect des principes énoncés dans l'OAP.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement de chacun de ces deux sites, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces.



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 11 : Justification d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification n.2 du PLUi de l'Albanais Savoyard -

Date de transmission de l'acte : 07/02/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 07/02/2024

Numéro de l'acte : d4848 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240130-d4848-DE

Date de décision : 30/01/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

