

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Grand Lac

Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB)

Projet de Révision Allégée n°3 du PLUi

Dossier d'enquête publique

1- Pièces modifiées par la révision allégée

Pièces n°1 du PLUi – NOTICE (valant additif au rapport de présentation)

Septembre 2026

Sommaire

Sommaire 2

1.1 Synthèse des principales évolutions 6

2 Contexte de la démarche 8

2.1 Contexte 9

2.1.1 Contexte intercommunal 9

2.1.2 Contexte réglementaire 9

2.1.3 Contextes communaux 10

2.1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage 11

2.1.5 Objectifs de procédure de la révision allégée n° 3 11

2.1.6 Objet du présent document 11

3 Contenu de la révision allégée n°3 12

3.1 Structure du document 13

4 Evolutions communales 14

4.1 Modifications projetées sur la commune d'Aix-les-Bains 15

4.1.1 Création de deux emplacements réservés et de l'OAP « Abords de l'école Boncelin » (A48) 15

4.1.2 Modification de l'OAP A46 – Prés Riants Est 22

4.1.3 Classement en secteur UBL de parcelles initialement inscrites en sous-secteur UBLp 31

4.1.4 Camping du Sierroz : Suppression d'espace vert protégé et "espace libre, plantation, aire de jeux" 34

4.1.5 Création du secteur NLm dans le cadre du projet d'extension de l'usine de production d'eau potable de Mémard 37

4.1.6 Projet de restructuration du collège Jean-Jacques Perret : modification du règlement graphique 40

4.1.7 Modification de l'OAP économique des Garins et ajout d'une règle en zone 1AUE liées à l'étude amendement Dupont 43

4.1.8 inscription d'une information correspondant à la signature d'un contrat ORE51

4.1.9 Suppression de l'ER A21 54

4.1.10 Création d'un emplacement réservé pour un passage piéton entre la plage de Mémard et le centre commercial des Bateliers 55
4.1.11 Suppression partielle de l'ER A47 58
4.1.12 Création d'un emplacement réservé rue Vaugelas/rue Verlaine 59
4.1.13 Autres Evolutions apportées au règlement écrit d'Aix-les-Bains 61
4.2 Modifications projetées sur la commune de Bourdeau 67
4.2.1 Correction d'une erreur matérielle 67
4.3 Modifications projetées sur la commune de Brison-Saint-Innocent 68
4.3.1 Reclassement en sous-secteur UDL du hameau de Brison-les-Oliviers 68
4.3.2 Suppression et ajout d'espaces cultivés en zone urbaine 72
4.4 Modification projetées sur la commune de Drumettaz-Clarafond 78
4.4.1 Modification de l'OAP des Saules 78
4.4.2 Modification de l'OAP Clarafond 81
4.5 Modifications projetées sur la commune de Grésy-sur-Aix 84
4.5.1 Reclassement d'une zone A vers une zone N 84
4.5.2 Reclassement des parcelles du secteur de la Tour de A en UC et UA 87
4.5.3 Modification de l'OAP F14 "Pré Murier" 89
4.6 Modifications projetées sur la commune du Bourget-du-Lac 91
4.6.1 Projet de micro-centrale hydro-électrique du Nant Varon : modification du règlement graphique 91
4.6.2 Modifications d'emplacements réservés pour l'aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons à Technolac 97
4.6.3 Création d'emplacements réservés en dehors de Technolac 101
4.6.4 Modification d'emplacements réservés hors Technolac 104
4.6.5 Suppression de l'ER C43 108
4.6.6 Modification de l'OAP C13 – Ilot Perrier 110
4.6.7 Correction d'une erreur matérielle 115
4.7 Modification projetée sur la commune du Montcel 116
4.7.1 Création d'un STECAL Ae pour une activité économique existante 116
4.8 Modification projetée sur la commune de Méry 120
4.8.1 Inscription d'un nouvel ER à Savoie Héxapôle 120
4.9 Modification projetée sur la commune de Mouxy 123
4.9.1 Mise à jour d'une prescription zone humide 123
4.10 Modification projetée sur la commune de Saint-Offenge 126
4.10.1 Modification de l'OAP M1 126

4.10.2 Modification de l'OAP M3 128

4.11 Modifications projetées sur la commune de Tresserve 129

4.11.1 Evolution du secteur de l'établissement de soin Arc en Ciel : création d'OAP et modification du règlement 129

4.11.2 Création d'un Emplacement réservé stationnement au chef-lieu 134

4.11.3 Modification de la zone UD 135

4.12 Modifications projetées sur la commune de Trévignin 137

4.12.1 Modification de l'OAP des Combes 137

4.12.2 Evolution de zones 2AU, sans ouverture à l'urbanisation 139

4.12.3 Création d'un ER pour un aménagement de gestion des eaux pluviales 146

4.13 Modification projetée sur la commune de Viviers-du-Lac 149

4.13.1 Evolution de l'OAP Boissy Sud 149

4.14 Modifications projetées sur la commune de Voglans 156

4.14.1 Modification du règlement écrit relatif à l'OAP de la gare 156

4.14.2 Création d'un Emplacement Réservé pour une future halte ferroviaire 158

4.14.3 Suppression de l'ER R10 162

4.14.4 Correction d'une erreur matérielle 164

5 Evolutions transversales 165

5.1 Evolutions du règlement écrit pour Aix les Bains et les autres communes 166

5.1.1 Evolution des règles de mixité sociale 166

5.1.2 Prise en compte des travaux nécessaires à la gestion du risque inondation 167

5.1.3 Modification de l'entête des articles 1 des zones A et N pour les règlements 4.1.1 et 4.1.2 169

5.1.4 Corrections mineures ou d'erreurs matérielles du règlement écrit 4.1.2 (autres communes) 170

5.2 Evolutions du zonage impactant au moins deux communes 171

5.2.1 Projet de mini Station de Transfert d'Energie par Pompage (STEP) : evolution du zonage, création d'un STECAL et reduction des EBC, communes du Bourget du Lac et Bourdeau 171

5.2.2 Mise en cohérence du périmètre du sous-secteur UEh avec celui du PAE des Sources 179

5.2.3 Mise en cohérence du zonage avec la protection de la ressource en eau potable 183

5.3 Bilan protant sur l'évolution des surfaces avant/après la révision allégée n°3 185

5.4 Bilan protant sur l'évolution des surfaces des espaces boisés classés avant/après la révision allégée n° 3 187

5.5 Bilan portant sur l'évolution du nombre de logements 187
5.6 Liste des STECAL 188

6 Démarche réglementaire 190
6.1 Cadre réglementaire de la révision allégée 191
6.1.1 La procédure de révision allégée 191

7 Annexe : Liste des parcelles concernées par la zone Nce après la révision allégée 3 194

8 Annexe : étude Amendement Dupont (Aix les Bains, secteur des Garins) 196

1.1 SYNTHESE DES PRINCIPALES EVOLUTIONS

Evolutions communales

Aix-les-Bains

- Secteur de Boncelin : création de deux emplacements réservés et de l'OAP « Abords de l'école Boncelin »
- Classement en secteur UBL de parcelles initialement inscrites en sous-secteur UBLp pour l'extension du cinéma
- Camping du Sierroz : Suppression partielle d'un espace vert protégé et d'une prescription « espaces libres »
- Secteur de Mémard : création du secteur NLm dans le cadre du projet d'extension de l'usine de production d'eau potable de Mémard
- Extension du collège Jean-Jacques Perret : modification du zonage, création d'un emplacement réservé, suppression d'une prescription patrimoniale
- Modification de l'OAP à vocation économique des Garins et étude amendement Dupont
- Inscription d'une information correspondant à la signature d'un contrat ORE
- Suppression de l'ER A21
- Création d'un ER pour un passage piéton entre la plage de Mémard et le centre commercial des Bateliers
- Suppression partielle de l'ER a47
- Création d'un ER rue Vaugelas/rue Paul Verlaine
- Modification de l'OAP A46 Prés Riants Est et du règlement écrit associé sans changement des règles
- Parc d'Activités Economiques des Sources : mise en cohérence du périmètre du sous-secteur UEh avec celui du PAE des Sources : commune d'Aix les Bains et Grésy-sur-Aix
- Evolutions apportées au règlement écrit d'Aix-les-Bains

Bourdeau

- Projet de mini Station de transfert d'énergie par pompage : évolution du zonage, réduction des EBC (également sur la commune du Bourget du Lac)
- Correction d'une erreur matérielle

Brison-Saint-Innocent

- Hameau de Brison-les-Oliviers : reclassement en sous-secteur UDL
- Suppressions et ajout d'espaces cultivés en zone urbaine

Drumettaz-Clarafond

- Modification de l'OAP des Saules
- Modification de l'OAP Clarafond

Grésy-sur-Aix

- Secteur Aux Pales : reclassement d'une zone A vers une zone N, ajout d'un recul des constructions
- Secteur de La Tour : reclassement de parcelles du secteur de la Tour de A en UC et UA
- Modification de l'OAP à vocation économique F14 Pré Murier
- Mise en cohérence du périmètre du sous-secteur UEh avec celui du PAE des Sources : communes d'Aix les Bains et Grésy-sur-Aix

Le Bourget-du-Lac

- Projet de micro-centrale hydro-électrique du Nant Varon : suppression d'EBC, évolution du zonage
- Projet de mini Station de transfert d'énergie par pompage : évolution du zonage et réduction des EBC (également sur la commune de Bourdeau)
- Modification de l'OAP C13 – Ilot Perrier
- Savoie Technolac : création d'ER pour l'aménagement de pistes cyclables et de cheminements piétons
- Création d'emplacements réservés
- Modification d'emplacements réservés
- Correction d'une erreur matérielle

Le Montcel

- Création d'un STECAL Ae pour une activité économique existante

Méry

- Inscription d'un nouvel ER à Savoie Hexapôle

Mouxy

- Mise à jour d'une prescription zone humide

Saint-Offenge

- Modification de l'OAP M1- Chez Borel
- Modification de l'OAP M3 – Les Huguets

Tresserve

- Evolution du secteur de l'établissement de soin Arc en Ciel : création d'une OAP et évolution du règlement écrit correspondant
- Création d'un emplacement réservé pour du stationnement au chef-lieu
- Modification du zonage d'une partie d'une parcelle (A2231)

Trévignin

- Modification de l'OAP des Combes
- Evolution de zones 2AU, sans ouverture à l'urbanisation
- Création d'un ER pour un aménagement de gestion des eaux pluviales

Viviers-du-Lac

- Evolution de l'OAP Boissy Sud

Voglans

- Modification du règlement écrit relatif à l'OAP de la gare
- Création d'un Emplacement Réservé pour une future halte ferroviaire
- Suppression d'un ER (r10)

Evolutions du zonage impactant plusieurs communes

- Mise en cohérence du zonage avec la protection de la ressource en eau potable : toutes les communes

Evolutions transversales des règlements écrits

- Evolution des règles de mixité sociale
- Prise en compte des travaux nécessaires à la gestion du risque inondation
- Modification de l'entête des articles des zones A et N
- Corrections d'erreurs
- …

Evolutions du règlement écrit d'Aix les Bains (hors points déjà traités dans la première partie)

- Evolution des règles de mixité sociale
- Prise en compte des travaux nécessaires à la gestion du risque inondation
- Modification de l'entête des articles 1 des zones A et N : corrections matérielles mineures sans changement du fondement des règles
- Corrections d'erreurs
- …

2 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

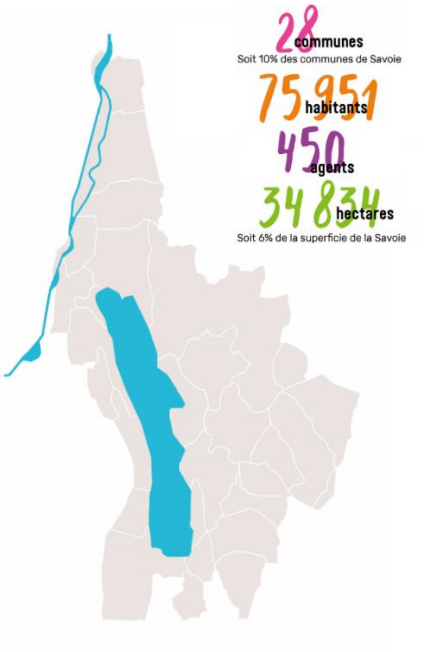
2.1 CONTEXTE

2.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La CA 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 ou en cours d'élaboration :

- 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. Ce PLUi a fait l'objet de plusieurs évolutions détaillées ci-dessous.
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne**, approuvé le 21 juin 2022.



Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couverte par le **SCoT Métropole Savoie** à l'échelle de 107 communes.

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 21 octobre 2025 la révision allégée n°3 du PLUi de l'ex-CALB (délibération annexée au présent document), conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

2.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

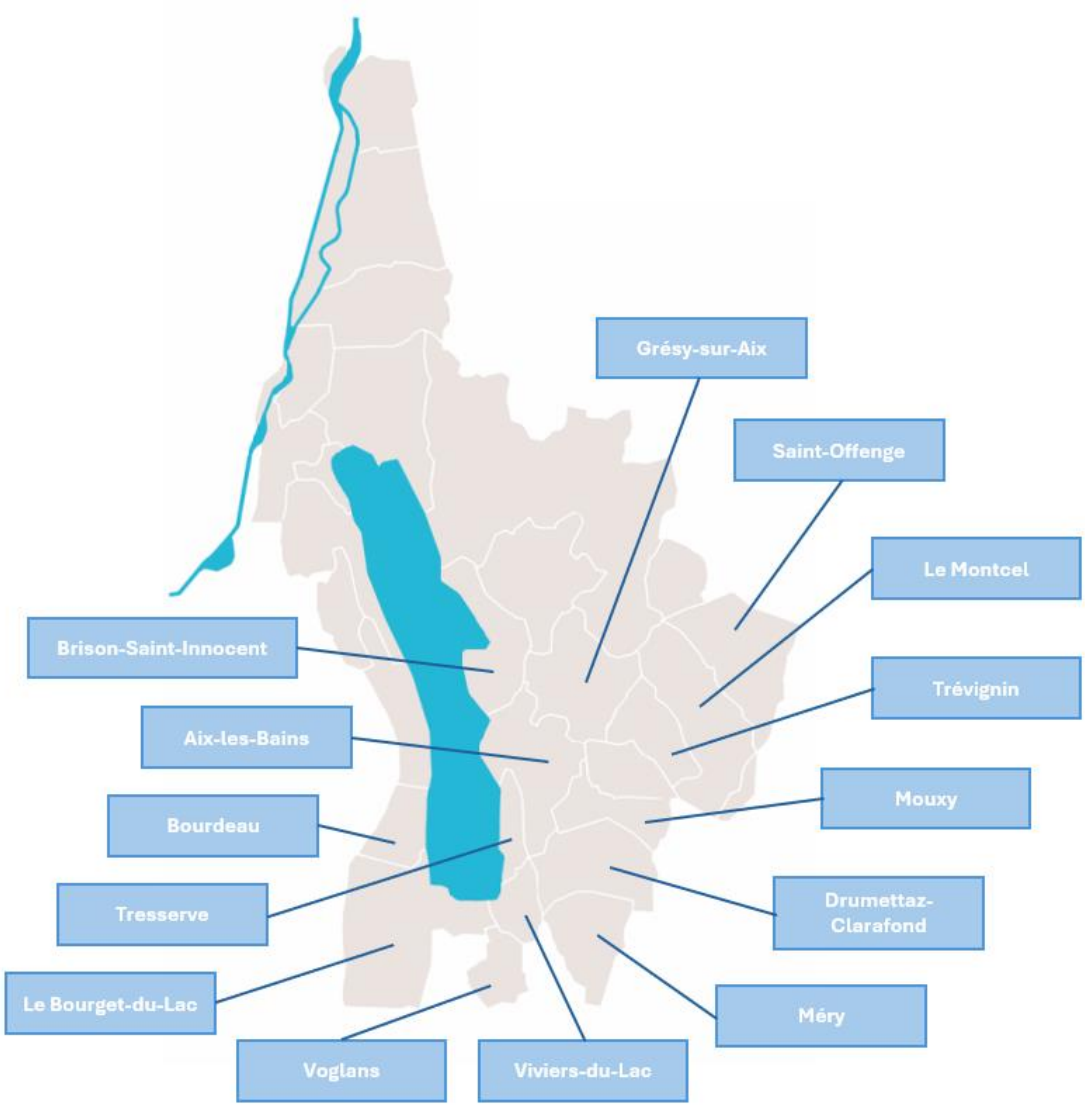
Le PLUi de Grand Lac Communauté d'Agglomération a été approuvé en octobre 2019. Depuis, plusieurs événements règlementaires sont à noter :

- 24 janvier 2023 : approbation de la Révision allégée n°1 avec examen conjoint du PLUi de Grand Lac. Seules sont concernées les communes d'Aix les Bains, Pugny-Chatenod et Drumettaz-Clarafond.
- 24 janvier 2023 : approbation d'une modification simplifiée n°1 à l'initiative et sur le territoire d'Aix-les-Bains.
- 23 mai 2023 : approbation de la modification n°1 du PLUi de Grand Lac.
- 25 juillet 2023 : approbation par arrêté préfectoral de la mise en compatibilité dans le cadre d'une Procédure Intégrée pour le Logement afin de permettre la reconversion des anciens thermes d'Aix-les-Bains.
- 12 décembre 2023 : approbation d'une modification simplifiée n°2 à l'initiative et sur le territoire d'Aix-les-Bains.
- 9 juillet 2024 : approbation de la révision allégée n°2 du PLUi sur les communes de Brison-Saint-Innocent, Le Bourget du Lac et Voglans.
- 16 décembre 2024 mise en compatibilité dans le cadre de la DUP Cœur de Vie sur la commune de Grésy sur Aix.
- 28 janvier 2025 approbation de la modification simplifiée n°3 concernant la seule commune d'Aix-les-Bains et à l'initiative de cette dernière.

- 17 juin 2025, approbation de la modification n°2 du PLUi de Grand Lac.
- 12 décembre 2025, mise en compatibilité dans le cadre de la DUP des travaux de protection contre les inondations et de restauration de la Leysse aval sur la commune de Voglans.

2.1.3 CONTEXTES COMMUNAUX

Le présent projet de révision allégée concerne toutes les communes de la communauté d'agglomération de Grand Lac pour la partie règlement écrit, et plus spécifiquement les communes suivantes pour les règlements graphiques : Aix-les-Bains, Bourdeau, Brison-Saint-Innocent, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Le Bourget-du-Lac, Le Montcel, Méry, Mouxy, Saint-Offenge, Tresserve, Trévignin, Viviers-du-Lac et Voglans.



Localisation des communes concernées par la procédure de révision allégée n°3.

2.1.4 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Grand Lac Communauté d'Agglomération

1500 Boulevard Lepic – 73100 Aix Les Bains

2.1.5 OBJECTIFS DE PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE N° 3

La procédure de révision allégée n° 3 est engagée pour répondre aux enjeux de la collectivité en permettant certains projets, pour sécuriser le document, pour l'adapter aux évolutions du territoire et corriger quelques erreurs matérielles. La révision allégée n°3 permettra notamment de répondre à des demandes du territoire qui n'ont pas pu être prises en compte dans les évolutions précédentes. Elle prendra en compte des évolutions concernant le zonage, les prescriptions (emplacements réservés, espaces boisés classés, ...) et une quinzaine d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.1.6 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi ex CALB à l'occasion de sa révision allégée n°3, conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme.

A noter que le projet de révision allégée fait l'objet d'une évaluation environnementale rendue obligatoire par la surface que représentent les points d'évolutions.

3 CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE N°3

3.1 STRUCTURE DU DOCUMENT

Au regard des points d'évolution et du caractère limité de la portée d'une révision allégée, le document a été structuré comme suit :

- Une partie dédiée à la présentation des points d'évolutions communaux. Il s'agit en particulier des évolutions du règlement écrit 4.1.1 pour la commune d'Aix-les-Bains, du règlement graphique et des OAP de chacune des communes concernées.
- Une partie dédiée à la présentation des points d'évolution transversaux concernant 2 communes ou plus. Il s'agit notamment des évolutions du règlement écrit 4.1.2 concernant l'ensemble des communes (hormis Aix-les-Bains), ainsi que les modifications de zonage impactant au moins deux communes.

Important :

Le document présente pour chacun des points une évolution avant/après des documents règlementaires concernés.

Si les auteurs ont tâché de préserver l'utilisation des mêmes figurés, légendés ou styles, des différences sont toutefois à noter (couleur, aspect…). Elles ne constituent pas des évolutions règlementaires en tant que telles.

De plus, certaines cartes présentées dans la présente notice peuvent ne pas représenter l'intégralité des prescriptions surfaciques, linéaires ou ponctuelles existantes du PLUi en vigueur, afin de préserver la lisibilité du plan de zonage. Cela ne signifie en aucun cas que ces prescriptions sont supprimées.

Seules les évolutions du zonage ou des prescriptions explicitement décrites dans la notice, et illustrées par les extraits "avant/après", sont visées par la révision allégée n° 3.

4 EVOLUTIONS COMMUNALES

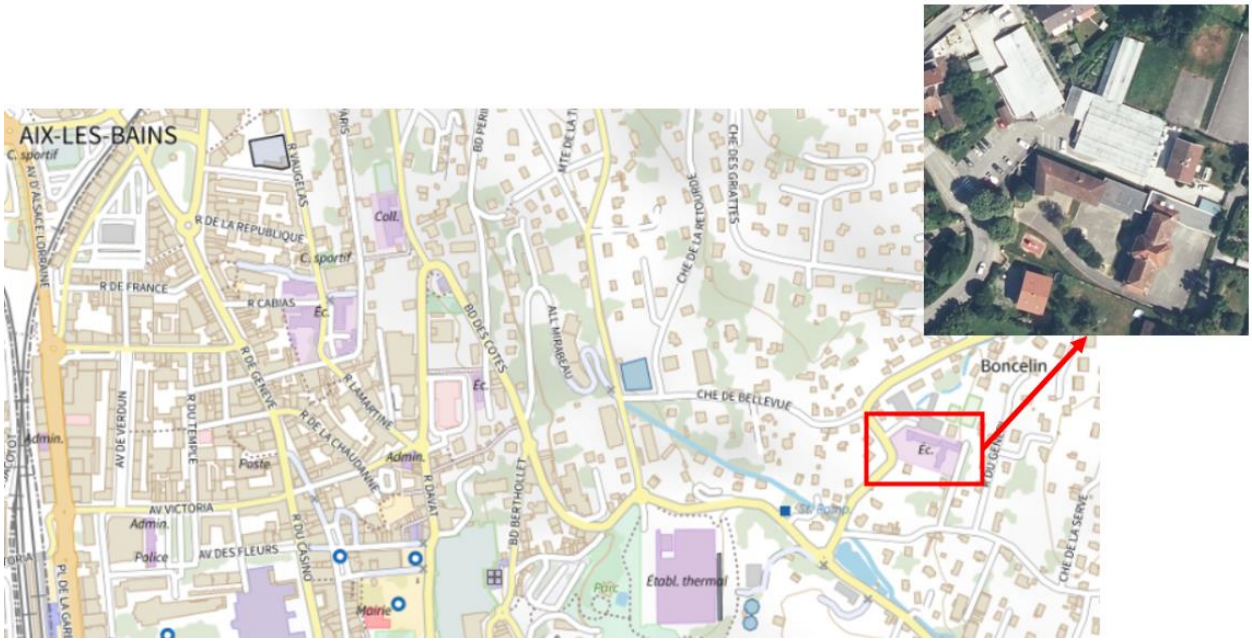
4.1 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE D'AIX-LES-BAINS

4.1.1 CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES ET DE L'OAP « ABORDS DE L'ECOLE BONCELIN » (A48)

4.1.1.1 Localisation et contexte

Ce secteur se trouve sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, au cœur du quartier résidentiel de Boncelin. Actuellement, le site abrite une école maternelle et élémentaire publique, les serres horticoles ainsi que le magasin du GAEC Boncelin, une maison d'habitation, et divers espaces publics dédiés à la circulation et au stationnement. Une micro-crèche est également située à proximité immédiate. Ce mélange d'activités en fait un lieu de rencontre, où se croisent flux de véhicules, modes doux, et interactions sociales.

La présente évolution consiste à créer deux emplacements réservés et l'OAP A48. L'OAP et l'ER sont situées à moins d'un kilomètre du centre-ville.



Localisation de l'OAP et des ER sur la commune d'Aix-les-Bains.

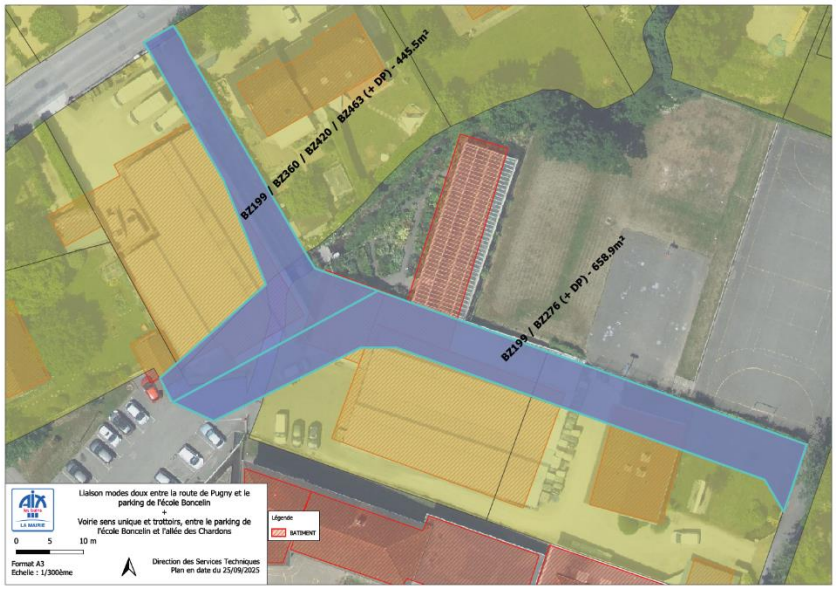
La concertation citoyenne a mis en évidence un sentiment d'insécurité routière, en particulier pour les piétons et les cyclistes, en raison de la configuration des voies et des trottoirs. La saturation du stationnement et de la circulation aux heures de début et de fin d'horaires scolaires a également été soulignée. Le principal défi d'aménagement réside donc dans l'amélioration de la fluidité des flux et la sécurisation des modes de transport doux.

Ainsi, les enjeux de l'OAP sont les suivants :

- Améliorer les circulations routières et le stationnement du site, notamment aux horaires de début et fin d'école
- Fluidifier et sécuriser les déplacements modes doux au sein du quartier
- Respecter le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui contraint l'aménagement du site
- Assurer une bonne cohabitation avec l'environnement existant

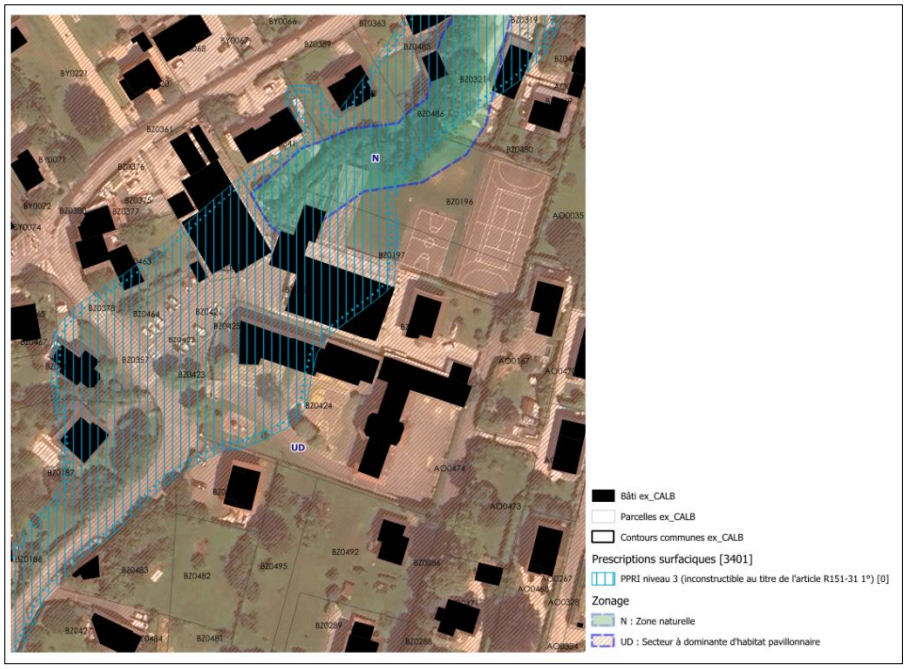
L'objectif de l'OAP est également d'encadrer l'évolution des terrains appartenant au GAEC qui va cesser son activité. Son périmètre d'intervention est limité aux parcelles du GAEC, à une partie des parcelles communales et à la route de Pugny. L'OAP est classée en secteur **UD**.

Les deux emplacements réservés nouvellement créés sont situés aux abords de l'école Boncelin. Ils concernent principalement la voirie, les cheminements doux, les espaces sportifs ainsi que le parvis de l'école. L'instauration d'emplacements réservés est envisagée a minima pour la voirie et les cheminements doux, afin d'assurer la continuité et la sécurisation des circulations douces. Ils pourront également être mobilisés pour l'aménagement d'un espace sportif et du parvis de l'école, dans une logique de valorisation des équipements publics.



Emprise des deux emplacements réservés

La présence du ruisseau du Combo induit un risque d'inondation sur les actuelles serres horticoles, ainsi que sur les espaces publics. L'aménagement du site de l'OAP prendra en compte les règles du PPRI. Aucune nouvelle construction n'est envisagée à l'intérieur du périmètre de la prescription, à l'exception des aménagements de l'espace public. Les logements projetés sur la parcelle BZ 360 devront donc être implantés en dehors du périmètre concerné par la prescription.

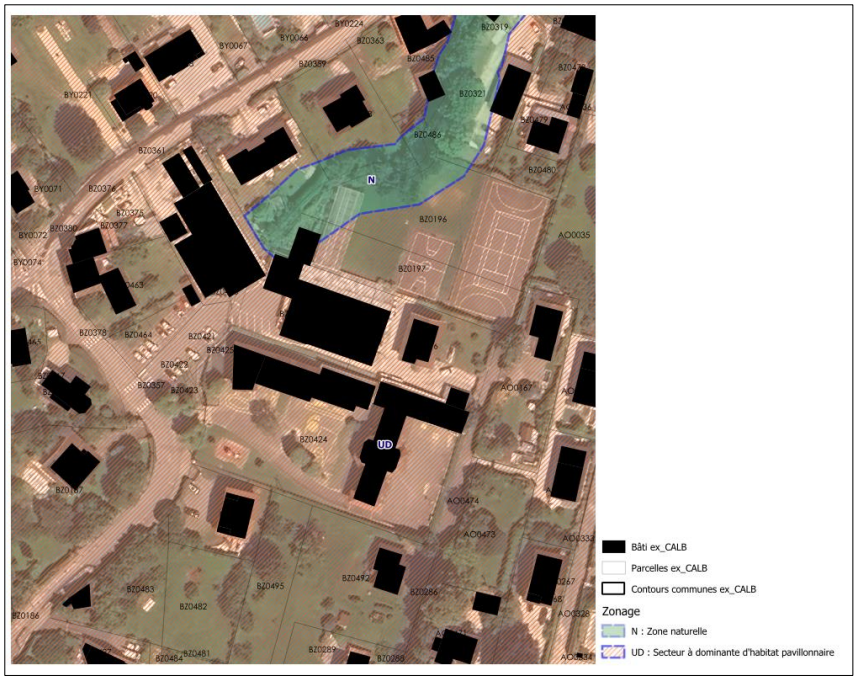


Prescription surfacique PPRI de niveau 3.

4.1.1.2 Evolutions proposées

Modification du zonage

Il s'agit de créer un secteur d'OAP sur une surface de 8283 m² (0,8 ha) et deux ER nouvellement créés représentent une surface d'environ 1072 m².





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

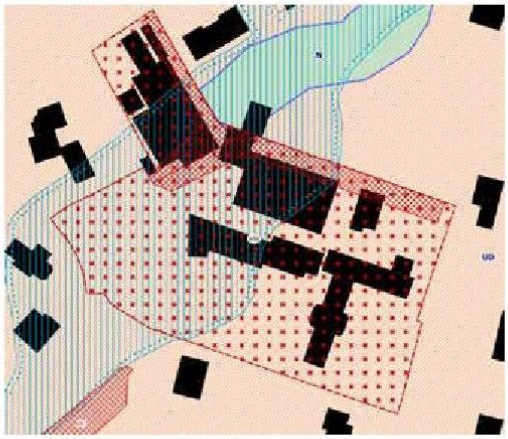
Création d'une OAP

AIX-LES-BAINS / Abords de l'école Boncelin

A48

Superficie du site d'OAP : 0,83 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



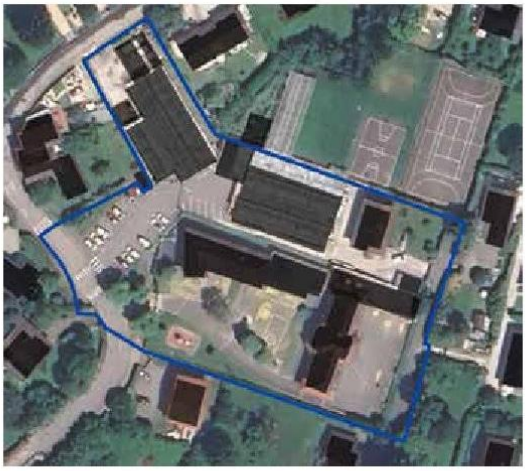


Ce secteur est situé sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, dans le quartier résidentiel de Boncelin. Le site est actuellement occupé par une école maternelle et élémentaire publique, les serres horticoles et le magasin du GAEC Boncelin, une maison d'habitation, et des espaces publics de circulation et de stationnement. A proximité immédiate se situe également une micro-crèche. Ce regroupement d'activités fait de ce lieu un espace de rencontre : concentration des flux de véhicules, de modes doux, et lieu d'interactions sociales.

La concertation citoyenne a permis de mettre en relief un sentiment d'insécurité routière notamment pour les piétons et cyclistes, du fait de la configuration des voies et des trottoirs. Ont également été soulignés la saturation du stationnement et de la circulation aux heures d'ouverture et fermeture de l'école. Le principal enjeu d'aménagement concerne donc la fluidification des flux et la sécurisation des modes doux.

L'aménagement du site devra prendre en compte la présence du ruisseau du Combo, qui induit des risques d'inondation forts sur les actuelles serres horticoles, ainsi que sur les espaces publics.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

> Améliorer les circulations routières et le stationnement du site, notamment aux périodes d'ouverture et fermeture de l'école

> Fluidifier et sécuriser les déplacements modes doux au sein du quartier

> Respecter le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui contraint l'aménagement du site

> Assurer une bonne cohabitation avec l'environnement existant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

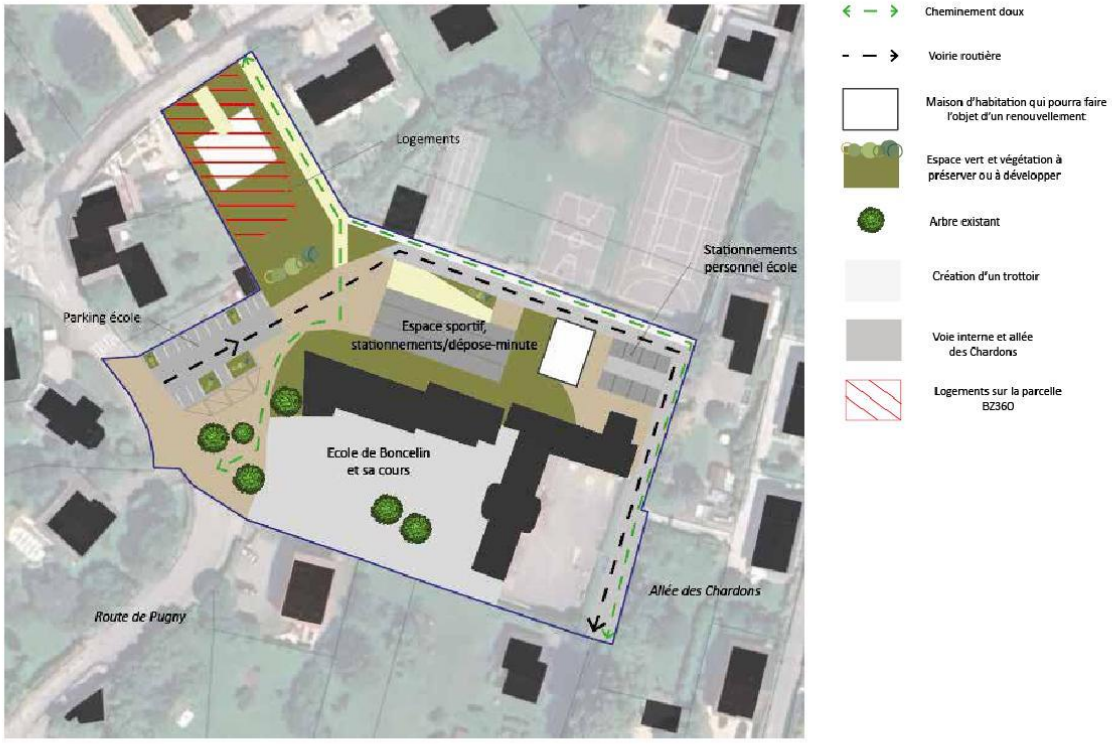
HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Destinations des constructions : Logement, Equipements publics

Echéance : moyen terme

Typologie des logements : individuel ou intermédiaire

Nombre de logements : entre 1 et 4



1/ L'aménagement est basé sur la démolition des serres, afin de repenser les abords de l'école.

2/ En termes de flux routier, un système de desserte interne permettra de relier, en sens unique, la route de Pugny au chemin de Chevaline par l'allée des Chardons.

3/ En termes de desserte en modes doux, un cheminement sera réalisé entre la route de Pugny (face à la micro-crèche) et l'école Boncelin. Un trottoir sera également créé le long de la nouvelle voie interne.

4/ Les capacités de stationnement seront augmentées par la création d'un espace de stationnement dédié au personnel de l'école, sur la partie Est du site, près de l'allée des Chardons.

5/ Deux terrains sportifs communaux sont actuellement situés au bout de l'allée des Chardons. Il sera étudié la possibilité de les supprimer au profit d'un nouveau terrain sportif à créer vers le parking de l'école, qui pourrait alors servir d'espace de stationnement/dépose-minute pendant les horaires d'ouverture et de fermeture de l'école.

6/ Les espaces de stationnement et les abords de l'école seront réaménagés pour favoriser la convivialité et la végétation.

7/ En termes de constructions, à court terme, seuls des logements pourront être aménagés sur la parcelle BZ 0360 située à proximité de la route de Pugny, en respectant les règles de la zone UD (zone pavillonnaire).

A moyen terme, la maison d'habitation située sur la parcelle BZ 0276 située au bout de l'allée des Chardons, pourra faire l'objet d'un renouvellement vers du logement ou des équipements publics.

4.1.1.3 Justification

La concertation citoyenne a révélé un sentiment généralisé d'insécurité routière, en particulier pour les piétons et les cyclistes, dû à la configuration actuelle des voies et des trottoirs. La saturation du stationnement et de la circulation aux heures d'ouverture et de fermeture de l'école a également été largement soulignée. Pour répondre à ces enjeux, la création de l'OAP A48 vise à améliorer la fluidité de circulation et à sécuriser les déplacements des

modes de transport doux, tels que la marche et le vélo. L'OAP a également pour objectif de concilier développement et préservation de l'espace public.

L'objectif des deux ER est d'anticiper les besoins en aménagements publics en réservant des emprises destinées à la voirie, aux mobilités douces, aux équipements sportifs et aux abords scolaires. Ces ER permettront de garantir la faisabilité et la cohérence des futurs aménagements dans les espaces publics structurants du secteur.

4.1.2 MODIFICATION DE L'OAP A46 – PRES RIANTS EST

4.1.2.1 Localisation et contexte

L'OAP A46 se situe à proximité du centre hospitalier d'Aix-les-Bains, le long de l'allée des "Prés Riants". L'OAP couvre une surface d'environ 7500 m².



4.1.2.2 Évolution proposée

Il n'y a aucune modification des principes et règles applicables à l'OAP.

Une sélection des prescriptions a été effectuée afin d'identifier les éléments relevant des règles. Les dispositions opposables ont été intégrées dans le règlement écrit 4.1.1 d'Aix-les-Bains. Les dispositions de l'OAP déjà présentes dans le règlement de la zone UA ont été supprimées, car elles n'ont pas vocation à être répétées dans l'OAP.

Modification de l'OAP

Seules ont été supprimées de l'OAP les règles qui figurent maintenant dans le règlement écrit. Les principes sont conservés dans l'OAP.

AIX-LES-BAINS / Prés Riants Est

A46

Superficie du site d'OAP : **0,75 ha**
Superficie de la zone AU : **0,0 ha**

OAP «Couture»





Le secteur Prés Riants constitue l'une des entrées de la ville-centre de l'agglomération aixoise. C'est un espace urbain de transition qui mène à différentes «portes d'entrée» du centre-ville (via les itinéraires : rond-point de l'Hôpital ou axe gare Sncf). Traversé par la route départementale Chambéry-Annecy, ce secteur représente finalement une transition et une connexion entre les fonctions urbaines, permettant d'offrir aux différents profils usagers «habitant», «touriste-visiteur», «client» de bonnes conditions de confort, de fluidité de déplacements, et de sécurité. L'OAP est soumise au risque de ruissellement pluvial urbain - niveau 2 et 3 du PPRI.

ÉTAT DES LIEUX



ANALYSE URBAINE

> Des îlots de chaleur inférieurs au centre-ville à favoriser,
> Un risque pluvial mesuré,
> Un accès direct aux espaces publics paysagers.

ANALYSE DES DÉPLACEMENTS

> Un impact très fort des infrastructures,
> Une ambiance routière présente sur l'ensemble de l'axe,
> Des liaisons transversales à créer ou renforcer,
> Une rupture du réseau cyclable.

ANALYSE DU BÂTI

> Des bâtiments aux effets de «barre»,
> Des transversalités faisant défaut,
> Des îlots résidentiels de qualité répondant aux besoins des usagers,
> Des bâtiments d'activités commerciales anachroniques.

ANALYSE DES LOGEMENTS ET MÉNAGES

> Des ménages modestes et plutôt jeunes,
> Un quartier hétérogène.

ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

> Des bâtiments publics majeurs vecteurs d'attractivité (ERP sportifs et petite enfance),
> Une proximité immédiate au centre-ville,
> Un gisement foncier équilibré entre public et privé,
> Une variété d'usages faible,
> Une récit local de la «Ville d'Art et d'Histoires» à raconter.

ANALYSE DU COMMERCE

> Une mixité de fonctions urbaines à maîtriser,
> Une publicité commerciale au dépend de la qualité de vie.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHÈSE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **entre 110 et 140 logements**
Indication de la part de logement social : **30%**
En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30%, et la part sous forme de PLAi ne peut être inférieur à 30%.
Indication de la typologie bâtie attendue : **collectif**

ÉCHÉANCE : **court terme**

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

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX QUI ONT GUIDÉS LA PROGRAMMATION DE L'OAP

LOGEMENT ET ARCHITECTURE

> Favoriser l'habitat à destination des familles,
> Assurer une densification raisonnable et maîtrisée,
> Conserver des espaces de respiration,
> Mixer verticalement les fonctions,
> Garantir des cœurs d'îlot agréable et ensoleillés,
> Répondre aux prescriptions constructives (PPRI niveau 2), au titre de l'article R151-31 1°.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

> Préserver et améliorer la valeur environnementale du site,
> Aménager selon le principe de la «Ville du quart d'heure»,
> Diversifier les types d'aménagements urbains et paysagers,
> Considérer le risque de ruissellement pluvial urbain (PPRI).

DÉPLACEMENT

> Renforcer les liens de proximité entre les différents pôles,
> Intégrer les modes actifs sur les itinéraires structurants.

COMMERCE

> Réadapter l'espace public au commerce de proximité,
> Faire muter les formes commerciales vers plus de mixité urbaine.

PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'OAP peut être réalisée en plusieurs phases. Une coordination dans le choix des matériaux, sur les implantations des bâtiments et dans l'architecture (toitures, alignement des ouvertures,...) sera assurée pour la suivante.

2. COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Les principes de composition de base adoptés pour le futur projet favoriseront la perméabilité visuelle et le rapport avec le contexte environnant.

IMPLANTATION

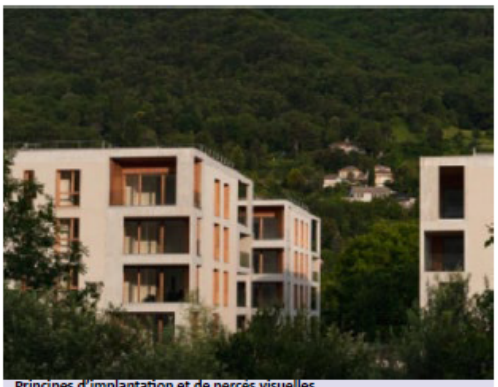
Une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouveaux bâtiments afin de limiter la création de vis-à-vis avec les bâtiments voisins existants en préservant leur vue sur le grand paysage.

- Création de percées visuelles et traversantes entre les espaces bâtis (ouvertures paysagères, respirations, traversées...) ;
- Prendre en compte les ombres portées pour garantir un ensoleillement des logements plus bas.
- Il est souhaité que le cœur d'îlot sera au moins partiellement visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un RDC filant, les parois pourront être vitrées ou séquencées dans leur traitement architectural / ou ajourées afin de permettre un dégagement visuel.

Il est recommandé de veiller à ce que les bâtiments ne créent pas un front bâti trop massif le long de l'Avenue Alsace Lorraine, afin de préserver l'ouverture et l'esthétique du lieu. Une approche plus légère et fluide contribuerait à une intégration harmonieuse avec l'environnement existant.

L'angle entre l'Avenue Alsace Lorraine et la venelle reliant cette avenue à l'Avenue du Grand Port via l'impasse Jouty pourrait idéalement être marqué par un traitement qualitatif des façades. Cela permettrait de valoriser cet espace tout en créant un point d'entrée visuellement agréable et accueillant.

L'implantation des bâtiments pourrait principalement suivre une disposition en peigne, avec la possibilité d'ajouter des retours, à condition que leur hauteur (R+2) et leur volume soient limités. Cette approche favoriserait une densité maîtrisée et bien intégrée au cadre urbain, tout en restant respectueuse des proportions du quartier.



Principes d'implantation et de percés visuelles
Image de référence - Brenas Doucerain, Seyssins

VOLUMÉTRIE

Les volumes seront autant que possible simples, épurés et compacts : la compacité d'un bâtiment contribue à limiter ses surfaces déperditives tout en conservant un même volume.

Concernant le traitement des deux bâtiments existants conservés dans l'emprise de l'OAP, leur volume et leur implantation ne devront pas être dépassés dans le cadre de leur réhabilitation.

HAUTEUR ET GABARITS

Pour les RDC ayant la finalité de commerce, ils seront de préférence suffisamment dimensionnés pour le plénum et l'espace intérieur des halls et commerces.

TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Il est recommandé d'accorder une attention particulière au traitement des limites parcellaires, en privilégiant des solutions soignées et qualitatives pour assurer une intégration esthétique et harmonieuse dans l'environnement.



Principes d'implantation discontinue sur rue
Image de référence - MILK, Grenoble

3. PRINCIPES ARCHITECTURAUX DE L'OAP

Il est souhaité que le paysage urbain s'inscrive dans une cohérence architecturale entre les nouveaux immeubles et le paysage environnant. Les concepteurs sont invités à privilégier la mixité des typologies de logements pour offrir une diversité d'habitat et répondre aux besoins variés des usagers. Dans cette optique, les logements traversants seront particulièrement encouragés pour garantir un confort optimal aux futurs occupants.

Pour assurer la qualité d'usage et architecturale de l'ensemble, les nouveaux bâtiments devraient :

- Orienter les pièces des logements de manière à maximiser l'incidence de l'éclairage naturel, créant ainsi des espaces lumineux et agréables à vivre.

- Intégrer des protections solaires, telles que des débords de toitures et des brise-soleils, conçus de manière réfléchie en fonction de l'exposition de chaque bâtiment.

- Utiliser des éléments d'occultation extérieure simples, mais en parfaite cohérence avec leur contexte architectural et paysager.

- Choisir des matériaux en adéquation avec une conception bioclimatique, en tenant compte de leur impact énergétique, tout en respectant l'esthétique et l'identité du quartier.

- Veiller à ne pas recourir à des faux matériaux, afin de garantir l'authenticité et la durabilité des constructions.

Enfin, les choix architecturaux, tant au niveau des matériaux que de leur mise en œuvre, devraient viser à limiter les coûts d'entretien, en favorisant des solutions pérennes et facilement entretenables, afin d'éviter des charges trop lourdes pour les usagers.

TOITURE

L'ensemble des toitures est encouragé à faire l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif. La sobriété de la couverture pourra être mise en avant. Les toitures terrasses seront privilégiées en dépit des toitures en pans.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées à la fois pour des raisons paysagères mais également pour limiter le débit d'eau pluviale.

Chaque logement pourra bénéficier d'au moins un espace extérieur privatif, dont la surface serait idéalement proportionnelle à la taille du logement. Ces espaces, lorsqu'ils sont possibles, seraient protégés du vent et de la pluie, éclairés et suffisamment dimensionnés pour accueillir des jardinières, du mobilier de repas, des tables et des chaises...

Les débordements des dalles devraient être pensés de manière à ne pas réduire les apports de lumière naturelle dans les logements.

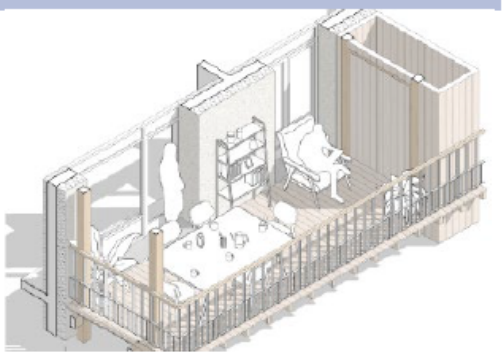
Il serait également recommandé de proposer des systèmes d'occultation extérieurs pour les balcons et loggias (écrans fixes ou mobiles), conçus de façon simple et harmonieuse, tant au niveau de la forme que de la matérialité.

Enfin, la végétalisation des balcons ou loggias pourra être envisagée par les futurs occupants. Cela pourrait être facilité en amont par la prise en compte de surcharges éventuelles ou l'intégration de jardinières, pour offrir à chacun la possibilité de personnaliser son espace extérieur de manière agréable.

LES ESPACES DE RANGEMENT

Un espace de rangement complémentaire par logement (cellier, grenier, cave, etc.) pourrait être intégré dans l'opération. Il est souhaité que ces espaces soient installés à l'intérieur des logements, sur les balcons, les loggias, ou encore en sous-sol, en fonction des besoins et des possibilités. L'essentiel est que ces espaces soient suffisamment nombreux et facilement accessibles pour répondre aux attentes des occupants.

Si ces espaces de rangement sont visibles depuis l'espace public, il serait préférable qu'ils soient pensés de manière à s'intégrer harmonieusement dans la composition de la façade, afin de préserver l'esthétique globale de l'édifice.



Principes d'espace de rangement sous forme de cellier sur balcon
Image de référence - ANKHA, Seyssel

4. ACCÈS ET STATIONNEMENTS AU SEIN DE L'OAP

Des espaces publics viendront structurer l'îlot sur ses extrémités sud-ouest et sud-est. Ils seront des «portes d'entrée» pour les liaisons piétonnes à l'échelle du quartier.

Il est souhaité qu'un espace public d'usage mixte, combinant circulation de véhicules et piétons, pourra être aménagé entre ces deux « pôles » (voir section 5. Espaces publics et qualités paysagères, « Espaces paysagers »).

Des éléments paysagers, tels que des plantations d'arbres en pleine terre, pourraient être intégrés pour améliorer le confort d'usage au sein des venelles dédiées aux modes doux, tout en apportant une qualité visuelle et environnementale aux espaces publics, notamment au niveau du parking et des zones devant les constructions.

ACCÈS PIÉTONS ET MODES DOUX

L'opération repose sur le principe de mixité d'usages, afin de créer un espace vivant et dynamique. Pour cette raison, l'accès piéton aux logements se ferait de préférence depuis l'espace public, en lien direct avec les commerces.
Le caractère mixte de la parcelle serait pris en compte pour organiser les accès aux logements et aux commerces, afin de minimiser les nuisances potentielles. L'objectif serait que le parcours, depuis la rue jusqu'aux halls d'immeuble, soit marqué par :

- Une séquence paysagère apaisée et de qualité ;
- Une lisibilité claire et un confort d'accès aux bâtiments ;

Les halls d'entrée (et/ou les locaux communs) pourraient s'ouvrir autant que possible sur les espaces extérieurs, afin de faciliter le repérage des entrées, enrichir l'alignement architectural et améliorer le confort d'usage des habitants. De plus, ces halls seraient généreusement vitrés pour favoriser la lumière et la convivialité.

Les commerces se distingueraient par un traitement architectural différencié par rapport aux étages, créant ainsi une hiérarchie visuelle et fonctionnelle harmonieuse.

Des exceptions pourraient être envisagées si la conception ou la situation de l'immeuble l'imposent, à condition que la lisibilité de l'adressage soit bien assurée.

VENELLE TRAVERSANTE

Les perméabilités des formes bâties pourront être conçues pour favoriser les modes doux de déplacement. L'objectif est de permettre une connexion fluide et sécurisée entre les quartiers alentours et le centre-ville, à proximité immédiate.
Les axes doux devraient idéalement s'inscrire dans les principes du plan de composition urbaine de l'OAP, afin de garantir une harmonie et une cohérence dans l'ensemble de l'aménagement.



Principes de venelle traversante, en cœur d'îlot
Images de référence - David Baker, San Francisco (à gauche); Cogedim, Ivry (à droite)

ACCÈS VOITURES

Les accès des véhicules aux sous-sols de stationnements se feront depuis le parking créé le long de l'avenue Alsace Lorraine ou depuis l'accès aux garages existants en cœur d'ilot.

En cas de phasage d'opération, l'infrastructure souterraine sera réalisée avec une connexion en attente de type cloison amovible dans l'axe principal de circulation enterrée.

Il sera fait de manière à minimiser l'impact sur la voirie.

SERVITUDES DE PASSAGES

Les accès véhicules existants aux bâtiments situés en cœur d'îlot seront conservés par le biais de servitude de passage.

L'impasse Jouty ainsi que la voie partagée d'accès en cœur d'îlot existantes, seront conservées et requalifiées en qualité de voie privée ouvertes au public. Leur aménagement se fera sous régime de « zone de rencontre » (20 km/h). Il est souhaité que l'impasse Jouty présentera une largeur de 9 mètres minimum.



Principes de partage de chaussée par une zone de rencontre
Image de référence - Auriane Poillet, Grenoble

ACCÈS COMMERCES

Les commerces seront visibles et accessibles depuis l'espace public, le long de l'avenue Alsace Lorraine, depuis la nouvelle place.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site comprend l'arrêt de bus « Prés Riants ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°1, 2, 10, 11 et Dim (dimanche et jours fériés). L'objectif est de le conserver et de le prendre en compte dans la conception des espaces publics.

STATIONNEMENT VOITURES

Le stationnement des voitures dédié aux logements sera dans la mesure du possible situé en sous-sol enterré, intégré au bâti, ou en surface.

Le stationnement dédié aux commerces sera situé sur l'espace de parking public créé le long de l'Avenue Alsace Lorraine.

STATIONNEMENT VÉLOS

L'offre d'un espace de stationnement cycle pour les logements est impérative. Il est préférable que cet espace de stationnement cycle soit situé en RDC ou en surface, sécurisé, confortable et situé à proximité des entrées piétonnes.

Il conviendra de garantir un traitement de qualité des locaux de rangement des vélos. L'objectif est qu'ils puissent être :

- Suffisamment dimensionnés pour desservir les besoins des habitants et de ses visiteurs.
- Clos et couverts.
- Intégrés dans le volume du bâtiment et faisant partie de la composition de la façade lorsqu'il est en RDC.
- Accessibles et visibles depuis les espaces communs et entrées piétonnes.
- Disposer d'éclairage naturel.

Les locaux commerciaux seront également desservis de stationnements vélo en quantité suffisante pour l'effectif et public estimé. Il pourra être ouvert et mis en place sur l'espace public.

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS À L'OAP, À PRENDRE EN COMPTE

La requalification de la rue des Prés Riants prévoit des aménagements modes doux (horizon 2025), et une voie verte est envisagée sur l'avenue du Grand Port, reliant le centre-ville à la vélo-route des 5 lacs.

Il est prévu la création de plateaux traversants surélevés pour ralentir la circulation sur les voies environnantes et ainsi réaliser une continuité avec les traversées modes doux.



Principes de local vélo accessible et visible depuis l'entrée du bâtiment
Image de référence - ANKHA, Fontaine

5. ESPACES PUBLIC ET QUALITÉS PAYSAGÈRES DE L'OAP

Les espaces libres seront végétalisés au maximum afin de réponde à 3 objectifs : favoriser la biodiversité, offrir du confort d'été (ombrage), et structurer l'espace collectif et ses usages à partir d'un ornement paysager.

Les espaces végétalisés fonctionneront sans arrosage automatique, sur la base de plantes endémiques, mixtes, non toxiques ni allergènes, et alimentés hydriquement par le ruissellement naturel des abords.

ESPACES PAYSAGERS

Le statut public ou collectif des espaces libres sera rendu lisible par le traitement contrasté des matériaux au sol en termes de typologie et de dimensionnement. Le végétal reliera ces espaces par des continuités paysagères physiques et visuelles.

Un équilibre entre sol minéralisé et sol végétalisé sera recherché, avec une dominante végétale attendue.

L'espace public sur l'avenue Alsace-Lorraine sera un parvis d'usage mixte sous forme de voie partagée, entre véhicules roulant et stationnant, et piétons. Il s'accompagnera de la plantation d'un alignement d'arbres-tiges structurant compatibles avec le stationnement. L'inter distance entre les arbres sera régulière et ne pourra pas être supérieure à 12 m.

Un espace à dominante végétale de type paysager sera aménagé en tant que jardin de repos et de proximité, au pied des immeubles, et directement accessible depuis l'Impasse Jouty comme un prolongement à celle-ci. Il comprendra des équipements supports de vie collective et intergénérationnelle.

Les rez-de-chaussée offriront la possibilité d'aménager des jardins privatifs de plein pied, avec terrasse directement accessible à niveau depuis le logement. Une clôture végétalisée mixte est autorisée mais non obligatoire, dans la limite d'une hauteur de 1,20 m.

VÉGÉTALISATION

La mixité de strates végétales sera recherchée et un plan de gestion et d'entretien sera fourni.

SOL ET MOBILIER

Les sols seront majoritairement perméables et aménagés selon un nivellement guidant le ruissellement naturel de l'eau pluviale vers les emprises végétalisées.

Les types de sols sélectionnés auront un albédo fort, favorable à réduire les îlots de chaleur : les solutions hydrocarbonées de teinte noire seront ainsi évitées.

Il est souhaité que les types de sol répondront à l'usage et respecteront à l'échelle de l'îlot une logique de gamme. La gamme typologique ou colorimétrique pourra ainsi déclinée selon les usages et les fonctions de chaque espace, et permettra de garantir une bonne cohérence entre îlot, opération, et abords.



Principes de traitement du parvis piéton
Image de référence - LUN, Saint Sylvain d'Anjou



Principes de traitement des espaces publics traversant
Image de référence - Arc en Terre, Orbec

6. PROGRAMMATION COMMERCIALE

Des locaux commerciaux sont prévus au RDC des bâtiments. Ils seront préférentiellement orientés vers l'avenue Alsace Lorraine.

VOLUMÉTRIE

Il est attendu que les commerces soient intégrés dans l'emprise des bâtiments pour préserver au maximum la perméabilité piétonne et visuelle en cœur d'îlot. Le RDC filant sera de préférence vitré, dans le but de préserver à minima la perméabilité visuelle. Les orientations suivantes sont encouragées :

- Les surfaces de façades soient essentiellement transparentes.
- Les parties opaques seront traitées de façon cohérente par rapport aux niveaux supérieurs et aux façades contiguës ;
- Concernant la transparence des surfaces vitrées de grande importance, le concepteur pourra porter une attention particulière aux prescriptions en matière de biodiversité (réflexion, transparence) ;
- Les plénums des faux plafonds seront conçus avec le moins d'impact possible en façade ;
- Les façades du RDC commercial pourront faire l'objet d'un traitement distinct du restant du bâtiment afin de créer un effet de socle.

Pour éviter une emprise au sol trop importante vis-à-vis de la superficie du commerce actuel, il est possible de proposer des locaux commerciaux sur deux étages, dans la limite de 1 200 m² de surface totale sur les deux étages.

ENSEIGNES

Il est préférable que les enseignes soient implantées sur la partie haute du RDC sans réellement dépasser sur le niveau R+1.

SYSTÈME DE FERMETURE ET DE PROTECTION

- Les protections mécaniques à l'extérieur des châssis vitrés seront de préférence évitées, afin de préserver l'esthétique extérieure des bâtiments.

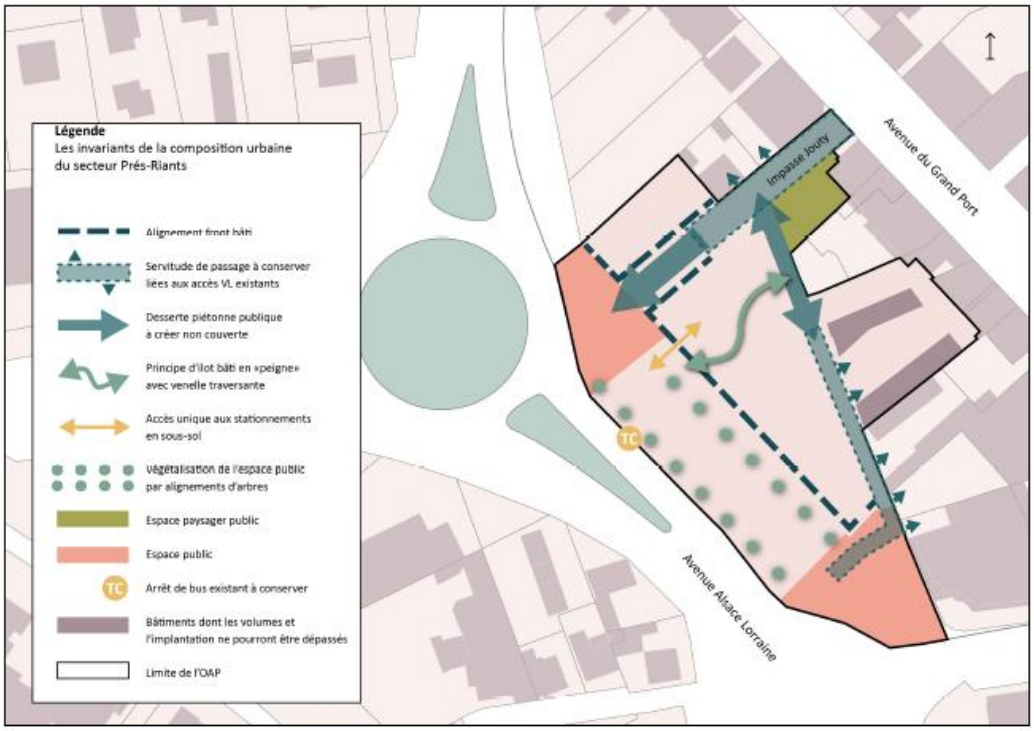
- Dans le cas où des protections mécaniques intérieures seraient utilisées, il serait souhaitable que le coffre n'impacte pas la façade extérieure, afin de maintenir une harmonie visuelle. Les stores bannes pourront être utilisés comme protection solaire pour les façades exposées. Ils seront de préférence intégrés de manière discrète à la façade, contribuant ainsi à une solution esthétique et fonctionnelle.



Principes de traitement soigné des façades commerciales en RDC
Image de référence - DWL, Nantes

> PLAN DE COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Schéma relatif à l'ensemble des principes d'aménagements présentés précédemment sur le secteur Prés-Riants.



Modification du règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit 4.1.1 sont les suivantes pour la zone UA. Il s'agit d'un transfert des règles initialement présentes dans l'OAP vers le règlement écrit, sans modification du fond.

Article 2.1.1 Implantation des constructions
Par rapport aux voies et emprises publiques
DISPOSITIONS PARTICULIERES :
17. Pour l'OAP A46, la longueur maximum du front bâti sur l'avenue Alsace Lorraine sera de 30 mètres. Les bâtiments implantés en « peigne » par rapport à l'Avenue Alsace Lorraine seront séparés par un espace, végétalisé sauf contrainte technique, dont la largeur sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (H/2).
La façade principale des nouveaux bâtiments sur l'Avenue Alsace Lorraine sera alignée sur l'actuel bâtiment PPP de la parcelle BO 80. Ces façades pourront faire l'objet de décrochés ponctuels si ceux-ci sont situés au-delà du R+2, dans la mesure où elles seront traitées et animées de manière qualitative.

Article 2.1.2 Volumétrie des constructions
Hauteur des constructions
DISPOSITIONS PARTICULIERES :
6. Pour l'OAP A46, le gabarit maximum est de R + 5 + Attique. Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.00m. La hauteur libre sous plafond des locaux commerciaux sera d'au moins 3m.

Article 2.2.2 Toitures
DISPOSITIONS PARTICULIERES :
8. Pour l'OAP A46, les toitures terrasses devront être végétalisées. Les toitures en pans seront acceptées. Toutefois, leur simplicité sera privilégiée. Elles auront préférablement 2 pans (3 pans pour les toitures des angles).

Article 2.2.3 Performance énergétique et autres éléments techniques
10. Pour l'OAP A46 Prés Riants Est
La production d'énergie par des panneaux photovoltaïques est acceptée à condition que les éléments techniques s'intègrent à la composition de l'ensemble. Tous les équipements techniques (machineries, excroissances techniques et tuyaux) devront être intégrés dans la composition du bâtiment.

Article 2.2.4 Façades
Pour l'OAP A46 Prés Riants Est :
- Les façades aveugles sont à éviter, toutes les façades sont animées. Aucune installation de climatisation et de VMC ne sera visible en façade : toutes les extractions s'effectueront en toiture dans les espaces techniques qui doivent être intégrés à la toiture.
- 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.

4.1.2.3 Justification

Il s'agit de reporter les règles dans le règlement écrit et de conserver les principes dans l'OAP, sans changement de ceux-ci.

4.1.3 CLASSEMENT EN SECTEUR UBL DE PARCELLES INITIALEMENT INSCRITES EN SOUS-SECTEUR UBLP

4.1.3.1 Localisation et contexte

Ce point concerne les parcelles BD 432, 331, 333 et 335, dans le cadre d'un projet d'extension du cinéma Les Toiles du Lac. La parcelle BD 432 abrite actuellement le cinéma, tandis que les autres parcelles, situées au nord de celui-ci, correspondent à l'extension prévue du complexe.

Le secteur se caractérise par une concentration d'équipements publics, de services et de commerces variés, tels que le complexe aquatique Aqualac, des hôtels/résidences de tourisme, des restaurants, des plages, un mini-golf, un club d'aviron, ainsi que d'autres équipements publics. Ce secteur est situé à environ 1,5 km du centre-ville.

La présente demande concerne le changement de zonage des parcelles BD 331, 333 et 335, qui sont destinées à accueillir le futur projet d'extension du cinéma. Actuellement, ces parcelles sont classées dans le sous-secteur UBLp, où la sous-destination « cinéma » est interdite. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'extension, la modification repose sur un changement de zonage de ces parcelles vers le secteur UBL, dans lequel la destination « cinéma » est autorisée.



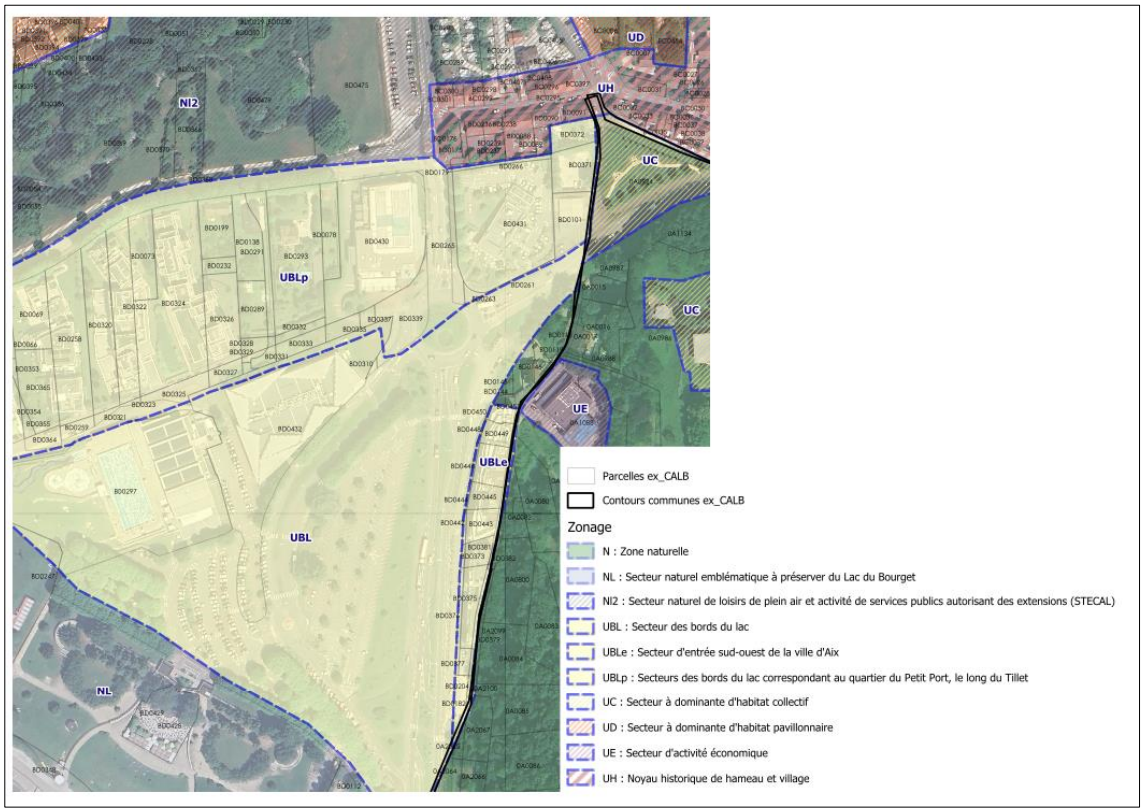
Localisation et zoom sur le secteur visé par la révision allégée n° 3.

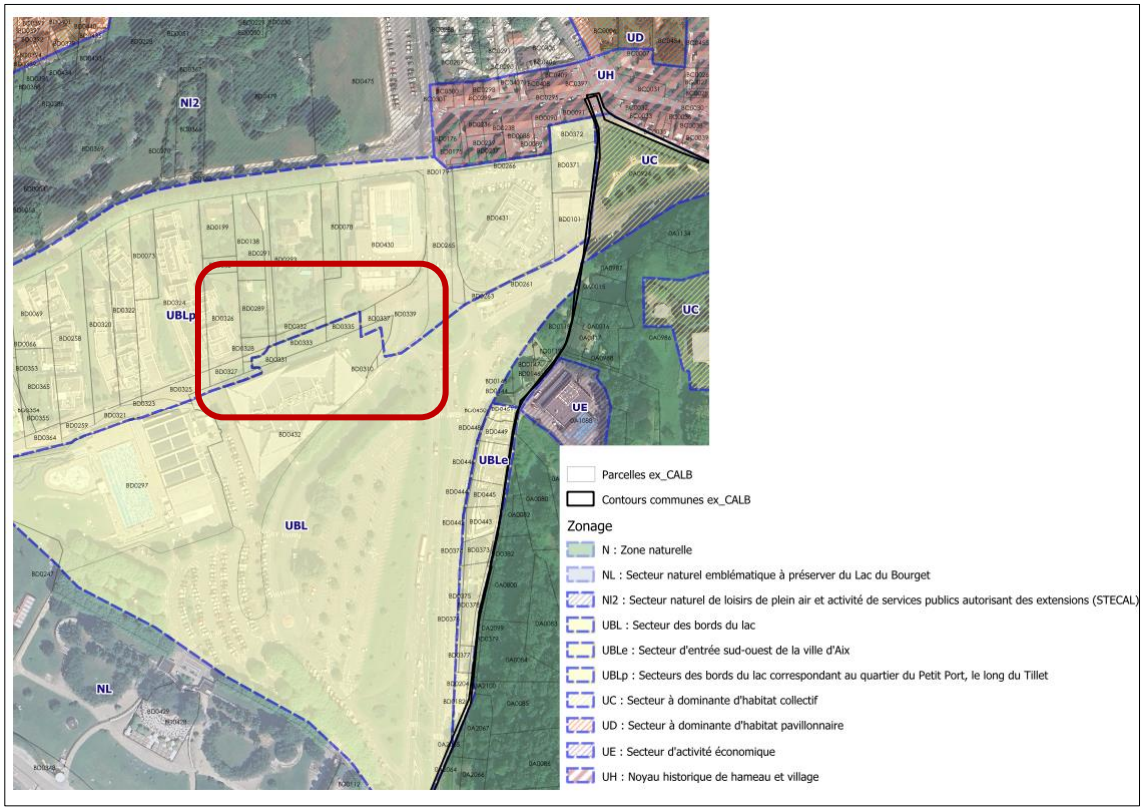
4.1.3.2 Évolution proposée

Les parcelles BD 331, 333 et 335 sont désormais reclassées en secteur UBL. Cette modification concerne une superficie totale de 694 m².

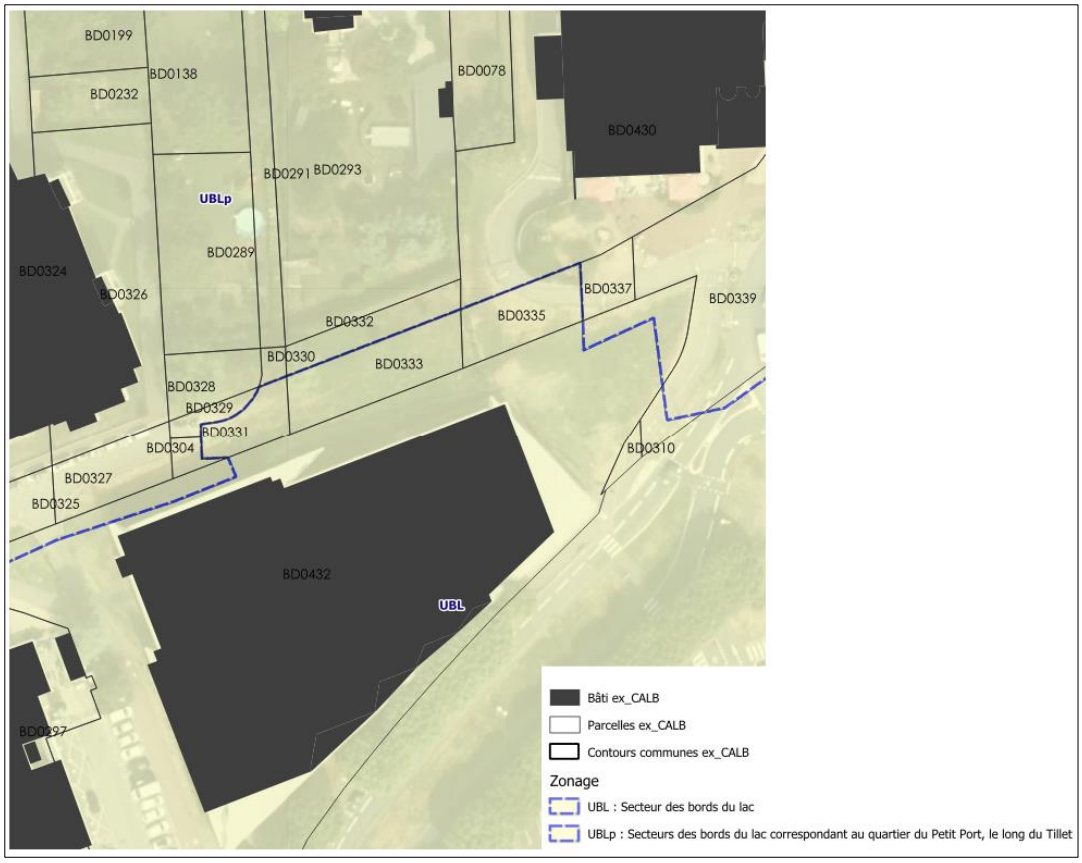
La règle concertant les stationnements est également modifiée. Elle est détaillée dans la partie dédiée aux évolutions du règlement.

Modification du zonage





Zonage avant/après la révision allégée n° 3.



Zoom sur les parcelles concernées.

4.1.3.3 Justification

Ce changement de zonage s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du cinéma. En effet, le sous-secteur **UBLp** interdit la sous-destination « cinéma », ce qui empêche le développement de ce type d'équipement dans cette zone. La parcelle BD 432, qui accueille actuellement le cinéma, demeure classée en secteur **UBL**. Les trois parcelles concernées par l'extension – à savoir les parcelles BD 331, 333 et 335 – sont désormais reclassées en secteur **UBL**, permettant ainsi la réalisation de ce projet d'extension, en conformité avec le zonage du PLUi.

4.1.4 CAMPING DU SIERROZ : SUPPRESSION D'ESPACE VERT PROTEGE ET "ESPACE LIBRE, PLANTATION, AIRE DE JEUX"

4.1.4.1 Localisation et contexte

Ces évolutions concernent le camping du Sierroz, situé entre le Petit Port et le Grand Port, à environ 800 mètres et 500 mètres de ces deux points respectivement. En raison de cette localisation, la fréquentation dans le secteur du camping est particulièrement importante. Le camping, qui est classé en zone **UBLt**[1] au plan de zonage, se trouve à moins de 150 mètres du lac du Bourget, à l'embouchure du Sierroz, offrant ainsi une proximité directe avec le plan d'eau. Ce secteur est à la fois touristique et résidentiel. Il connaît une forte fréquentation quotidienne, notamment en raison de l'esplanade du lac et de la bande cyclable longeant le Sierroz. En été, la fréquentation est encore plus marquée, notamment avec la tenue du festival Musilac, qui se déroule sur l'esplanade et attire un grand nombre de visiteurs. Le camping est également situé dans un environnement de logements collectifs, de restaurants, d'hôtels, des services divers et des équipements publics.



Présentation du secteur concerné

Les évolutions concernent la suppression des prescriptions Espace Vert Protégé (EVP) et "espace libre, plantations, aire de jeux" notamment sur les parcelles BE 570 et BE571, où se trouve le camping du Sierroz qui est classé au plan de zonage en sous-secteur **UBLt**. Les EVP avaient été instaurés à une époque où le déménagement du camping et la création de nouveaux bâtiments étaient envisagés, mais ce projet n'est plus d'actualité aujourd'hui.

Le camping du Sierroz, qui est un camping municipal, nécessite une mise aux normes et une amélioration de ses installations. Dans ce cadre, la construction d'un restaurant est prévue. Cependant, les règles graphiques en vigueur, élaborées à une époque où le déménagement du camping était envisagé, ne correspondent plus aux besoins actuels.

[1] *Zone 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.*

Il s'agit de deux secteurs actuellement occupés par le camping.

4.1.4.2 Evolution proposée

La totalité de l'EVP est supprimé présent sur les parcelles BE 570, 574, 94, 573 et 571. L'EVP représentait une surface d'environ 0,40 ha. La prescription "espace libre, plantation, aire de jeux" sur la parcelle BE571 est également supprimé. Cette prescription représentait une surface d'environ 0,36 ha.

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée concernant les espaces verts.

4.1.4.3 Justification

La délimitation de l'EVP était prévue dans une perspective de relocalisation du camping du Sierroz. Cela n'est plus d'actualité. Ainsi, la prescription en vigueur empêche l'évolution du camping. La mobilisation des parcelles se justifie par la nécessité d'un meilleur aménagement.

Compte tenu de l'occupation actuelle du sol des parcelles (bâtiments et chemin d'accès au camping), ces modifications n'entraînent aucune incidence notable sur l'environnement.

4.1.5 CREATION DU SECTEUR NLm DANS LE CADRE DU PROJET D'EXTENSION DE L'USINE DE PRODUCTION D'EAU POTABLE DE MEMARD

4.1.5.1 Localisation et contexte

L'évolution porte sur le secteur de Mémard et plus spécifiquement sur l'extension de l'usine de production d'eau potable (UDEP). La station de Mémard est située au bord du lac du Bourget au nord-ouest du territoire communal d'Aix-les-Bains. Elle est bordée par la voie ferrée et un port. Sur le plan de zonage, elle est actuellement classée en zone **NL** qui correspond au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100 m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.

L'évolution consiste à créer un nouveau secteur « **NLm** » qui s'inscrit dans la réflexion globale sur l'alimentation en eau potable de Grand Lac. La station concerne à la fois le pompage dans la nappe et dans le lac. Les installations sont anciennes et il est nécessaire notamment de compléter la filière actuelle par des équipements de traitements de la moule Quagga et des cyanobactéries. La moule Quagga est invasive, endommage les équipements et nuit à leur fonctionnement. Les cyanobactéries, elles, sont parfois présentes dans le lac et rendent l'eau impropre à la consommation. Il est pour cela nécessaire d'agrandir le bâtiment. Il s'agit de la suite des différents travaux engagés, et notamment ceux de la construction des réservoirs de Corsuet.

Ce projet intègre également la réflexion de la sécurisation de la qualité de la ressource en eau, en lien avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Ce site est en effet concerné par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage. Il accueille aujourd'hui des activités de loisirs (boulodrome, club de plongée…), le passage de nombreux promeneurs et un port avec aire de carénage dont il est question de le relocaliser pour limiter les risques de pollution du pompage.

Il s'agit d'un site stratégique pour l'alimentation en eau potable.

Il est prévu de commencer des travaux sur l'usine actuelle dès 2026 puis de réaliser les travaux d'agrandissement sur 2027-2028.

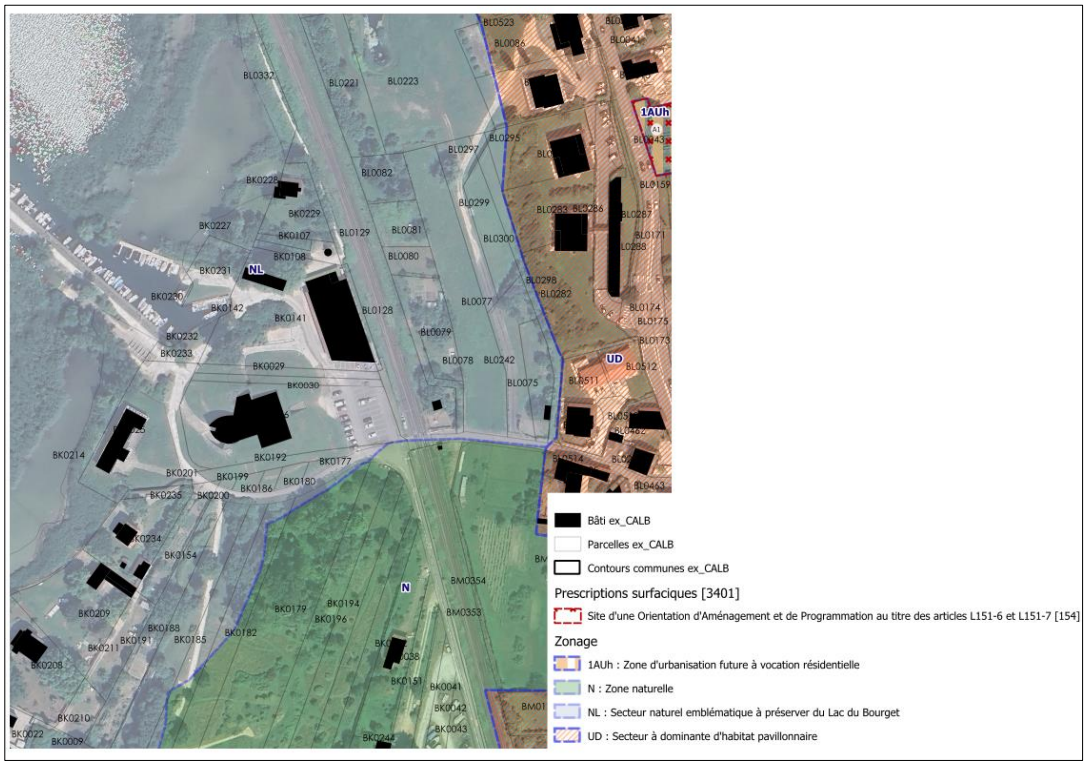


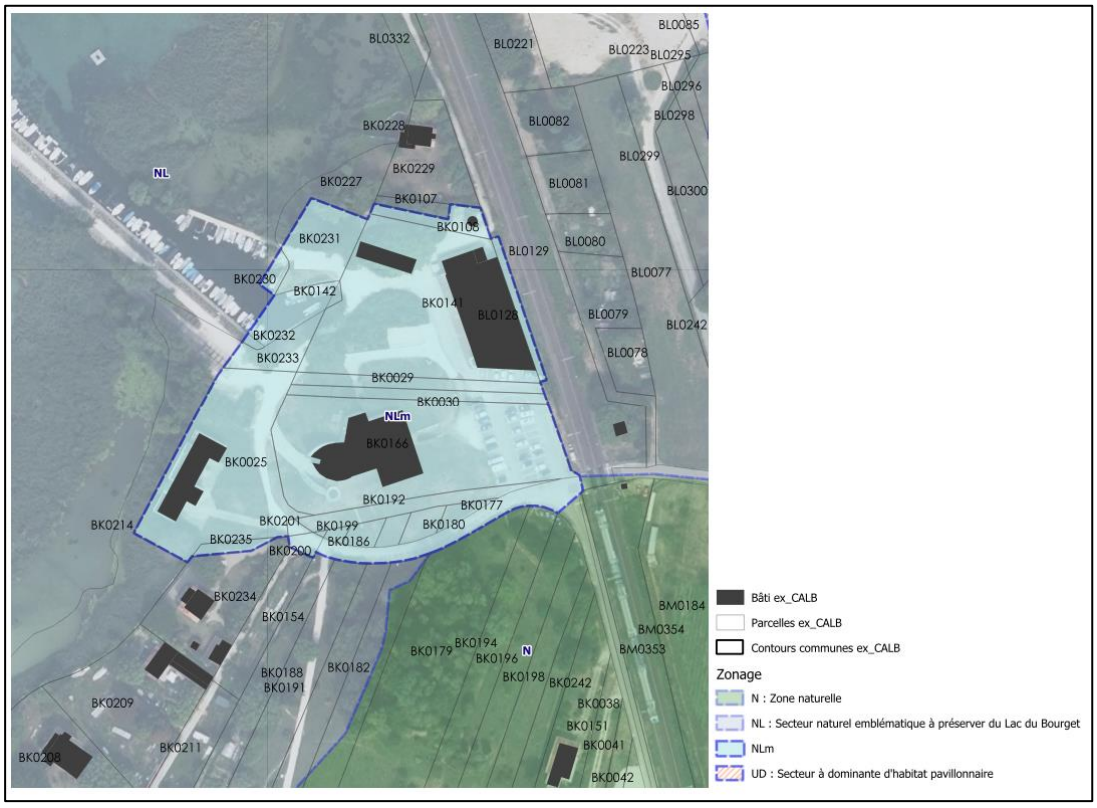
Vu de l'UDEP depuis l'entrée du parking

4.1.5.2 Evolution proposée

Le secteur NLm est donc créé représentant une superficie de 1,4 ha.

Modification du zonage





Zonage avant/après la révision allégée n° 3.

4.1.5.3 Justification

Cette évolution s'inscrit dans un projet global d'agrandissement de l'usine de production d'eau potable rendu nécessaire par la mise en œuvre notamment d'un traitement pour la moule Quagga, espèce invasive qui rend difficile

l'exploitation de la ressource, et du traitement des cyanobactéries. Il s'agit d'un projet d'intérêt général. Une réflexion plus globale est conduite pour limiter les risques de pollution liés aux usages actuels et notamment la fréquentation du site et les activités portuaires, afin d'assurer la sécurité de la qualité de cette ressource essentielle. Cette réflexion est menée en lien avec la DUP existante et les périmètres de protections immédiate et rapprochée du captage.

Le secteur **NLm** représente une surface de 1,41 ha et vient réduire de manière minime la zone **NL** qui correspond pour rappel au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100 m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient. Le secteur concerné est déjà globalement aménagé et anthropisé. Par ailleurs, les règles d'urbanisme applicables dans le secteur **NLm** n'autorisent que des sous-destinations comprises dans la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publiques ». Les règles sont détaillées dans la partie dédiée aux évolutions du règlement.

4.1.6 PROJET DE RESTRUCTURATION DU COLLEGE JEAN-JACQUES PERRET : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

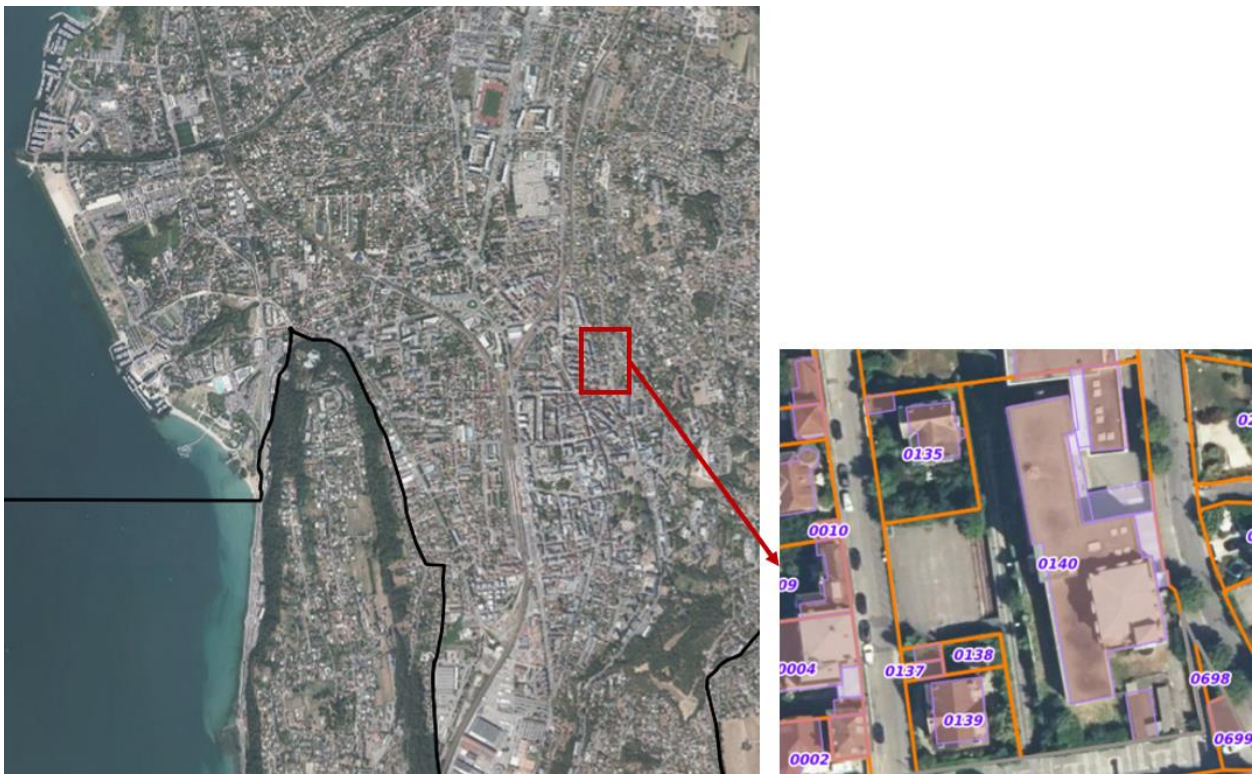
4.1.6.1 Localisation et contexte

Dans le cadre du projet de restructuration du collège Jean-Jacques Perret, le Département de la Savoie a mis en évidence la nécessité d'apporter des évolutions au zonage du PLUi, notamment la création d'un ER sur la parcelle cadastrée BX 135, située au 20 Boulevard de Paris, la suppression de l'identification d'un bâti patrimonial et le reclassement de la parcelle en Uep (zone destinée aux équipements publics). Cette parcelle est actuellement occupée par une maison datant du début du XX^{e} siècle, identifiée comme un bâti à protéger en raison de son caractère culturel, architectural et historique. Cependant, bien que la maison présente un certain cachet, sa modénature reste basique et elle est en mauvais état. De plus, elle souffre d'un vis-à-vis important avec le collège et s'intègre mal dans son environnement.

Pour le Département, l'acquisition de cette parcelle est essentielle pour la restructuration et l'agrandissement du collège, qui est aujourd'hui très contraint par son site.

L'objet de l'évolution est, dans un premier temps, de supprimer dans le PLUi la protection patrimoniale de la maison située sur la parcelle BX 135. Ensuite, il est proposé de créer un ER sur cette même parcelle afin de permettre la réalisation du projet d'extension du collège Jean-Jacques Perret, projet qui implique la démolition totale de la maison.

Au plan de zonage le collège est classé en secteur Uep et la parcelle BX 135 est classée en secteur **UB**. Afin d'être en cohérence avec la destination future, elle sera reclassée en Uep.

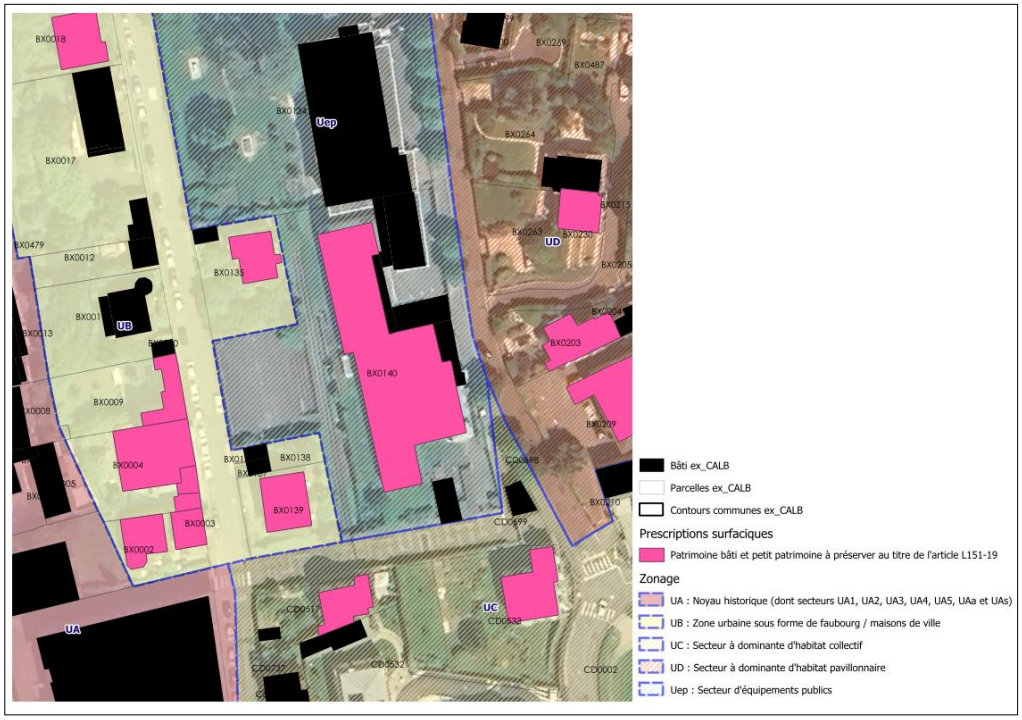


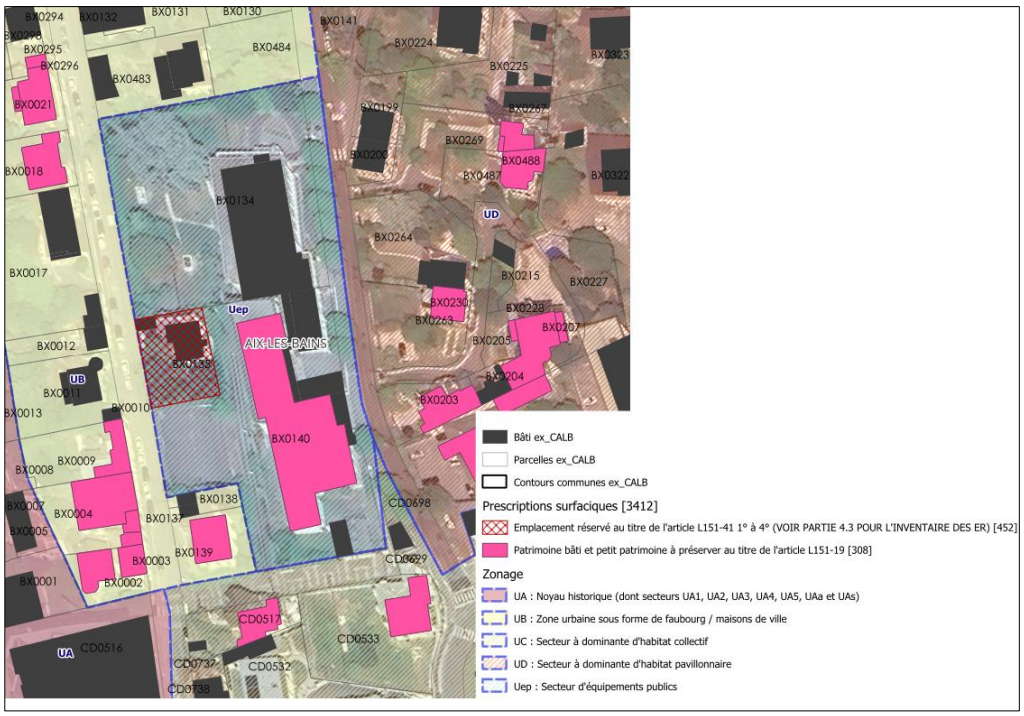
Localisation et cadastre du collège Jean-Jacques Perret.

4.1.6.2 Evolution proposée

Selon la justification apportée ci-dessous, l'ER est créé sur la parcelle BX 135. La protection patrimoniale de la maison concernée est donc supprimée pour autoriser sa démolition. La parcelle sera reclassée en Uep.

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.1.6.3 Justifications

Le collège Jean-Jacques Perret, édifié en 1910 et agrandi à plusieurs reprises en 1963, 1990 et 1993, ne répond plus aux normes actuelles. Plusieurs diagnostics ont révélé des problèmes majeurs, notamment l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite), un restaurant scolaire sous-dimensionné, des difficultés d'accès et d'entretien de la chaufferie, ainsi qu'une mise en sécurité des élèves insuffisante, notamment sur la façade en surplomb du Boulevard de Paris. De plus, les espaces extérieurs sont trop restreints et mal agencés, générant des problèmes de surveillance des élèves et de gestion des flux. Le plateau sportif ne peut être utilisé que ponctuellement et la cour 2 ne peut être utilisée que partiellement.

Le collège bénéficie d'une situation centrale qui est cruciale pour le maillage territorial de la commune. Des études sur la délocalisation du collège ont montré l'absence de foncier disponible et adapté à proximité, rendant ainsi indispensable le maintien de l'établissement à son emplacement actuel.

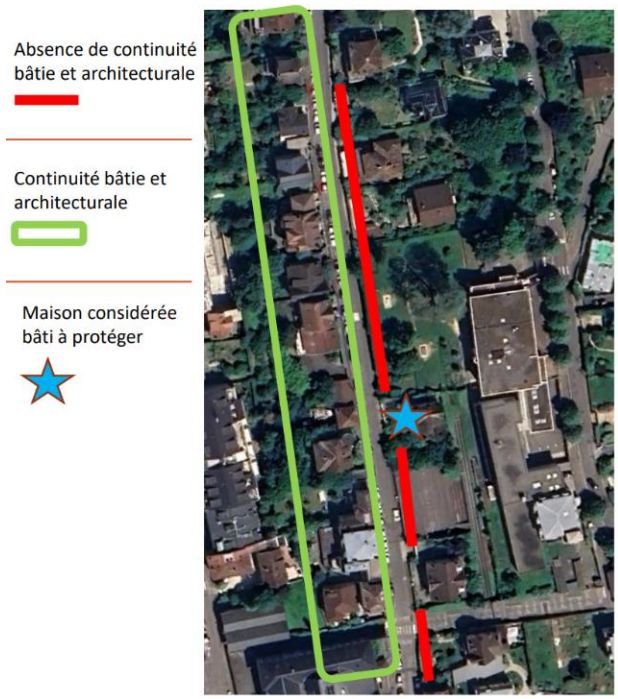
La solution retenue pour remédier à ces dysfonctionnements consiste en une restructuration du collège, avec l'agrandissement de certains espaces intérieurs et la réorganisation des espaces extérieurs. Cela inclut l'augmentation de la superficie des cours de récréation, l'installation de bâtiments modulaires pendant les travaux, ainsi que la mise en place d'une compensation foncière par des espaces pleine terre pour respecter la réglementation d'urbanisme, notamment en matière de coefficient de biotope et de gestion des eaux pluviales.

L'extension du collège nécessite également des travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), notamment pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qui sont actuellement médiocres, et pour permettre une meilleure intégration architecturale au sein de l'environnement immédiat. En effet, le collège se situe dans un quartier résidentiel peu dense et bénéficie d'une position dominante visible de loin. Une ITE bien réalisée contribuerait à une meilleure intégration de l'ensemble immobilier tout en valorisant les maisons du Boulevard de Paris, côté impair.

Le projet de restructuration et d'extension du collège est donc conditionné à l'acquisition de la parcelle BX 135, d'une superficie de 521 m², qui permettrait non seulement de répondre aux besoins fonciers du projet, mais aussi de réunifier les espaces extérieurs et d'améliorer la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité du site.

En amont de cette demande le département a consulté l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur ce projet d'extension. L'ABF s'est dit disposé au déclassement de la maison ainsi qu'à la délivrance d'un permis de démolir, au regard des justifications exposées ci-dessous.

La démolition de ce bâtiment est justifiée par plusieurs éléments. D'une part, la maison est enclavée dans l'enceinte du collège et son maintien empêche toute réorganisation cohérente et fonctionnelle de l'établissement. D'autre part, son architecture est isolée et ne s'inscrit pas dans une continuité bâtie ou un ensemble patrimonial homogène sur ce côté de la rue, ce qui limite sa valeur patrimoniale effective. L'imbrication de cette maison dans le tissu scolaire nuit à la lisibilité du site. Par ailleurs, l'extension du collège répond à un objectif d'intérêt général, en permettant d'accueillir les élèves dans de meilleures conditions. La réunification parcellaire est donc indispensable pour garantir la fonctionnalité du futur établissement.



En raison de l'ensemble des justifications présentées, la suppression de la protection patrimoniale, le reclassement de la parcelle en Uep, ainsi que la création de l'Espace Réservé (ER) sur la parcelle BX 135 sont pleinement justifiées pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

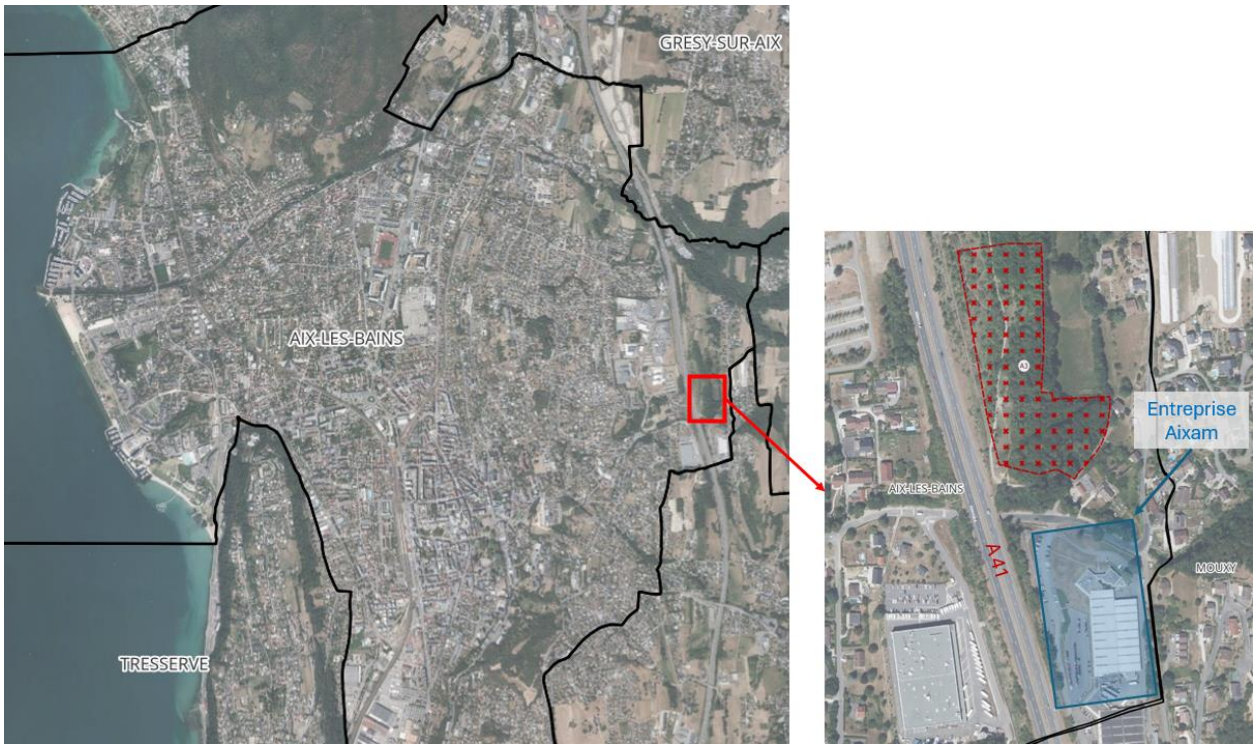
4.1.7 MODIFICATION DE L'OAP ECONOMIQUE DES GARINS ET AJOUT D'UNE REGLE EN ZONE 1AUE LIEES A L'ETUDE AMENDEMENT DUPONT

4.1.7.1 Localisation et contexte

L'OAP A3 à vocation économique des Garins et les règles de la zone 1AUe ont été modifiés pour répondre notamment au besoin d'extension de l'entreprise Aixam.

Le secteur nécessite également une étude au titre de l'encadrement de la constructibilité le long de certains axes routiers, couramment appelé Amendement Dupont. Le secteur est effectivement bordé par l'autoroute A41. Cet encadrement est un principe général qui interdit sauf exceptions les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés des communes. Il peut être dérogé à ce principe dans le PLUi en fixant des règles d'implantation différentes s'il intègre une étude spécifiant, en fonction des spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La présente étude figurera dans le document qui sera arrêté par le conseil communautaire et sera mis à l'enquête publique.

L'OAP est situé à l'Est de la commune, à la limite avec la commune de Mouxy, au lieu-dit les Garins, à proximité de l'autoroute A41.



Localisation de l'OAP A3 les Garins.

4.1.7.2 Evolution proposée et justification

L'Article L111-8 du Code de l'urbanisme précise que le "PLUi ne peut fixer des règles de recul différentes que s'il intègre 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 et de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

L'étude amendement Dupont est donc nécessaire pour déroger au principe général qui interdit les constructions et installations en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de

l'axe des autoroutes. Elle permet de justifier la réduction de la distance de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A41, qui sera alors comprise entre 35 et 48 mètres sur ce secteur. Elle est reportée en Annexe 2.

En conséquence, le zonage et l'OAP seront modifiés afin de préciser le recul et ajuster les principes d'aménagement de la zone dans le respect de l'article L111-8.

Modification de l'OAP

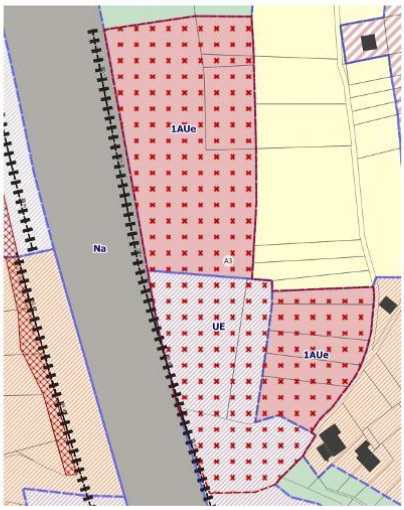
AIX-LES-BAINS / Les Garins

A3

Superficie du site d'OAP : 2,5 ha
Superficie de la zone AU : 1,69 ha



OAP «Economie»



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

> Préserver l'autoroute A41 de nuisances ou impacts négatifs ou pouvant être nuisant

> Limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone

> Sécuriser l'accès pour tous les modes

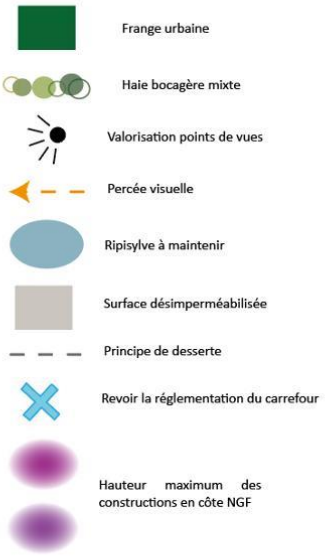
> Maintenir un cadre végétal déjà existant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Echéance : court terme

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





1 - LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

> VOLUMES

HAUTEUR

- La hauteur est différenciée et exprimée selon la côte NGF pour 2 secteurs : la hauteur maximum après travaux par rapport au terrain aménagé ne devra pas excéder la côte NGF défini au schéma de principe afin de limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone.

> IMPLANTATION

- La façade des activités devra être préférentiellement tournée vers l'A41.

> ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une unité d'aspect, de forme, de volume, de proportions, de matériaux et de couleur.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou comporter des panneaux solaires

- Intégrer les éléments techniques

- 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.

2 - LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

> LES RISQUES

- Les constructions devront présenter une distance minimum de 10 m par rapport aux berges du cours d'eau présent au sud du secteur, le long de la route de Pugny

- Les constructions devront respecter les obligations liées au niveau de risque de retrait et gonflement des argiles, radon

- Pour limiter le risque de pollution des sols, les activités du site ne devront pas stocker de matières dangereuses à l'air libre. Elles devront être dans le bâti et sur dalle avec les dispositifs adaptés pour la récupération des matières dangereuses au sol

- Les activités ne devront pas générer de fumée ou poussières pouvant être une gêne pour la circulation sur l'A41 et pour les habitations voisines

> TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS / GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les espaces de stockage devront être dissimulés par des structures en accord/adéquation avec l'aspect extérieur des constructions ou des dispositifs végétaux.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

VÉGÉTATION

Les végétaux créeront ainsi un écran végétal depuis les voies de circulation de l'autoroute A41 et le chemin des Guillaumes évitant ainsi d'impacter le regard des automobilistes et des habitants voisins, limitant également les effets de miroitements :

1 - Mettre en place une frange urbaine épaisse d'au moins 10 mètres en limite Nord et Est du site en séparation avec l'espace agricole et le boisement existant. Cette frange urbaine doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants et donc conserver l'intégralité du massif boisé dense en pourtour de parcelle (sauf état phytosanitaire des arbres non satisfaisant).

2 - Mettre en place une haie paysagère (type haie bocagère naturelle) d'au moins 5 mètres en limite Ouest et Sud-Est du site en séparation avec l'autoroute A41 et le chemin des Guillaumes. Les essences doivent se rapprocher au maximum des essences présentes sur le site actuel (bouleau, noisetier, érable campeste, peuplier, chêne pubescent, chêne pédonculé, hêtre, charme).

3 - Mettre en place des espaces ouverts entre les bâtis, favorisant les percées visuelles et valorisant les vues sur le grand paysage.

TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- Les espaces de stationnement devront être en revêtements perméables.
- Les espaces de stationnement devront présenter des plantations d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnements. Ces arbres doivent avoir une fosse de min 2X2 m hors bordure.
- Favoriser des revêtements perméables pour les cheminements piétons.
- Aucun accès sur la RD49 n'est autorisé, mais la desserte sera davantage recherchée en limite sud-ouest. Des zones de stationnement devront être mutualisées et préviligier un traitement non imperméabilisé.

125

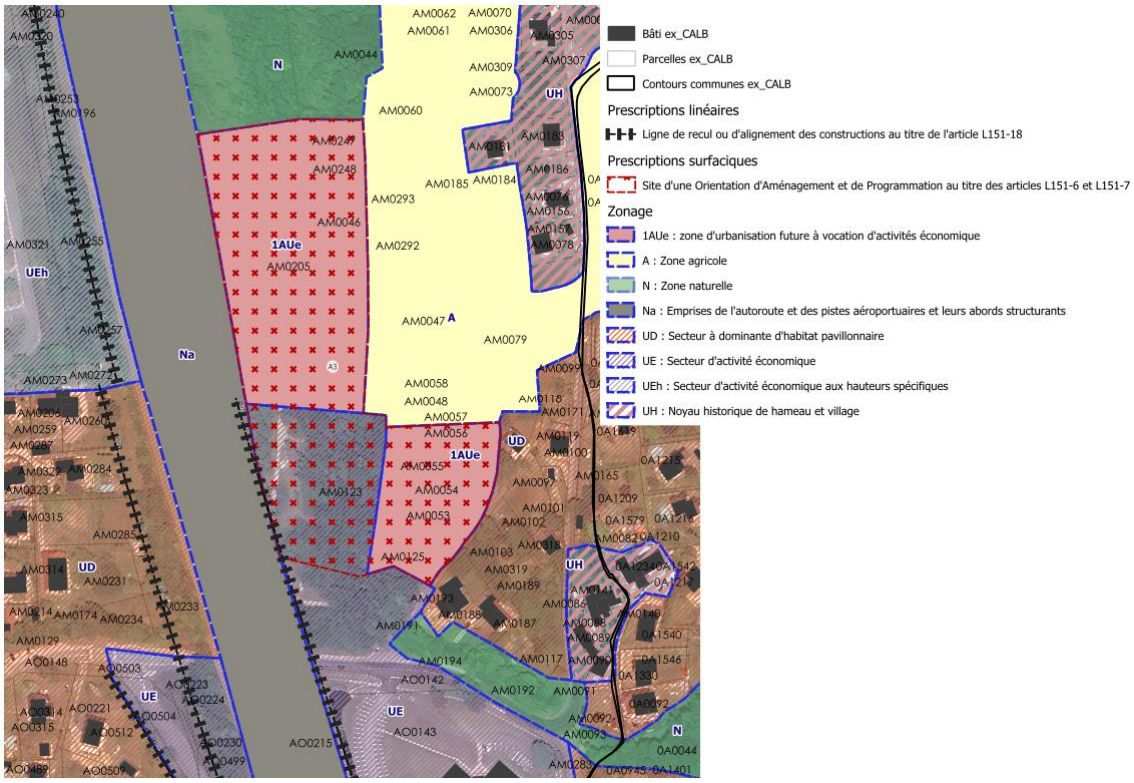
GESTION DES EAUX PLUVIALES

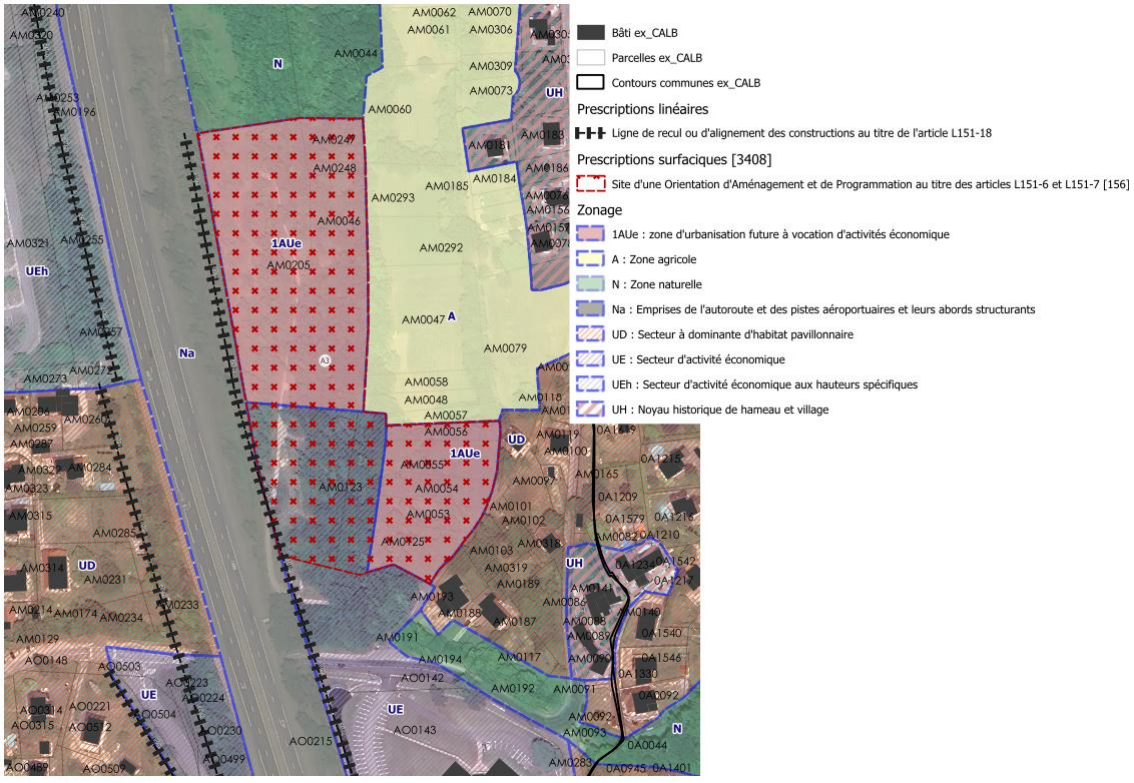
L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

OAP après révision allégée.

Modification du zonage

La ligne de recul indiquée sur le plan de zonage est prolongée jusqu'à l'extrémité nord de l'OAP et de la zone 1AUe.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

Modification du règlement écrit

Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUe a été modifié concernant la règle de hauteur, notamment en raison des enjeux actuels de densification des zones économiques, et pour être en adéquation avec la règle en vigueur en zone UE, qui fixe la hauteur maximale à 12 mètres. Cette évolution est détaillée dans le paragraphe dédié au règlement pour Aix les Bains.

4.1.8 INSCRIPTION D'UNE INFORMATION CORRESPONDANT A LA SIGNATURE D'UN CONTRAT ORE

4.1.8.1 Localisation et contexte

L'évolution consiste en l'inscription d'une information surfacique sur les parcelles AI34 et AI35, support de la signature d'un contrat d'Obligation Réelle Environnementale en cours.

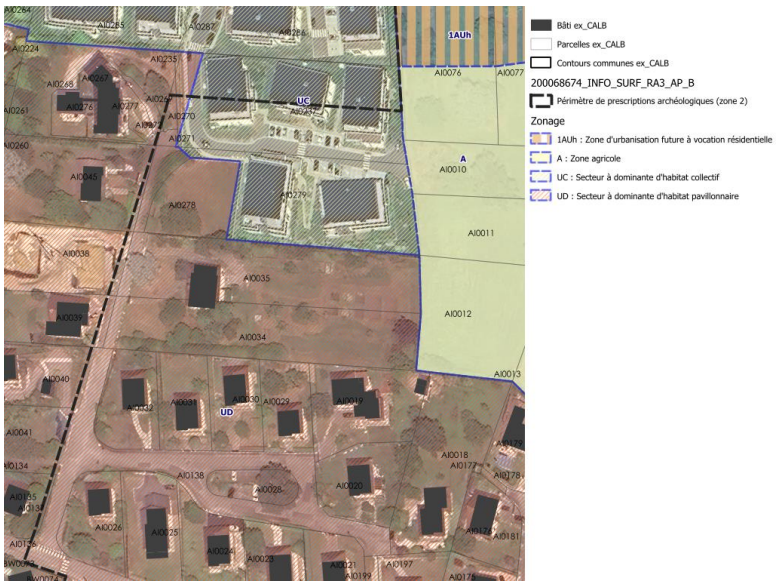
La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a créé un nouvel outil juridique, permettant aux propriétaires fonciers de faire naître sur leur terrain des obligations durables de protection de l'environnement : l'obligation réelle environnementale (ORE).

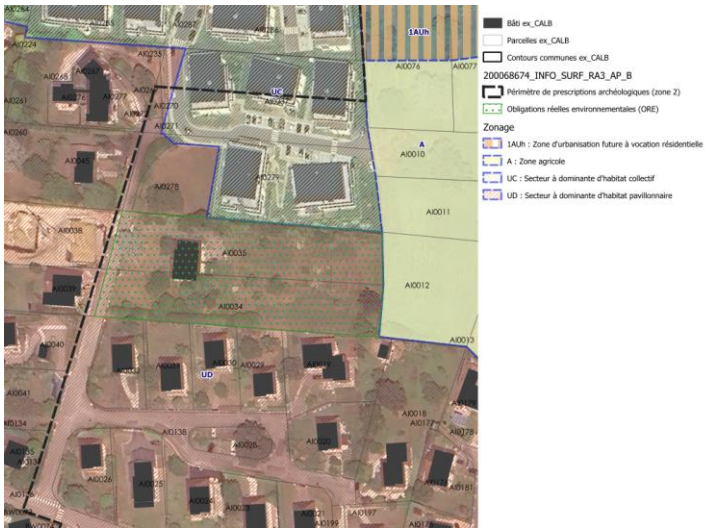
Codifiées à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, les ORE sont inscrit dans un contrat au terme duquel le propriétaire d'un bien immobilier met en place une protection environnementale attachée à son bien, pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Dans la mesure où les obligations sont attachées au bien, elles perdurent même en cas de changement de propriétaire. La finalité du contrat doit être le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques.

Ainsi, l'ORE est un dispositif foncier volontaire de protection de l'environnement qui présente la particularité d'être contractuel et mobilisable par chaque propriétaire foncier, s'il souhaite se saisir des problématiques environnementales.

4.1.8.2 Evolution proposée

Un périmètre ORE est donc créé sur les parcelles AI34 et 35.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.1.8.3 Justification

Le zonage portera l'information de l'existence d'un contrat ORE sur ces parcelles.

L'instauration d'un contrat d'Obligations Réelles Environnementales (ORE) sur les parcelles AI 34 et AI 35 se justifie au regard de leurs intérêts écologiques et de leur position stratégique dans le paysage. Ces parcelles constituent en effet une zone de transition entre l'espace urbanisé et les milieux agricoles et naturels situés à l'est.

La prairie de fauche présente sur ces terrains constitue une relique de prairie traditionnelle, aujourd'hui largement disparue sous l'effet de l'urbanisation. Ce milieu ouvert, encore préservé, possède un intérêt écologique notable, tant par la diversité floristique qu'il peut accueillir que par les fonctions qu'il remplit pour la faune locale.

À l'inverse, les jardins voisins aux parcelles AI 34 et 35 se caractérisent par des tontes rases et fréquentes qui limitent fortement leur potentiel écologique. Ces pratiques entraînent une uniformisation du couvert végétal et réduisent les ressources disponibles pour la biodiversité (flore, insectes, petits vertébrés). Dans ce contexte, les parcelles AI 34 et AI 35 apparaissent comme l'un des derniers espaces favorables au maintien de la prairie au sein de ce secteur.

La mise en place d'ORE permet donc de pérenniser ces qualités écologiques, de prévenir toute dégradation future et d'assurer une gestion adaptée à la conservation de ce milieu. Elle contribue également à renforcer la trame verte locale, en offrant un espace refuge et un corridor écologique.

En effet, un diagnostic faune-flore a été réalisé afin de proposer des préconisations d'entretien prenant en compte le changement climatique. Le périmètre d'étude, présenté ci-dessous, couvre une surface de 6 015 m². Quatre passages ont été effectués pour l'inventaire de la flore, permettant d'identifier et de localiser les espèces patrimoniales. Une cartographie des habitats naturels a ensuite été produite.



Localisation du site dans son contexte

Résultats de l'étude

Le quartier s'est fortement urbanisé depuis les années 1950, réduisant les terres agricoles et la prairie de fauche. Les parcelles AI 34 et 35 forment une zone de transition entre la ville et les espaces naturels, accueillant six espèces de plantes protégées et diverses espèces animales, dont certaines vulnérables. Les principaux enjeux écologiques concernent la préservation des pelouses, haies et arbres, essentiels à la biodiversité. Il est recommandé d'adopter une gestion moins intensive, de diversifier les hauteurs de végétation, d'augmenter le nombre de haies, et de créer une mare pour renforcer la résilience des milieux face au changement climatique.

4.1.9 SUPPRESSION DE L'ER A21

4.1.9.1 Localisation et contexte

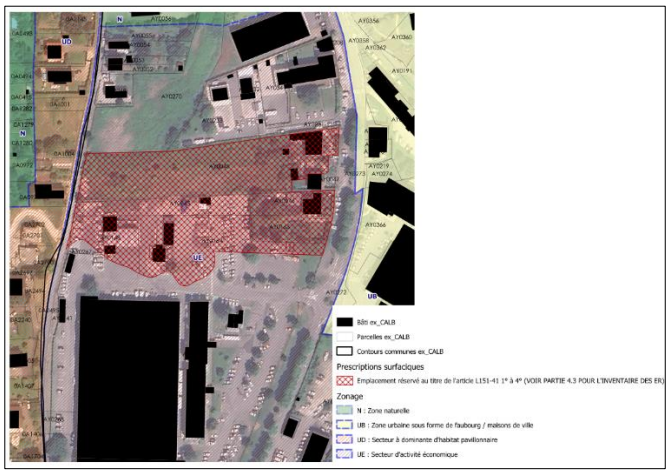
L'évolution concerne la suppression de l'ER a21, situé juste au nord du siège administratif de Grand Lac. Dans le PLUi en vigueur, l'ER englobe des espaces de stationnement, deux habitations ainsi que la parcelle AY 48, qui est non bâtie. Il est situé à la limite communale avec Tresserve.

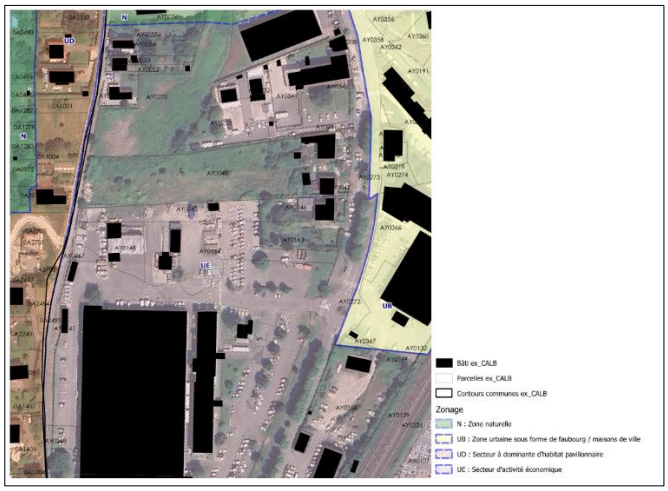
Initialement, la Communauté d'Agglomération Grand Lac avait manifesté un intérêt pour une partie de cet emplacement réservé, qui a depuis été acquise. Cet ER d'une superficie d'environ 1,3 ha est classé en secteur UE.

4.1.9.2 Evolution proposée

L'ER n° a21 est donc supprimé.

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.1.9.3 Justification

La suppression de l'emplacement réservé n° a21 se justifie par l'acquisition de la partie nécessaire au projet de Grand Lac.

4.1.10 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR UN PASSAGE PIETON ENTRE LA PLAGE DE MEMARD ET LE CENTRE COMMERCIAL DES BATELIERS

4.1.10.1 Localisation et contexte

Le secteur concerné se situe à moins de 150 mètres du Grand Port d'Aix-les-Bains, au cœur d'une zone à forte attractivité touristique. Outre le port lui-même, ce périmètre comprend plusieurs équipements et services d'intérêt, notamment l'Office de Tourisme du Grand Port, de nombreux restaurants, commerces et services de proximité, la plage de Mémard, le centre commercial des Bateliers, ainsi que le Centre médical Gynelac.

Le secteur est desservi et structuré principalement par deux axes : le boulevard Robert Barrier et le chemin des Bateliers, qui assurent les connexions routières et piétonnes dans cette partie du territoire.

C'est dans ce contexte qu'est envisagée la création d'un ER, visant à permettre la réalisation d'un cheminement piéton entre le parking des Suisses et le centre commercial des Bateliers. L'objectif est de renforcer les liaisons piétonnes entre la plage de Mémard, lieu très fréquenté en période estivale, et le centre commercial, afin de fluidifier les déplacements doux et d'améliorer l'accessibilité au secteur.

La délimitation de cet ER concernera partiellement les parcelles cadastrées BI 6 et BI 4, toutes deux situées en zone **UB** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en vigueur.



Localisation et cadastre du secteur dans lequel l'ER est créé.

À titre informatif, le secteur concerné ainsi que les parcelles visées par l'ER sont soumis à des prescriptions liées à la traduction du PPRI dans le PLUi. Ces prescriptions correspondent à des aléas de niveaux 2 et 3, présents de manière globale sur l'ensemble du secteur.

4.1.10.2 Evolution proposée

L'ER nouvellement créé dans la présente révision représente une surface totale de 973 m².

Modification du plan de zonage





Prescriptions avant/après la révision allégée n° 3.

4.1.10.3 Justification

L'objectif principal est de renforcer les liaisons piétonnes au sein d'un secteur particulièrement fréquenté, notamment durant la période estivale. Ce nouvel ER vise à permettre la réalisation d'un passage piéton sécurisé, reliant le parking des Suisses au centre commercial des Bateliers. Ces deux pôles, à la fois stratégiques et

complémentaires, jouent un rôle essentiel dans les déplacements locaux, tant pour les habitants que pour les visiteurs.

La mise en place de cet aménagement s'inscrit dans une logique de continuité urbaine et d'amélioration des mobilités douces. En effet, le tracé envisagé pour l'ER se situe sur deux parcelles aujourd'hui utilisées comme espace de stationnement. Cette configuration renforce la pertinence du projet, dans la mesure où elle permet d'optimiser un espace déjà fonctionnel tout en facilitant une connexion directe vers la boucle du boulevard Robert Barrier.

Ce passage contribuera ainsi à structurer les cheminements piétons, à encourager les déplacements alternatifs à la voiture, et à sécuriser les traversées dans un secteur à forte affluence.

4.1.11 SUPPRESSION PARTIELLE DE L'ER A47

4.1.11.1 Localisation et contexte

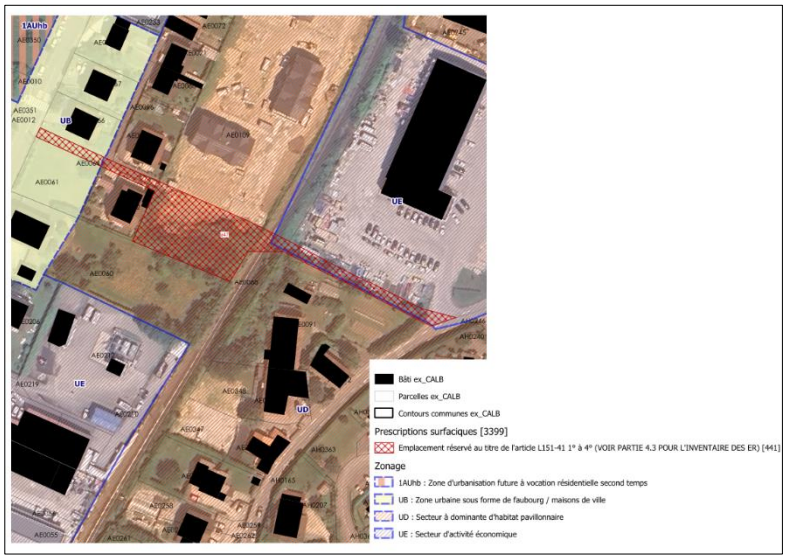
L'ER a47 est situé tout au nord de la commune en limite avec Grésy-sur-Aix, au lieu-dit « Chez Blanc ». Il s'étend sur une superficie de 1888 m².

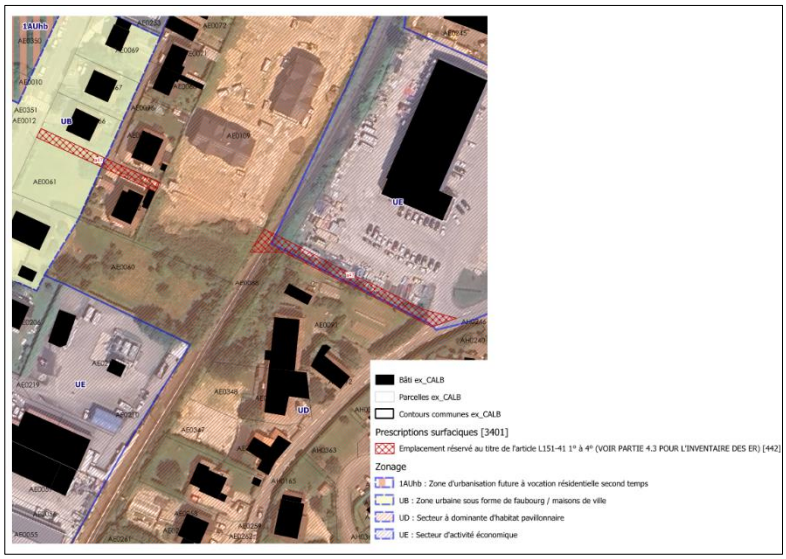
La présente modification vise à supprimer une partie de l'emplacement réservé a47 situé sur la parcelle AE 109 qui est elle-même concernée par l'OAP A21. Cette modification est motivée par la réalisation de travaux à court terme sur ce secteur, ainsi que par l'avancement d'un projet de logements. La présence actuelle de l'emplacement réservé constitue un frein à la concrétisation de ce projet et les travaux étant prévus d'être réalisés à court terme, l'ER n'aura plus d'utilité.

4.1.11.2 Evolution proposée

La suppression partielle de l'ER sur la parcelle AE 109 représente une surface de 1209 m².

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

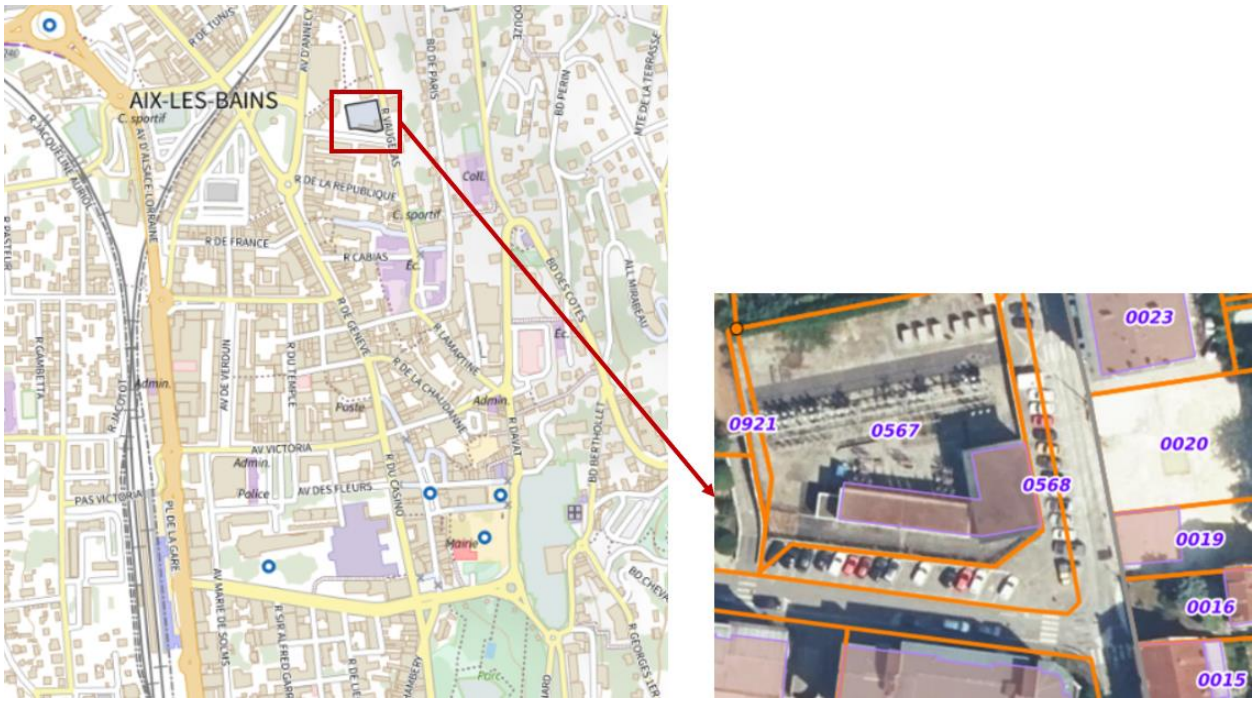
4.1.11.3 Justification

Cette suppression partielle de l'ER a47 se justifie par l'existence d'un projet de logements et en parallèle de la réalisation des travaux de réseaux à court terme. Un accord est prévu entre Grand Lac et le propriétaire de cette parcelle pour que la réalisation des travaux de réseau puisse bien se faire avant le projet de constructions. Le maintien de l'ER sur cette parcelle en particulier n'a donc plus lieu d'être.

4.1.12 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE RUE VAUGELAS/RUE VERLAINE

4.1.12.1 Localisation et contexte

La présente évolution porte sur la création d'un ER concernant la parcelle CD 568 dans son intégralité. Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'aménagements de voirie et de stationnement destinés à permettre l'alignement de la rue Vaugelas ainsi que la création ou l'optimisation d'espaces de stationnement attenants. Le bénéficiaire de cet ER est la commune. L'emplacement réservé se situe en zone **UA**, au sein du centre ancien historique. La zone **UA** se caractérise également par un « *tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue* ». L'ER se situe au croisement de la rue Vaugelas et de la rue Paul Verlaine.



Localisation et cadastre du secteur visé par la révision allégée n° 3.

4.1.12.2 Évolution proposée

L'ER ajouté représente une surface de 551 m². Son périmètre s'étend sur la rue Vaugelas et la rue Paul Verlaine.

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3

4.1.12.3 Justification

La création de cet emplacement réservé vise à anticiper et sécuriser les emprises foncières nécessaires aux futurs travaux d'alignement et d'aménagement de la rue Vaugelas. Elle permettra de garantir la cohérence du profil de voirie, d'améliorer la circulation et la sécurité, et de répondre aux besoins en stationnement identifiés sur ce secteur. Cet ER constitue ainsi un outil de planification adapté pour accompagner l'évolution urbaine et la requalification des espaces publics communaux, tout en préservant la qualité du cadre urbain du centre ancien.

4.1.13 AUTRES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT D'AIX-LES-BAINS

4.1.13.1 Création d'une disposition particulière concernant le stationnement en secteur UBL

En secteur UBL, la disposition suivante a été ajoutée concernant l'article « 2.3 Stationnement » : « Pour la sous-destination cinéma, le nombre de stationnement n'est pas règlementé ».

Justifications

L'existence d'un parking et la disponibilité d'environ 800 places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour du cinéma justifie l'absence d'exigence supplémentaire en matière de création de nouvelles places.

4.1.13.2 Ajout de règle de mixité sociale pour la zone Nd

Dans le règlement écrit du PLUi en vigueur, en zone N, la mixité sociale n'est encadrée par aucune réglementation et l'arrêté de carence ne s'applique pas aux changements de destination. Il est alors possible de créer un grand nombre de logements sans obligation de respecter un quota de logements sociaux. Ce point ajoute des règles de mixité sociale dans le secteur Nd afin de répondre à cette problématique. Les règles de mixité sociale applicables au secteur Nd sont désormais identiques aux règles inscrites dans les zones U.

Règlement modifié

En zone Nd :

1. *Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher projetée (permis d'aménager ou de construire), doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.*
2. *Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.*
3. *Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.*
4. *Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.*
5. *Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.*
6. *Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.*
7. *Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.*
8. *Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.*

Justifications

Cette évolution se justifie par l'identification d'un important volume potentiel de logements dans le secteur Nd. Compte tenu de l'arrêté de carence visant la commune, le potentiel identifié en matière de production de logements, associé à l'instauration de règles de mixité sociale, contribuera à la création de nouveaux logements sociaux.

4.1.13.3 Evolution des règles de stationnement pour les secteurs UH, UB, UD et UG

Dans les dispositions générales des secteurs UH, UB, UD et UG, une règle a été ajoutée obligeant à créer des places de stationnement en cas de division d'une maison en plusieurs logements.

Règlement modifié

« *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* ».

Justifications

La division d'une maison en plusieurs logements engendre une carence en stationnement, ne correspondant pas aux besoins réels des habitants du secteur, d'autant plus que les places disponibles sont souvent éloignées du centre-ville. L'évolution de la règle permet de répondre à cette problématique.

4.1.13.4 Modification de la hauteur maximale de l'îlot C1 au sein du secteur UA

Dans le PLUi an vigueur la hauteur maximale de l'îlot C1 ne doit pas dépasser la cote altimétrique NGF + 267. Ce point modifie la cote à NGF + 268,20.

Pour rappel l'îlot C1 a été créé au cours de la procédure de modification simplifiée n° 3. Il correspond au bâtiment situé entre l'avenue Charles de Gaulle, l'avenue Marie de Solms, le Casino Grand Cercle et le parking Victoria, ainsi que ses terrasses, jardinets et aires de stationnement.

Justifications

La hauteur a été modifiée au regard des contraintes techniques du bâtiment à la cote NGF +268,20.

Règlement modifié

Dans l'îlot de type C1, la hauteur maximale des constructions - hors édicule technique - ne devra pas dépasser la côte altimétrique NGF + ~~267~~ 268,20 à l'acrotère.

4.1.13.5 Création de règles spécifiques pour le secteur NLm

Comme évoqué précédemment, la présente révision allégée n° 3 ajoute un secteur NLm pour le projet d'extension de l'usine d'eau potable et la réflexion en cours du site de Mémard. Des règles spécifiques à ce secteur sont attribuées dans le règlement écrit. Dans le secteur NLm, les destinations "Équipements collectifs" sont autorisées, à l'exception des sous-destinations "Établissements d'enseignement", "Salles d'art et de spectacle" et "Lieux de culte". La condition de proximité immédiate de l'eau est maintenue pour les destinations autorisées. Les autres destinations sont interdites.

Règlement modifié

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv	Nas	NLm
Habitation	Logement	V* 7/8	V* 10/11 /12	X	V* 8/21	X	V* 7/8	X		X
									X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Commerce de détail et Artisanat	X	X	X	V* 19/20	X	V* 17	X	X	X
										X
	Restauration	X	V* 9/10/ 11	X	V* 22	X	V* 17	X	X	X

Destination	Sous-Destination	N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv	Nas	NLm
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V* 9/10/ 11	V* 13	V* 19/20	X	V* 18	X	X	X
	Hôtel	X	V* 9/10/ 11	X	V* 22	X	V* 18	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X	V* 27	V* 14	X	X
	Cinéma	X	X	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* 9/10/ 11	X	V* 20	X	V* 23	V	X	V* 28
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* 9/10/ 11	V* 13	V* 20	X	X	X	X	V* 28
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V* 9/10/ 11	X	X	X	X	X	V	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V* 9/10/ 11	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V* 20	V* 25	X	V* 15/18 /24	X	X	V* 28
	Autres équipements recevant du public	X	X	V* 20	X	X	X	X	X	V* 28
	Lieux de culte	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	V* 26	X
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V* 17	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Autres usages, affectations du sol et activités

		N	Nd	Na	NL	Nl	Nl2	Nv	Nas	NLm
Autres occupations et	Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	V* 27	X	X	X

utilisations du sol	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* 1/2/3	V* 1/2/3	V* 1/2/3/ 6/13	V* 1/2/3	V* 1/2/3	V* 1/2/3	V* 1/2/3/ 13	V	V* 28
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		5	5	6	5	5	5	5	5	5
	Les aires de stationnement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
		4	4	4	4	4	4	4	4	4
	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

28. En zone NLm, elles sont autorisées si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Justifications

L'instauration de ces règles trouve sa justification dans le projet d'aménagement envisagé sur ce secteur, dont l'objectif principal est l'extension de la station de pompage afin d'améliorer les capacités et le fonctionnement des équipements existants.

4.1.13.6 Modification de la règle de hauteur pour la zone 1AUE

L'étude menée sur le secteur des Garins a permis de préciser les hauteurs souhaitables, dans un contexte d'optimisation du foncier économique. Aussi, la hauteur est augmentée, tout en respectant également les principes de l'OAP qui propose des cotes NGF.

Règlement modifié

~~1. En sous-secteur 1AUe, la hauteur maximale autorisée est de 9m.~~

1. En sous-secteur 1AUe, la hauteur maximale d'un secteur couvert par une OAP est déterminée par celle-ci, sans toutefois dépasser 12m, mesurée par rapport au terrain aménagé. Hors secteur d'OAP, la hauteur maximale est de 12m, mesurée par rapport au terrain aménagé.

Justifications

L'augmentation de hauteur est justifiée par la nécessaire densification des zones économiques et la prise en compte de l'étude réalisée sur ce secteur.

4.1.13.7 Erreurs matérielles ou corrections mineures apportées au règlement écrit d'Aix-les-Bains

Correction d'une erreur matérielle concernant la sous-destination "logement" en zone UDL

Le tableau des destinations de la zone UDL mentionne par erreur par la condition n° 9 qui n'est pas règlementée et qui est en fait la condition n°7, applicable en zone UDL. L'erreur est corrigée dans le tableau des destinations.

Règlement modifié

Destination	Sous-Destination	UD, UDb, UDc	UDL
Habitation	Logement	V	V*
			8/7~~/9~~
	Hébergement	V	V*
			8/7~~/9~~
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		1/8	8/7~~/9~~/10
	Restauration	V	V*
			8/7~~/9~~
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
			8/7~~/9~~
	Hôtel	V*	V*
		2	8/7~~/9~~
	Autres hébergements touristiques	V*	V*
		2	8/7~~/9~~
	Cinéma	V	X

…etc pour les autres destinations

Zone UD – Article 1.2

La condition 10, notée dans le tableau, a disparu de la liste. Elle est reprise à l'identique.
10. Les extensions des activités existantes dès lors qu'elles sont liées à une mise aux normes et limitées à 30m² non renouvelable.

Toutes les zones - titre de l'article 3.1

Le titre mentionne le Coefficient de biotope par surface mais qui n'est pas règlementé dans le règlement écrit d'Aix les Bains. Il est supprimé.

3.1. Espaces libres~~, coefficient de biotope par surface~~

Zone UH – Article 2.3 Stationnements

La disposition particulière de la destination bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est pas cohérente. En effet, il est imposé 1 place par tranche de 50m² pour les bâtiments à usage de service public

ou d'intérêt général. Or, les équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'une disposition générale autre, et ne relève pas de la destination bureaux et activités de services. Il s'agit donc de supprimer la disposition particulière, jamais applicable dans le cas des bureaux et activités de services.

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*~~

Zone UBLh – Article 2.2.2 Toiture

Il est précisé que les toitures terrasses sont admises si elles sont principalement végétalisées, mais ensuite, il est écrit : "*les toitures terrasses sont autorisées pour "les superstructures et les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif*"". La règle n'est pas cohérente. Elle est corrigée pour être applicable. Il s'agit de supprimer dans la disposition particulière n°1 le paragraphe : "Les toitures terrasses sont autorisées pour : -les superstructures autorisées ci-avant ; - les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif."

~~Les toitures terrasses sont autorisées pour :~~
~~- les superstructures autorisées ci-avant, -~~
~~- les constructions à usage de service public ou d'équipement collectif.~~

Correction d'une erreur matérielle de report des règles de la modification simplifiée n°3

Une erreur matérielle s'est glissée lors du report des éléments de la modification simplifiée n° 3 (MS3) dans le cadre de la modification n° 2 (M2). La condition n° 8, spécifique à l'îlot C1, n'a pas été intégrée au tableau des destinations et sous-destinations du secteur UA.

Pour rappel l'îlot C1 a été créé au cours de la procédure de modification simplifiée n° 3. Il correspond au bâtiment situé entre l'avenue Charles de Gaulle, l'avenue Marie de Solms, le Casino Grand Cercle et le parking Victoria, ainsi que ses terrasses, jardinets et aires de stationnement.

Commerce et activités de service		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 1 ; 2 ; 3 ; 7
	Hôtel	V* 1 ; 2 ; 3 ; 8
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 1 ; 2 ; 3
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 1 ; 2 ; 3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 1 ; 2 ; 3 ; 8
	Salles d'art et de spectacles	V * 1 ; 2 ; 3
	Équipements sportifs	V* 1 ; 2 ; 3

4.2 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE BOURDEAU

4.2.1 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Les parcelles AB155 et AB156 comportent par erreur une construction identifiée en Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global alors qu'elle a été classée lors de l'élaboration en 2019 en "élément d'architecture patrimoniale" au titre de l'article L 151-19 CU. Aucune évolution n'a été faite pour ce bâtiment dans les différentes procédures. Il s'agit d'une erreur de qualification intervenue entre l'élaboration et la modification n°1.

Il sera de nouveau identifié en "élément d'architecture patrimoniale" au titre de l'article L 151-19 CU.

4.2.1.1 Evolution proposée

Le secteur PAPAG est supprimé du règlement graphique et le bâtiment est inscrit en tant qu'élément d'architecture patrimoniale.



Règlement graphique avant la révision allégée n° 3.

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

4.3.1 RECLASSEMENT EN SOUS-SECTEUR UDL DU HAMEAU DE BRISON-LES-OLIVIERS

4.3.1.1 Localisation et contexte

Cette modification porte sur le reclassement en sous-secteur UDL d'une partie du hameau de Brison-les-Oliviers situé au nord de la commune. Le hameau se caractérise par de l'habitat individuel implanté à l'alignement de la voirie. Il s'inscrit dans la pente entre le lac du Bourget et la forêt communale du Châtelard.

Le sous-secteur **UDL** correspond dans le PLUi aux ensembles urbanisés situés dans la bande des 100 mètres définie par la loi Littoral. Dans le PLUi en vigueur, le hameau est classé en zone **NL**. Pour rappel la zone NL regroupe les espaces du lac du Bourget et de ses abords soumis aux dispositions de la loi Littoral, dans la bande des 100 mètres et au-delà, lorsque les enjeux de préservation des milieux le justifient.

Le reclassement en sous-secteur **UDL** concerne une superficie totale de 13 572 m².



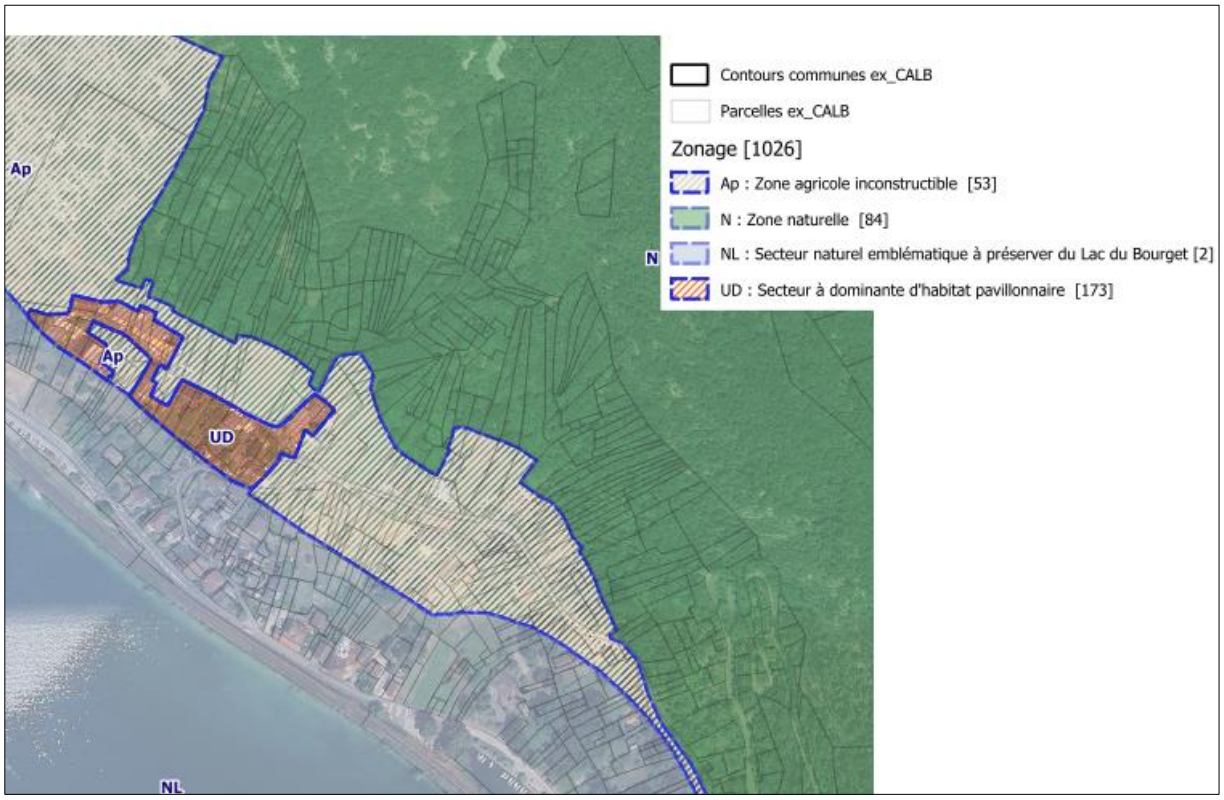
Localisation du secteur visé par la révision allégée n° 3.

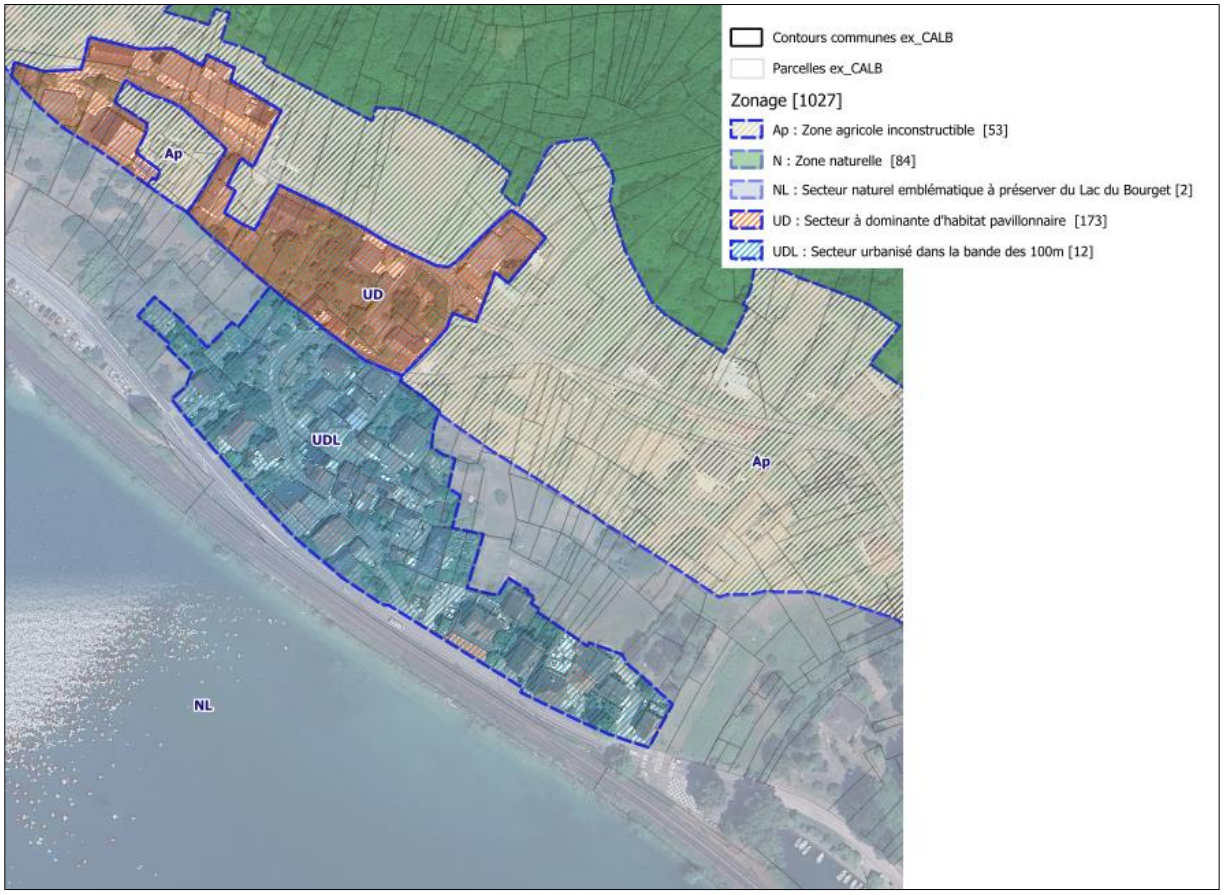
4.3.1.2 Evolution proposée

L'évolution porte sur le reclassement en sous-secteur UDL de parcelles actuellement classées en zone NL. L'évolution concerne 13 572 m².

Les droits à construire y seront toutefois limités aux seules extensions des constructions existantes sans création de logement suivant la règlementation en vigueur du sous-secteur UDL.

Modification du plan de zonage





Zonage avant/après la révision allégée n° 3.

4.3.1.3 Justifications

Le hameau de Brison-les-Oliviers est reclassé en sous-secteur UDL car il répond aux critères définis dans la méthodologie du PLUi de 2019 (pièce du PLUi : rapport de présentation, page 67 et suivantes). Il compte plus de 15 constructions et plus de 10 constructions des deux côtés de la voie. Il n'est pas particulièrement exposé à un risque fort et se trouve en continuité immédiate avec une zone urbaine UD. Le classement en sous-secteur UDL est donc justifié.

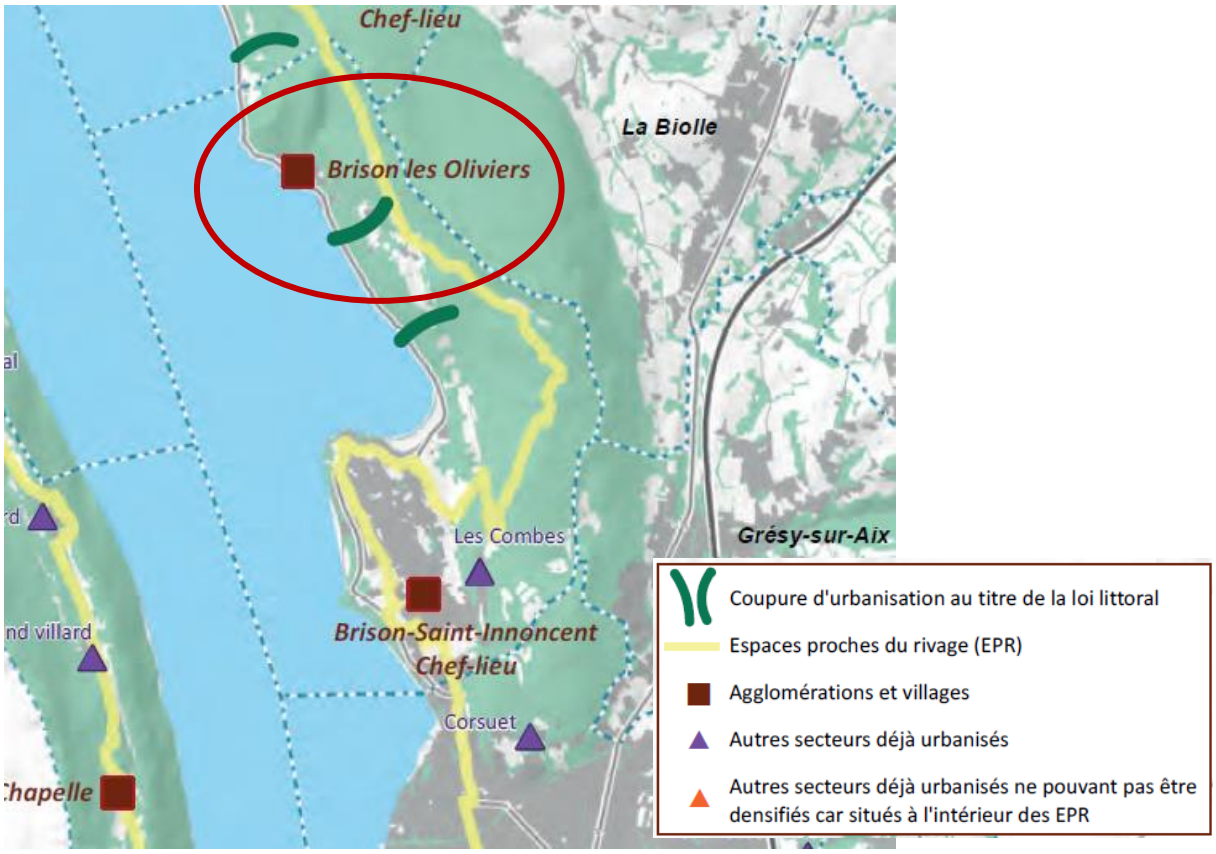
Très peu de constructions sont autorisées dans le sous-secteur UDL afin de préserver un patrimoine commun et l'entité du Lac du Bourget. Il était, antérieurement à l'élaboration du PLUi, classé en zone Ual dans le PLU communal de Brison St Innocent, ce qui reconnaissait déjà son caractère urbanisé. Bien qu'il ne soit pas cité page 69 du rapport de présentation du PLUi actuel en hameau ou hameau non retenu, d'autres secteurs similaires du territoire ont été classés en UDL. Enfin, le hameau est identifié dans le SCoT comme « agglomération et village », ce qui confirme la cohérence de ce classement.

De plus, le hameau n'est pas concerné par un enjeu d'assainissement, les ouvrages existants présentant une capacité supérieure aux besoins actuels.

Ainsi, cette évolution du zonage s'appuie sur les dispositions de l'ancien PLU communal, conformément à la méthodologie d'élaboration retenue, ainsi que sur l'inscription du hameau au SCoT en tant que « agglomération et village », le SCoT ayant été approuvé postérieurement au PLUi.



Zonage du PLU communal de Brison St Innocent, antérieur à l'élaboration du PLUi intercommunal



Extrait du DOO du SCoT Métropole Savoie en vigueur

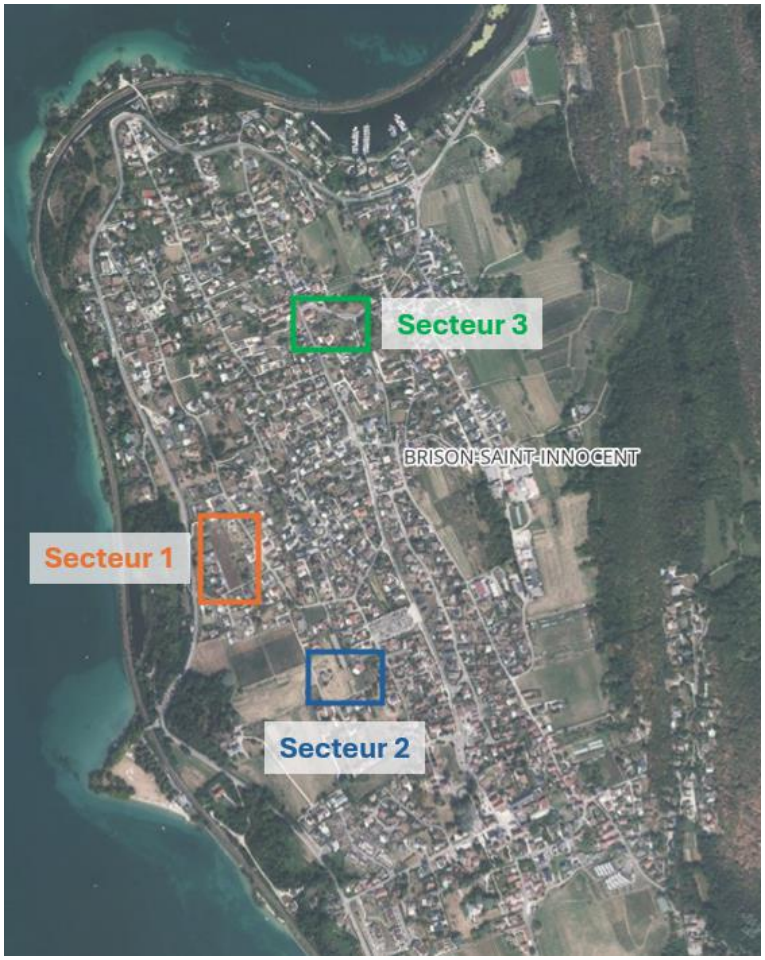
D'un point de vue historique, il s'agit du chef-lieu d'une ancienne commune qui a fusionnée avec St Innocent pour donner la nouvelle commune de Brison St Innocent.

Ce point réduit la superficie de la zone NL de 13 572 m². La nouvelle délimitation de la zone UDL concerne exclusivement des parcelles déjà urbanisées. Le périmètre défini englobe uniquement le bâti existant, au sein duquel seules les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles s'implantent côté opposé au lac. Le sous-secteur UDL autorise les extensions des constructions existantes et le changement de destination uniquement vers les destinations suivantes : logement, hébergement hôtelier, restauration et équipement d'intérêt collectif, services publics existants.

4.3.2 SUPPRESSION ET AJOUT D'ESPACES CULTIVES EN ZONE URBAINE

4.3.2.1 Localisation et contexte

Cette modification entraîne la suppression partielle de deux espaces cultivés (secteurs 1 et 2) situés en zone urbaine UD, conformément aux dispositions de l'article L.151-23, 2°, ainsi que l'ajout d'un nouvel espace cultivé (secteur 3) en zone UD, superposé par rapport au périmètre de l'emplacement réservé n° d16.



Localisation des 3 secteurs

Le secteur 1 correspond à un espace de pelouse non exploité à des fins agricoles. D'après les données de la déclaration PAC 2023, aucune activité agricole n'y est recensée. Cet espace est inséré au sein d'un tissu pavillonnaire constitué principalement de maisons individuelles avec jardins, ce qui lui confère un caractère résidentiel marqué et limite son potentiel de maintien en espace cultivé.




Vue aérienne et paysage du secteur 1

Le secteur 2 est composé des parcelles cadastrées 0D 2793 et 0D 2847, partiellement déclarées à la PAC 2023 «autres céréales». Cette information atteste d'un usage agricole actif sur une portion du site, notamment dans sa partie sud, qui présente de ce fait un enjeu agricole plus marqué.

Le secteur se situe entre un espace agricole localisé à l'ouest (parcelle n°3588) et un espace plus naturel à l'est (parcelle n°3524), lui conférant une position stratégique.





Vue aérienne et paysage du second secteur.

Enfin, le secteur 3 correspond à un ensemble de parcelles aménagées par la commune en jardin de biodiversité ouvert au public. Son classement en espace cultivé participe au maintien de la trame verte et à la gestion durable des espaces urbains.



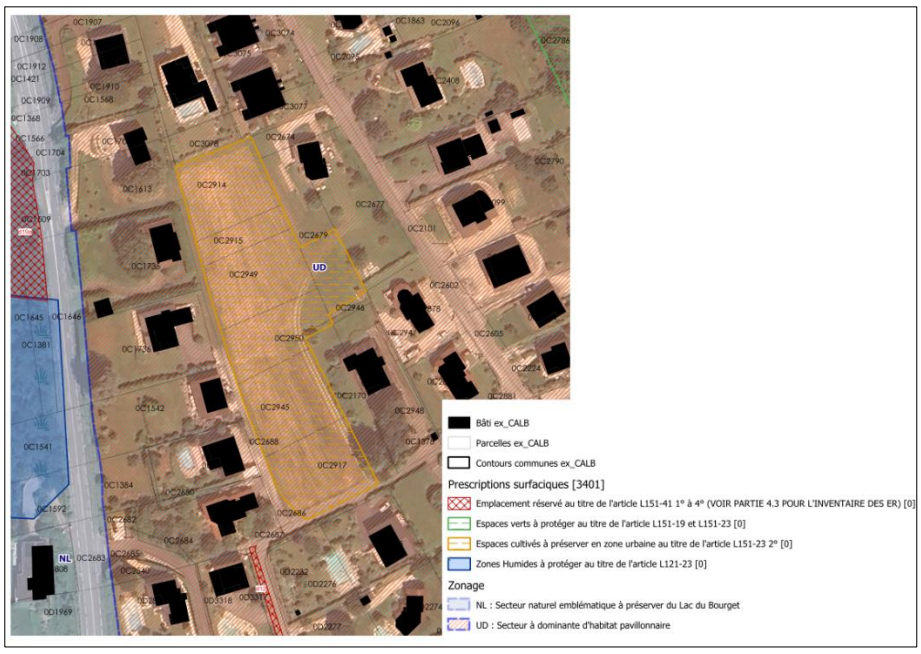


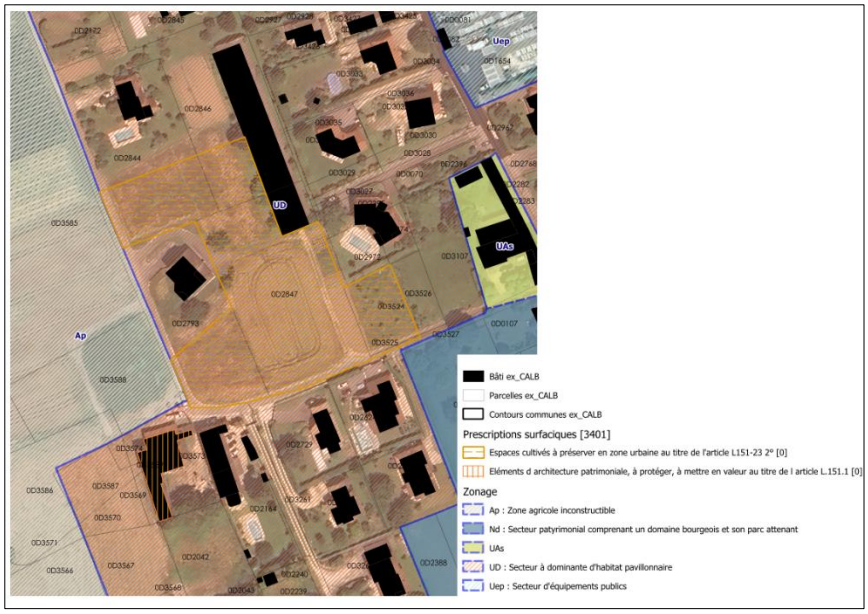
Vue aérienne et paysage du troisième secteur.

4.3.2.2 Evolution proposée

Environ 0,55 ha d'espaces cultivés sont supprimés (secteur 1 et 2). Le troisième secteur ajouté représente une surface de 0,19 ha.

Modification du plan de zonage







Règlement graphique avant la révision allégée n° 3 des secteurs 1, 2 et 3.


UD
Bâti ex_CALB
Parcelles ex_CALB
Contours communes ex_CALB
Prescriptions surfaciques [3402]
Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2° [15]
Zonage
UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire


UD
UAs
Nd
Ap
Bâti ex_CALB
Parcelles ex_CALB
Contours communes ex_CALB
Prescriptions surfaciques [3402]
Espaces cultivés à préserver en zone urbaine au titre de l'article L151-23 2° [15]
Eléments d architecture patrimoniale, à protéger, à mettre en valeur au titre de l article L.151.1 [449]
Zonage
Ap : Zone agricole inconstructible
Nd : Secteur patyrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
UAs
UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire



Règlement graphique après la révision allégée n° 3 des secteurs 1, 2 et 3.

4.3.2.3 Justification

La suppression d'environ 0,55 ha d'espaces cultivés en zone urbaine est en partie compensé par l'ajout d'un secteur supplémentaire sur des parcelles qui ont été aménagées par la commune en jardin de biodiversité accessible au public. Le classement du secteur 3 en espace cultivé est ainsi justifié, compte tenu de la vocation écologique et végétalisée des parcelles, qui participent au maintien de la trame verte et à la gestion durable des espaces urbains.

Le périmètre du secteur 1 a été réduit sur ses parties nord et sud en raison de la proximité des parcelles avec les habitations existantes ainsi que des axes routiers avoisinants. Ces contraintes limitent la pertinence du maintien de ces espaces au sein du périmètre initial. La nature du secteur 1, constitué uniquement de pelouses non exploitées, ne présente aucun enjeu agricole identifié, comme le confirment les données issues de la déclaration PAC 2023. Afin, de préserver cet espace, la partie centrale du secteur 1 est conservé.

Par ailleurs, le maintien de la partie sud du secteur 2 permet de préserver la continuité entre l'espace agricole situé à l'ouest et l'espace naturel localisé à l'est. En effet, la partie nord présentait moins d'enjeu que la partie sud.

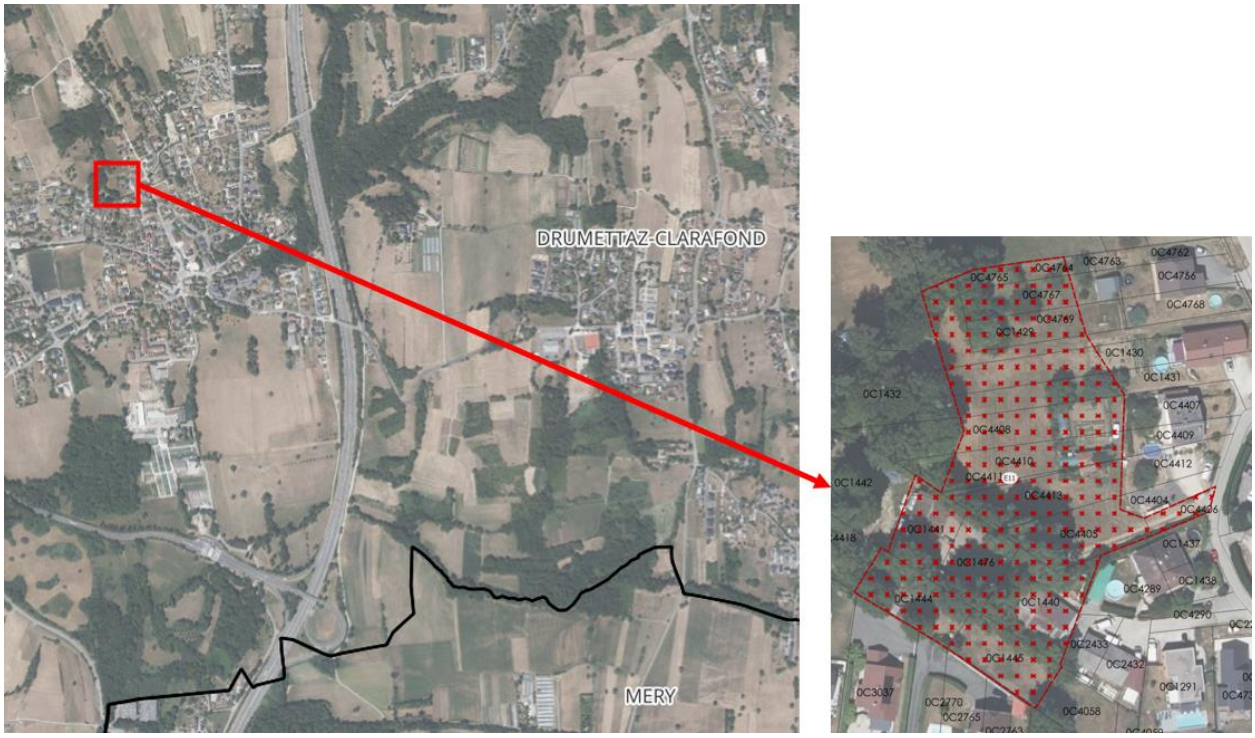
L'évolution proposée implique la suppression d'environ 0,55 ha d'espaces cultivés en zone urbaine qui est partiellement compensée par l'ajout d'un espace cultivé d'environ 0,19 ha. La suppression du deuxième secteur permet de distinguer l'espace agricole à l'ouest et l'espace naturel à l'est.

4.4 MODIFICATION PROJETEES SUR LA COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND

4.4.1 MODIFICATION DE L'OAP DES SAULES

4.4.1.1 Localisation et contexte

Ce point réduit le périmètre de l'OAP des Saules, identifiée sous le code E11, en excluant les parcelles cadastrées 0C 1444 et 1445. Située au hameau de Drumettaz, cette OAP est classée en zone 1AUh au plan de zonage, zone destinée à accueillir de nouvelles constructions, principalement à vocation d'habitat. Le secteur de l'OAP est entouré par un tissu urbain composé essentiellement d'un habitat de type individuel.

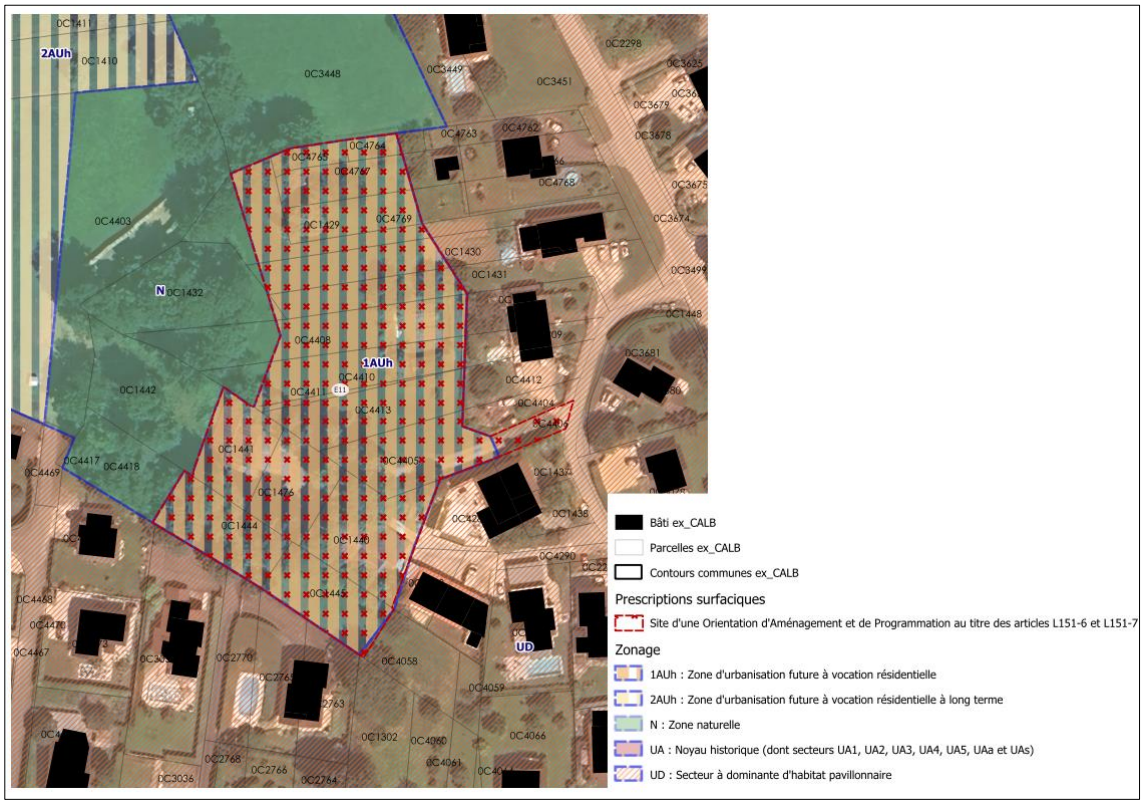


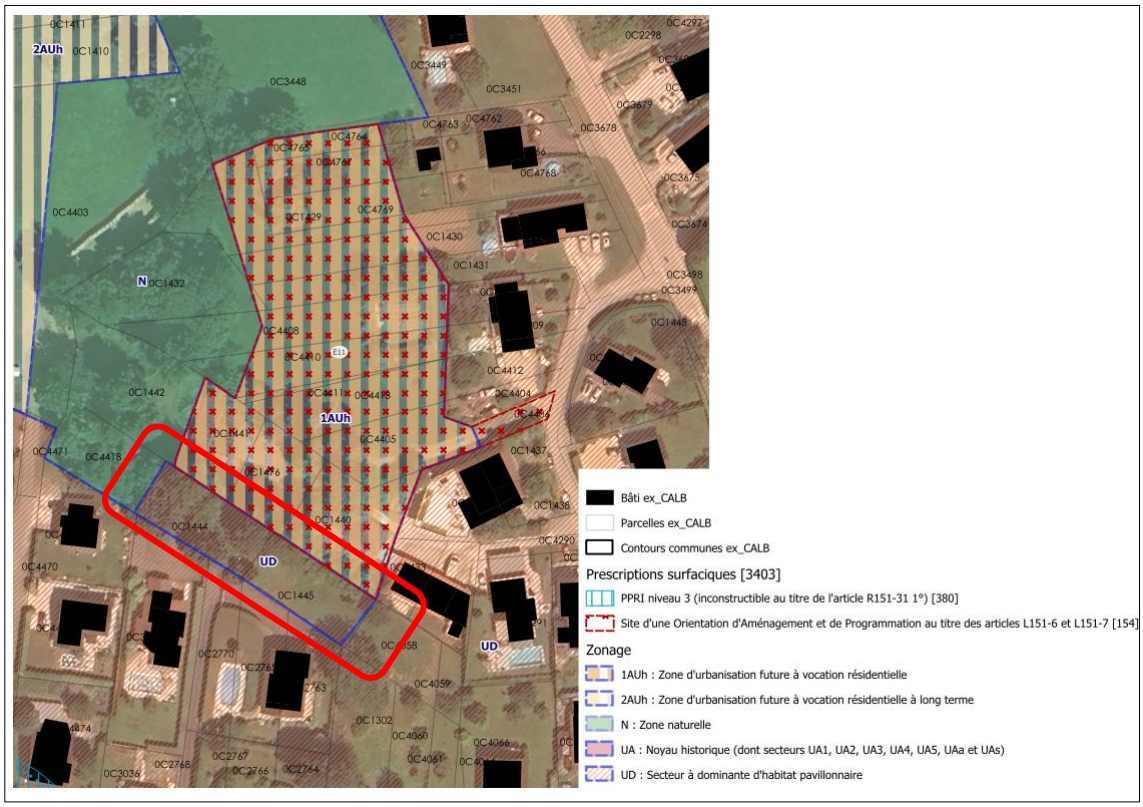
Localisation et zoom sur le secteur d'OAP (avant révision allégée n° 3).

4.4.1.2 Evolution proposée

La superficie de l'OAP a été réduite de 967 m², en retirant de son périmètre les parcelles cadastrées 0C 1444 et 1445. Sa superficie est maintenant d'environ 0,58 ha. En raison de l'évolution du périmètre de l'OAP, les deux parcelles sont classées en zone UD.

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

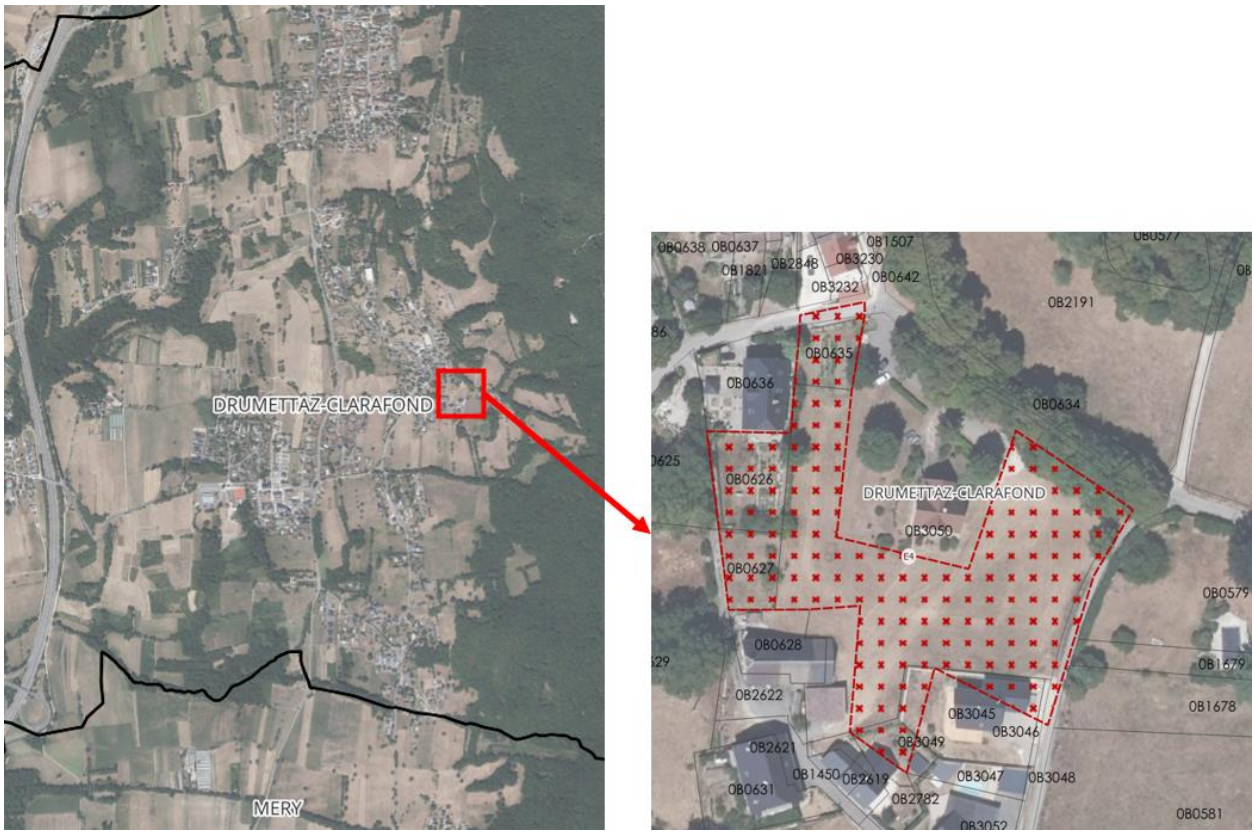
4.4.1.3 Justification

Même si les deux parcelles 0C 1444 et 1445 sont supprimées de la zone 1AUh et de l'OAP, la densité de l'OAP reste identique. Le retrait de ces deux parcelles fait suite à une étude urbaine en cours sur le Centre-Bourg. Cette dernière a, à juste titre, souligné que la parcelle en question pourrait avantageusement être regroupée avec les parcelles voisines appartenant au même propriétaire. Une telle modification permettrait d'envisager un aménagement plus cohérent et rationnel du secteur, en facilitant notamment une approche globale du projet d'urbanisation.

4.4.2 MODIFICATION DE L'OAP CLARAFOND

4.4.2.1 Localisation et contexte

La modification porte sur l'OAP située à Clarafond, où une évolution est apportée aux orientations définies pour ce secteur. Il est désormais précisé qu'aucun aménagement d'ensemble n'est envisagé sur cette zone d'OAP, ce qui traduit une volonté d'un aménagement progressif du secteur. Sur le plan de zonage, l'OAP est classée en zone UD et en zone 1AUh pour sa partie est. La modification consiste à harmoniser le zonage en classant l'ensemble de l'OAP en zone UD.



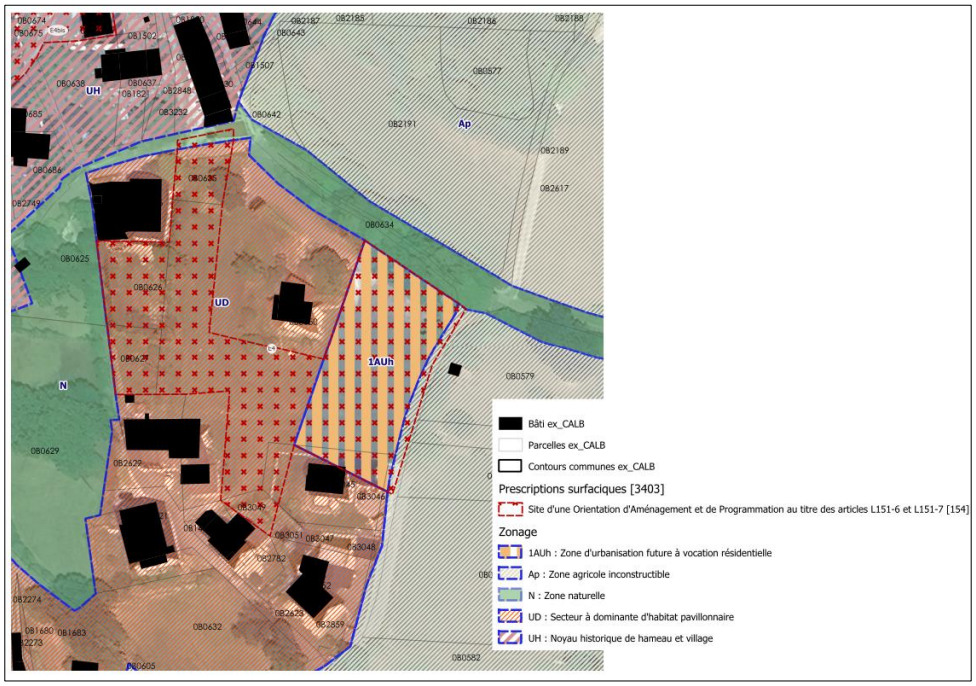
Localisation et zoom sur le secteur d'OAP.

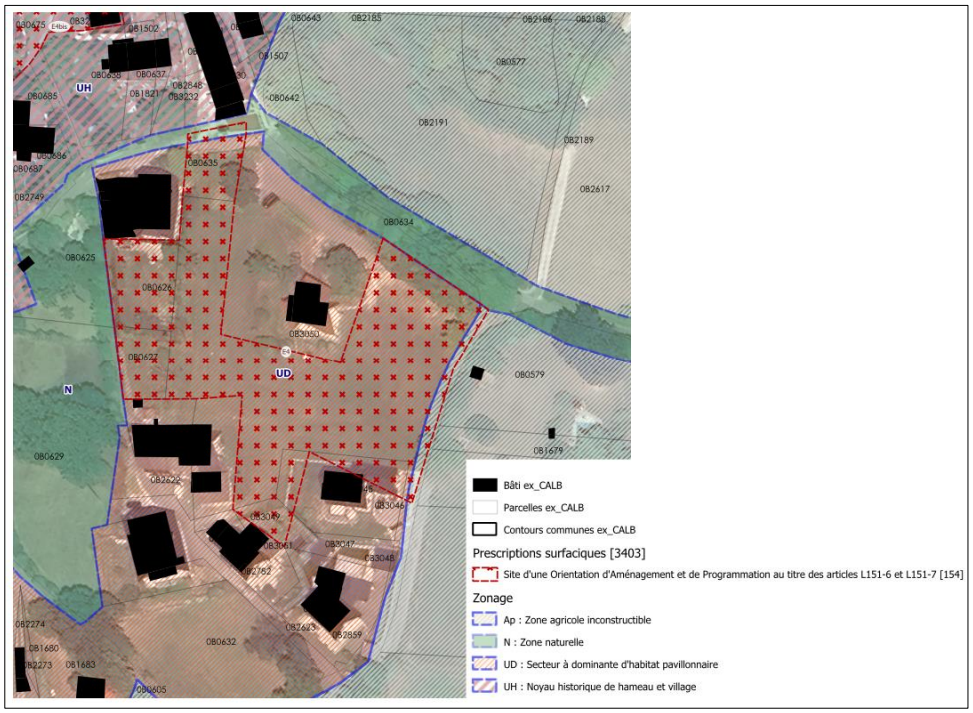
4.4.2.2 Evolution proposée

La partie Est de l'OAP initialement classée en secteur 1AUh est basculé en secteur U. La partie en zone 1AUh représentait une surface d'environ 1960 m². Le périmètre de l'OAP reste identique.

Par ailleurs, l'OAP, la condition de réalisation par un aménagement d'ensemble est supprimée.

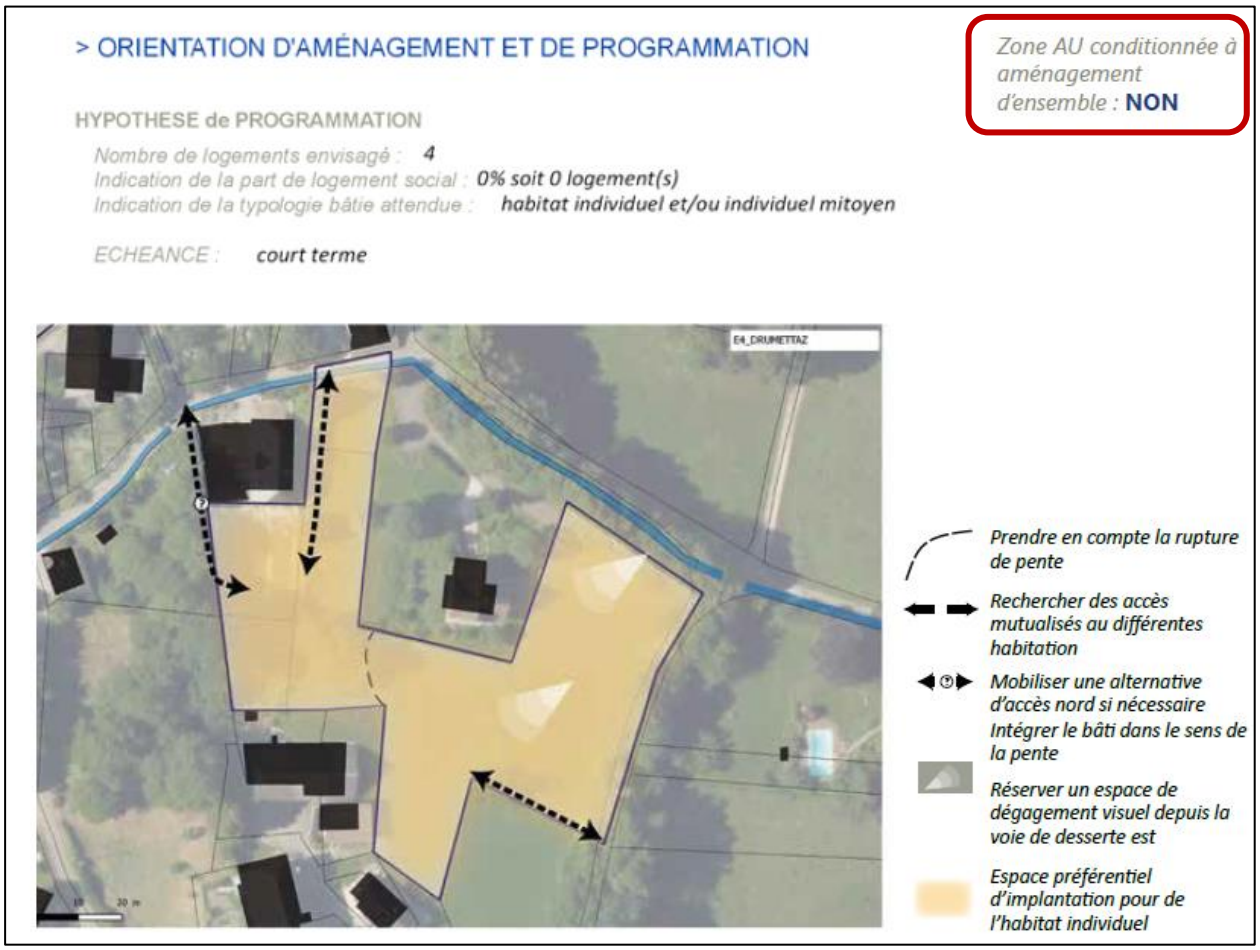
Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

Modification de l'OAP



4.4.2.3 Justification

La modification de l'OAP à Clarafond s'appuie sur la volonté de la commune de permettre un aménagement progressif du secteur, en s'affranchissant de l'obligation d'une réalisation globale par un seul porteur de projet. Cette approche vise à mieux s'adapter aux dynamiques foncières locales et au calendrier propre à chaque opération.

Ainsi, l'aménagement pourra être mis en œuvre par tranches opérationnelles ou porté par différents acteurs, à condition que chaque phase respecte les principes définis par l'OAP, notamment en matière de desserte et de gestion des eaux pluviales.

Le zonage de l'intégralité de l'OAP est harmonisé en passant en zone UD.

Chaque phase devra :

- s'intégrer dans la logique d'ensemble définie par l'OAP,
- assurer les continuités nécessaires (voirie, réseaux, cheminements, etc.),
- permettre la réalisation des phases ultérieures.

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

4.5.1 RECLASSEMENT D'UNE ZONE A VERS UNE ZONE N

4.5.1.1 Localisation et contexte

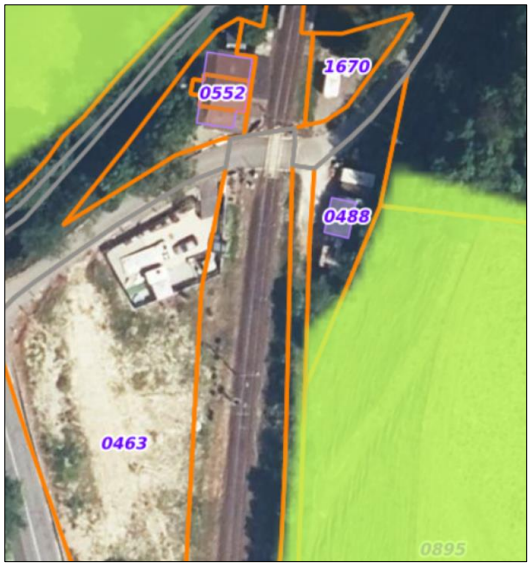
Ce point concerne les parcelles B 1668, 463, 486, 487, 488, 1669 et 552, situées au nord de la commune, en bordure de la route communale du Pont Combet, à proximité de la limite territoriale avec la commune de La Biolle. Ces terrains se trouvent à hauteur d'un passage à niveau ferroviaire et sont en partie bordés à l'est par un espace boisé (parcelle B894). Le secteur se trouve à environ 50 mètres de la route d'Annecy (D1201). La rivière de la Deysse traverse également ce secteur.

La modification consiste à passer en zone N les parcelles B 1668, 463, 486, 487, 488, 1669 et 552, initialement classées en zone A.



Localisation et cadastre du secteur visé par la révision allégée n° 3.

Les différentes parcelles concernées par le classement en zone N ne présentent pas de lien direct et fonctionnel avec les autres îlots agricoles présents sur le secteur, notamment sur la parcelle B895.



Îlots déclarés à la PAC depuis 2024.

4.5.1.2 Évolution proposée

Ce changement de zonage (passage de A en N) concerne une superficie de 1232 m². Une ligne de recul a également été ajoutée au plan de zonage le long de la route communale du Pont Combet.

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n°3.

4.5.1.3 Justification

L'instauration de la ligne de recul se justifie par la prise en compte d'une réflexion de recalibrage de cette voirie.

Le changement de zonage permet de mettre en cohérence l'ensemble du tènement foncier de la construction existante.

Le changement de zonage de ces parcelles, précédemment classées en zone A et désormais intégrées en zone N, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

4.5.2 RECLASSEMENT DES PARCELLES DU SECTEUR DE LA TOUR DE A EN UC ET UA

La commune de Grésy a lancée au printemps 2025 une étude conduite à deux échelles différentes : un périmètre d'ensemble allant de la gare au centre administratif et trois secteurs d'aménagement stratégiques plus précis, dont le secteur de l'actuel centre technique municipal qui fait l'objet de l'évolution du PLUi présentée ici. L'objectif de l'étude est d'élaborer un programme opérationnel phasé. Il s'agit d'analyser les usages et vocation existants, d'en déterminer le devenir en mettant à profit les fonciers maitrisés, en s'appuyant sur les atouts paysagers, environnementaux et patrimoniaux pour construire un projet. Il s'agit également d'améliorer les fonctionnalités en faisant dialoguer l'urbanisation future et existante. Le sujet des interconnexions entre les différents secteurs, notamment par le développement du lien aux transports en communes, est également au cœur de la réflexion. L'étude s'attache aussi à la prise en compte de la mixité sociale pour répondre aux objectifs supra-communaux d'une part, mais aussi et surtout faciliter le parcours résidentiel et permettre l'accueil d'une population diversifiée, en particulier des familles qui, au regard du contexte du marché actuel, peinent à se loger sur un territoire en tension.

L'étude, actuellement en cours, permet d'ores et déjà d'identifier le besoin de changement de zonage des parcelles AA 83 et 84 en UC et de la parcelle AA 82 en UA pour la création de logements.

Cette évolution permet une continuité du village-rue de la Route des Bauges, en extension de la centralité du quartier Cœur de Vie qui fait actuellement l'objet d'une requalification et d'un confortement notamment avec l'équipement public culturel et polyvalent de l'Esquisse (médiathèque, studios son et image…), le parc paysager, le parvis... Le secteur concerné est par ailleurs situé juste en aval du plateau administratif. Il permet de faire le lien et de renforcer la continuité entre les deux pôles. Des cheminements seront prévus pour les lier à travers les parcelles concernées.

Elle intègre également le devenir du tènement du centre technique municipal amené à être requalifié au moins en partie en logements, ainsi que les réflexions des circulations et de la sécurisation du carrefour juste à l'ouest.

Le projet s'inscrit également dans un objectif de production de logements à l'échelle de la commune et plus particulièrement de la centralité, y compris en terme de mixité sociale.

4.5.2.1 Evolution proposée

Le classement en zone UC des parcelles AA 83 et 84 représente une surface de 2257 m² et la parcelle AA 82 est entièrement classée en zone UA.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

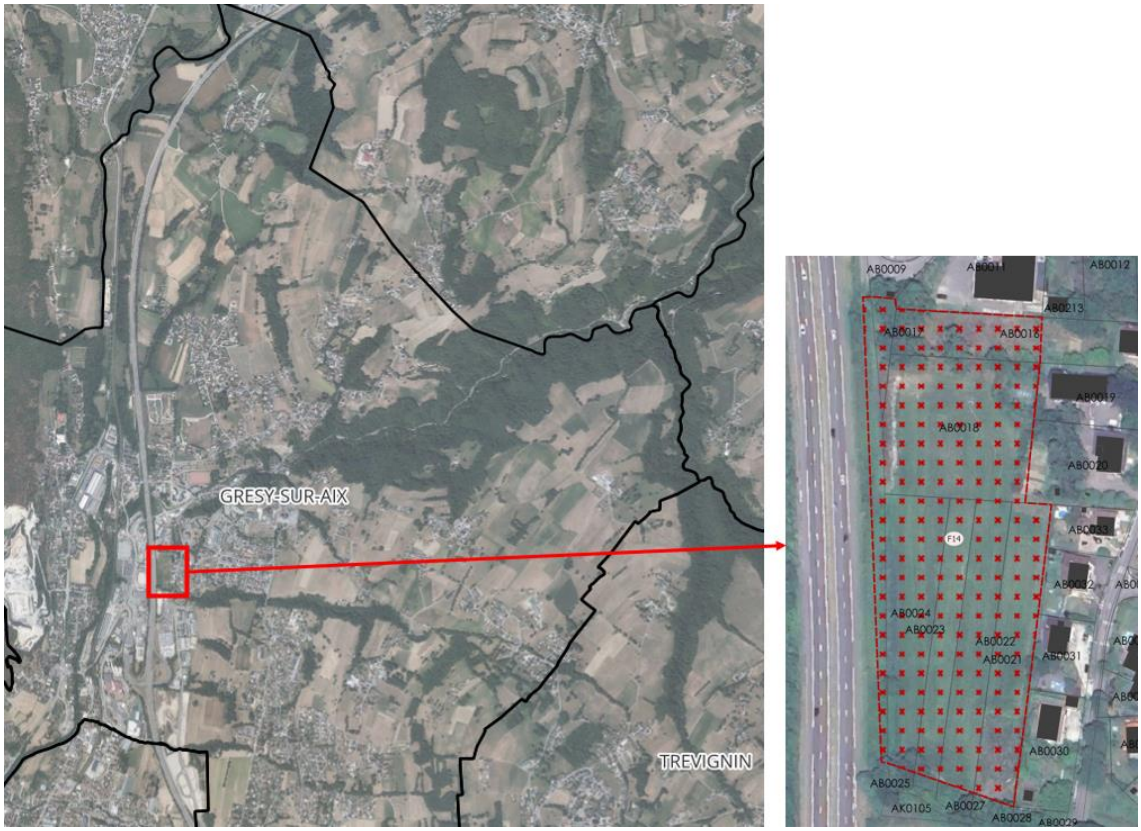
Cette évolution du zonage entraîne le classement en zones UA/UC d'environ 2400 m² d'espaces auparavant situés en zone naturelle. La parcelle AA82 est intégrée en zone UA afin d'assurer la cohérence du zonage, puisque celle-ci est déjà construite. En revanche, les parcelles AA83 et AA84, bien qu'en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante et en bordure d'une voie ne sont pas artificialisées à ce jour. Leur reclassement n'est donc pas sans incidence, puisqu'il conduit à l'ouverture à l'urbanisation de terrains jusqu'alors naturels. Il sera nécessaire de prendre en compte les nuisances de la route et l'aspect architectural dans la conception des bâtiments.

4.5.3 MODIFICATION DE L'OAP F14 "PRE MURIER"

4.5.3.1 Localisation et contexte

L'OAP F14 « Pré Murier » se situe au lieu-dit *Les Chauvets*, à l'est de la zone d'activités. Localisé en bordure de l'autoroute A41, ce terrain de forme allongée est desservi au nord par l'impasse du Pré Murier et, au sud, par la rue des Chauvets. Il est longé, sur sa limite sud, par le ruisseau des Gents et le cordon végétal arboré qui l'accompagne. À l'est, le tissu urbain environnant est constitué principalement d'habitations pavillonnaires.

La modification apportée à l'OAP consiste à préciser la possibilité d'aménager un accès secondaire depuis la rue des Chauvets.



4.5.3.2 Evolution proposée

Il est précisé dans l'OAP qu'un accès secondaire pourra être aménagé depuis la rue des Chauvets. Le schéma de principe de l'OAP est donc actualisé afin d'y faire figurer la possibilité de cet accès véhicule secondaire.

Modification de l'OAP

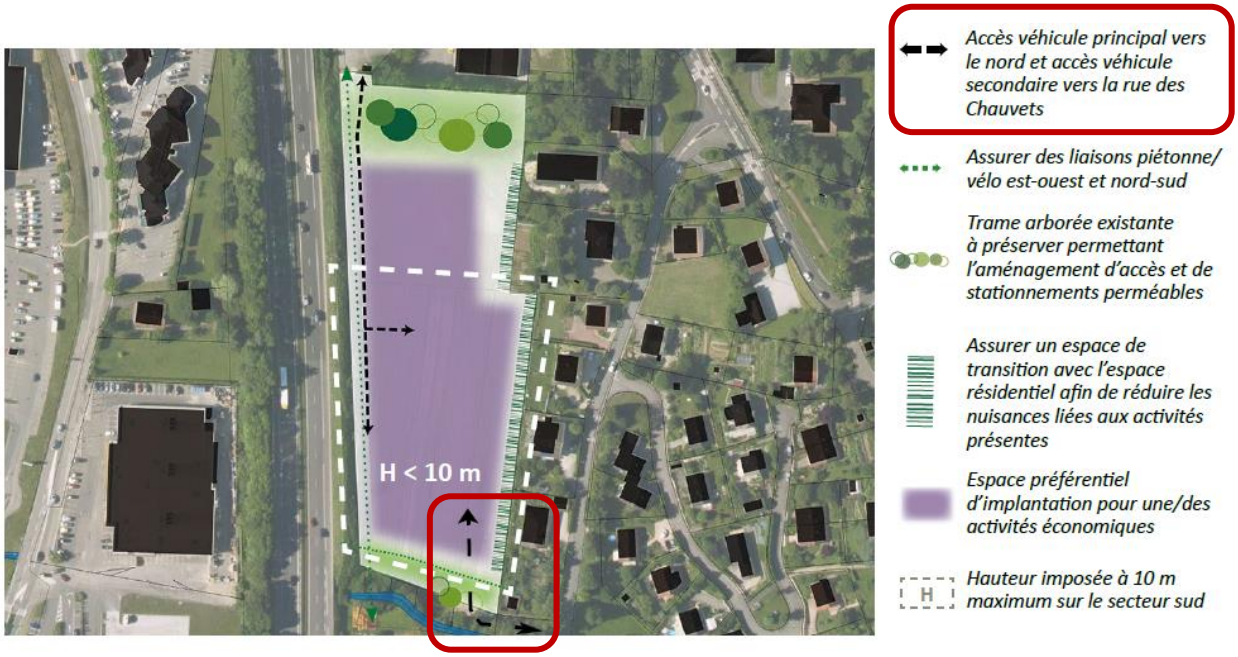


Schéma de l'OAP après révision allégée n°3

4.5.3.3 Justification

L'ajout de la possibilité d'un accès secondaire depuis la rue des Chauvets vise à améliorer la circulation au sein du secteur. Si un accès est prévu au nord, la création d'un second point d'entrée au sud permet de mieux répartir les flux et d'éviter une concentration excessive des déplacements sur un unique accès.

Cet accès supplémentaire contribue ainsi à fluidifier les circulations, à sécuriser les manœuvres et à offrir. Il renforce aussi la desserte du sud de l'OAP, améliorant l'intégration et le fonctionnement global du site dans son environnement urbain.

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

4.6.1 PROJET DE MICRO-CENTRALE HYDRO-ELECTRIQUE DU NANT VARON : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

4.6.1.1 Localisation et contexte

Ce point prend en compte le projet de microcentrale hydro-électrique et déclasse 2800m² d'Espaces Boisés Classés (EBC) présents sur le futur site du projet.

En 2021, l'association Eau et Soleil du Lac a été créée afin de porter un projet de centrale villageoise créée en 2022, associant production photovoltaïque et hydroélectricité. La raison d'être de la société Eau & Soleil du Lac étant de « Développer des centrales de production d'énergie renouvelable sur le territoire de Grand Lac dans le respect du vivant en visant l'impact carbone direct et indirect le plus bas possible ».

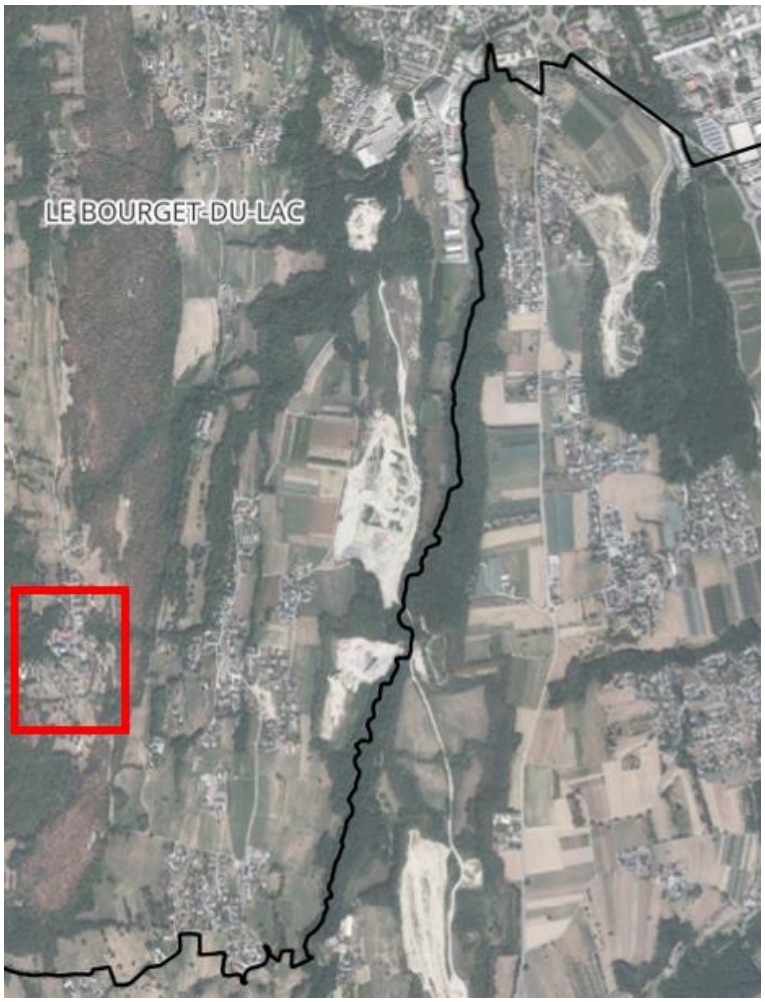
Dans ce cadre, un projet de création d'une microcentrale hydroélectrique sur le torrent du Nant Varon a été initié, reprenant en partie les installations (notamment la prise d'eau) d'une ancienne centrale hydroélectrique en exploitation jusque dans les années 2000. Suite aux premiers échanges avec l'administration, La Centrale Villageoise a mandaté la société ECCEL Environnement pour réaliser les études environnementales nécessaires au montage du dossier réglementaire. Le projet prévoit la production annuelle d'environ 1 GWh d'énergie renouvelable non intermittente, correspondant en moyenne à la consommation annuelle de 300 foyers. En accord avec les valeurs d'Eau et Soleil du Lac, l'intégration des ouvrages et équipements se veut exemplaire.

Le projet de microcentrale est situé sur le torrent du Nant Varon. Actuellement au stade d'étude d'avant-projet détaillé, le projet se compose des éléments suivants :

- Une prise d'eau au niveau de la source du Varon (réhabilitation de la prise d'eau existante), à l'altitude de 521 m NGF ;
- Une conduite forcée de diamètre 400 mm, et de longueur 885 mètres environ dont le tracé reprendrait en grande partie celui de l'ancienne centrale hydroélectrique ;

- Une microcentrale de production d'énergie située en amont du lieu-dit la Serraz au niveau de l'entrée du château.

Un secteur Nenr spécifique pour les projets liés aux énergies renouvelables est créé sur les parcelles F1051, F1195 et F 1194.



Localisation du secteur visé par la révision allégée n° 3.

Travaux envisagés dans le cadre du projet

Le projet prévoit le réaménagement de la prise d'eau de la centrale historique. La conduite forcée suivrait approximativement le même chemin que la conduite existante mais resterait en rive droite du Varon en-dessous de la Roche Saint Alban pour rejoindre La Serraz. La conduite sera enterrée ou recouverte sur la majeure partie de son linéaire : passage sous la papeterie, à l'approche de la centrale et ailleurs dans la limite de la faisabilité technique et de la pertinence environnementale et économique. Sur les parties où cela s'avère plus pertinent (faisabilité technique et impact environnemental), elle pourrait être posée sur des massifs (pilettes) et une attention sera alors portée à l'intégration paysagère.





Plans d'implantation du projet (Source : Eau & Soleil du Lac).

La restitution du débit au Nant Varon est prévue à l'aval du pont de l'entrée du château. La longueur de tronçon court-circuité par ce projet serait d'environ 885 m. Cette option permettrait de gagner beaucoup de chute vis-à-vis de la centrale existante, abandonnée et peu accessible, avec un axe turbine à la cote 354 m NGF environ (soit 167 m de chute brute) et une restitution dans le Nant Varon en amont immédiat du seuil de l'ancien moulin à la cote 351 m NGF environ (soit 170 m de chute brute administrative). Ce projet envisage l'implantation de la centrale entre la route et le Nant Varon dans un lieu accessible, facilitant ainsi la construction et la maintenance.



Photo prise d’eau existante.



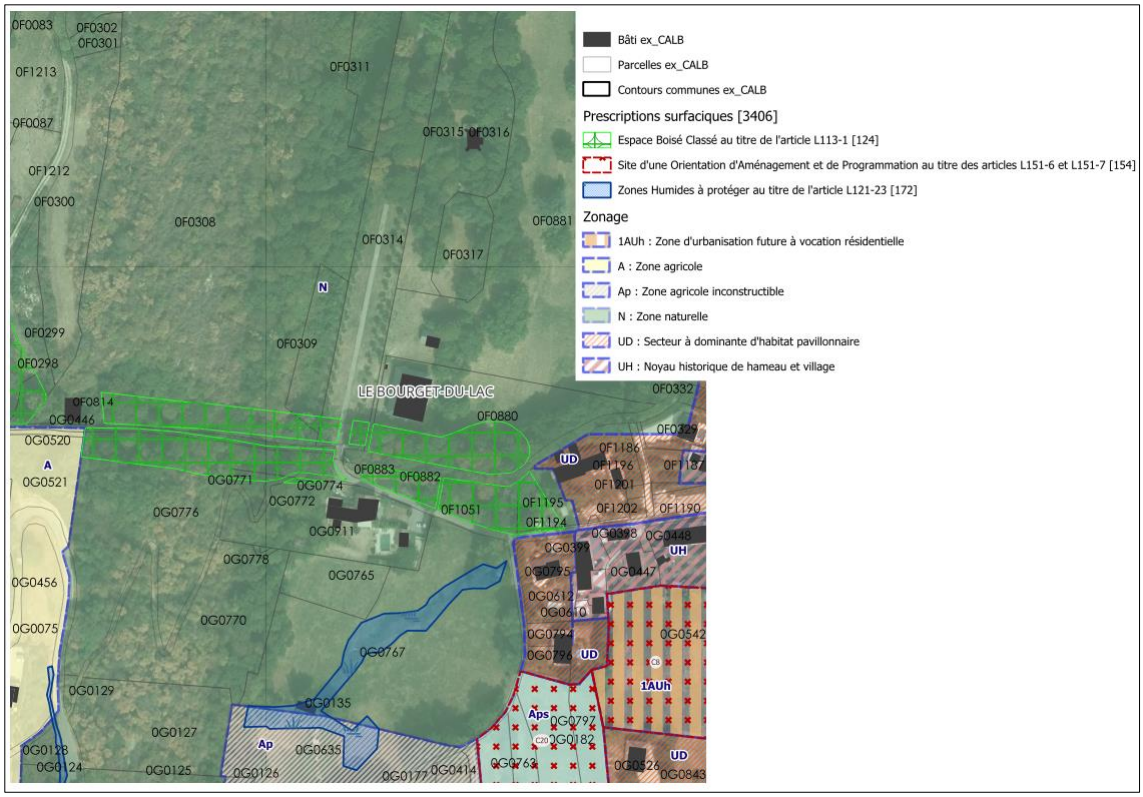
Photo emplacement centrale.

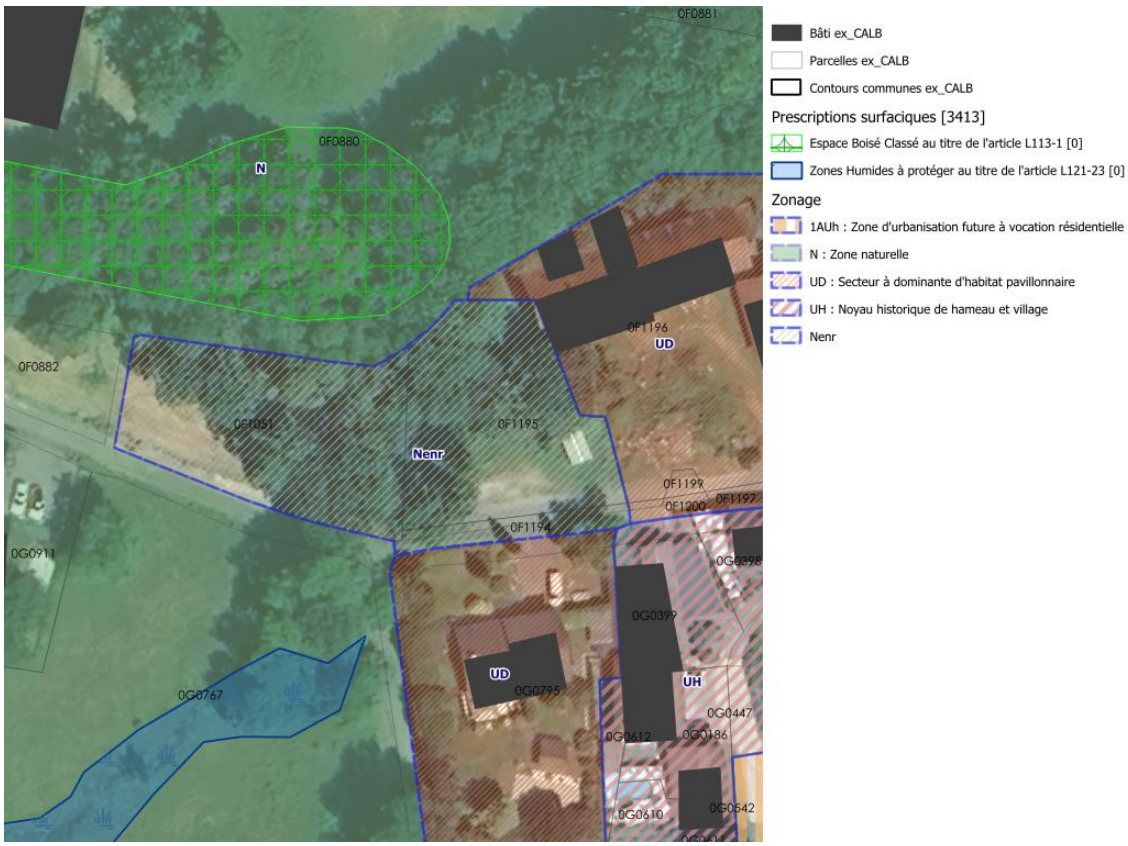
4.6.1.2 Evolution proposée

Environ 2800 m² d’EBC sont déclassés sur le règlement graphique pour l’implantation du bâtiment de la micro-centrale.

Pour ce projet un STECAL Nenr est créé sur les parcelles 0F 1051, 1194 et 1195 sur une surface de 1733 m².

Il est à noter qu'au titre de la Loi Littoral, les constructions futures devront individuellement vérifier l'obligation d'implantation en continuité de l'urbanisation existante.





Règlement avant/après la révision allégée n° 3.

4.6.1.3 Justifications

Le projet de microcentrale hydroélectrique est justifié par le potentiel énergétique que présente ce secteur.

L’option retenue permet de limiter les impacts environnementaux et paysagers.

Sur la commune du Bourget du Lac, les EBC représentent actuellement 1088 ha. Cette réduction de 2800m² concerne donc environ 0,0002% des EBC du Bourget du Lac. La proportion est très faible et ne remet pas en cause la protection globale à l’échelle de la commune. L’EBC n’est réduit que sur une partie de sa largeur. La continuité écologique assurée par cet EBC demeure. Par ailleurs, la surface réduite d'EBC ne sera pas massivement déboisée. Ne seront abattus que les arbres nécessaires au passage de la canalisation.

De plus le STECAL Nenr nouvellement créé dans la présente révision allégée est situé en continuité de l’espace urbain existant (loi Littoral).

Les incidences permanentes et temporaires ont été étudiées dans le cadre du projet. L’Autorité Environnementale, par décision n°2025-ARA-KKP-5617 a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Concernant la réduction des EBC, comme expliqué ci-avant, l’impact relatif est faible. Par ailleurs, le porteur de projet s’engage à ne couper que les arbres nécessaires à la réalisation des ouvrages sur les zones d’EBC déclassées. Il est à noter que sur ces surfaces d’Espaces Boisés Classés, très peu d’arbres seront abattus car ces espaces sont en grande partie en prairie (parcelle 1051, cf photo emplacement centrale) et sur une autre parcelle, le tracé de la conduite va au maximum coïncider avec le tracé du sentier existant qui est donc sans arbre.

4.6.2 MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMENAGEMENT DE PISTES CYCLABLES ET DE CHEMINEMENTS PIETONS A TECHNOLAC

4.6.2.1 Localisation et contexte

Dans le cadre des actions « mobilités » menées dans le projet Savoie Technolac 2050, l'étude mobilité spécifique et les études de faisabilité ont mis en évidence la nécessité de réaliser des aménagements dédiés aux déplacements en modes doux.

À ce titre, et en concertation avec les élus de la commune du Bourget-du-Lac, cette modification consiste à créer de nouveaux emplacements réservés (ER) sur le site de Savoie Technolac et d'en supprimer un pour lequel l'aménagement est déjà réalisé.



Localisation et cadastre du secteur visé par la révision allégée n° 3.

4.6.2.2 Evolution proposée

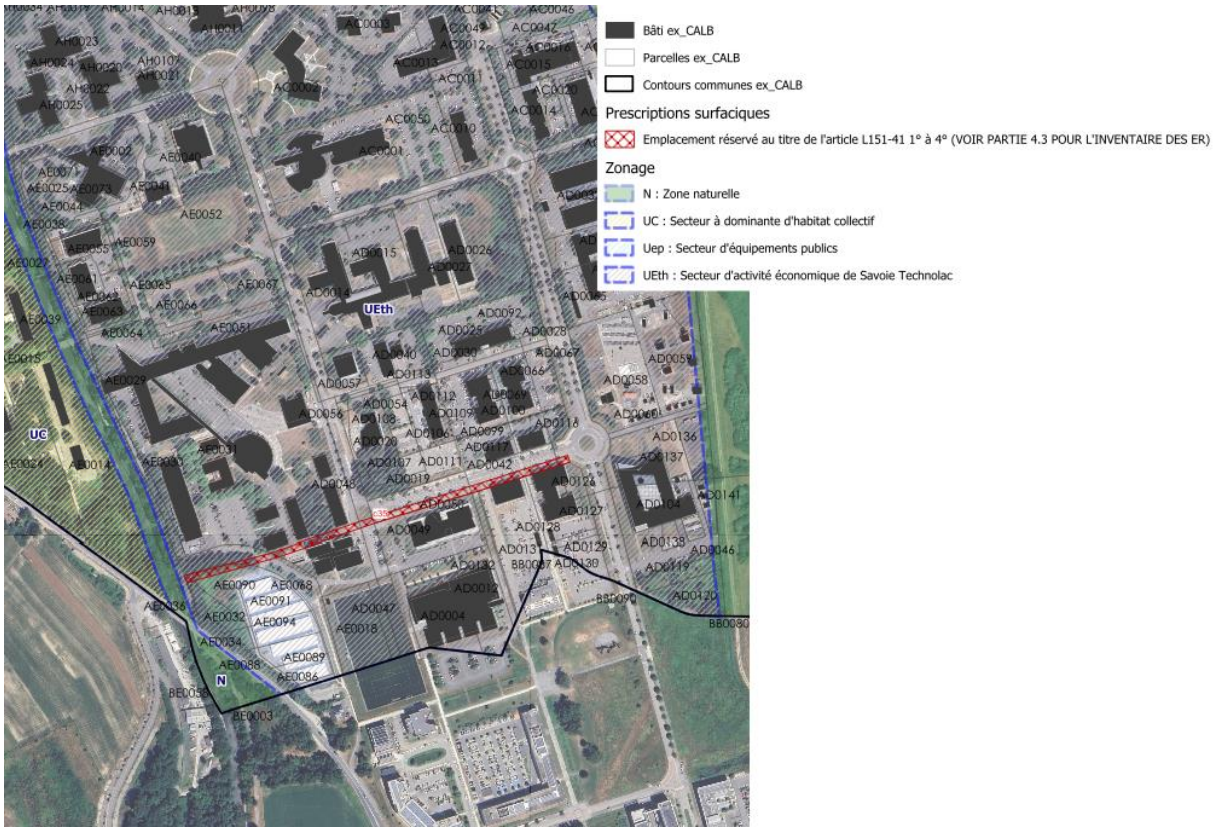
La modification entraîne la création de 4 nouveaux emplacements réservés et la modification du périmètre de l'ER n° c65. Les 4 nouveaux ER représentent une surface d'environ 2315 m². L'ER c35 est supprimé.



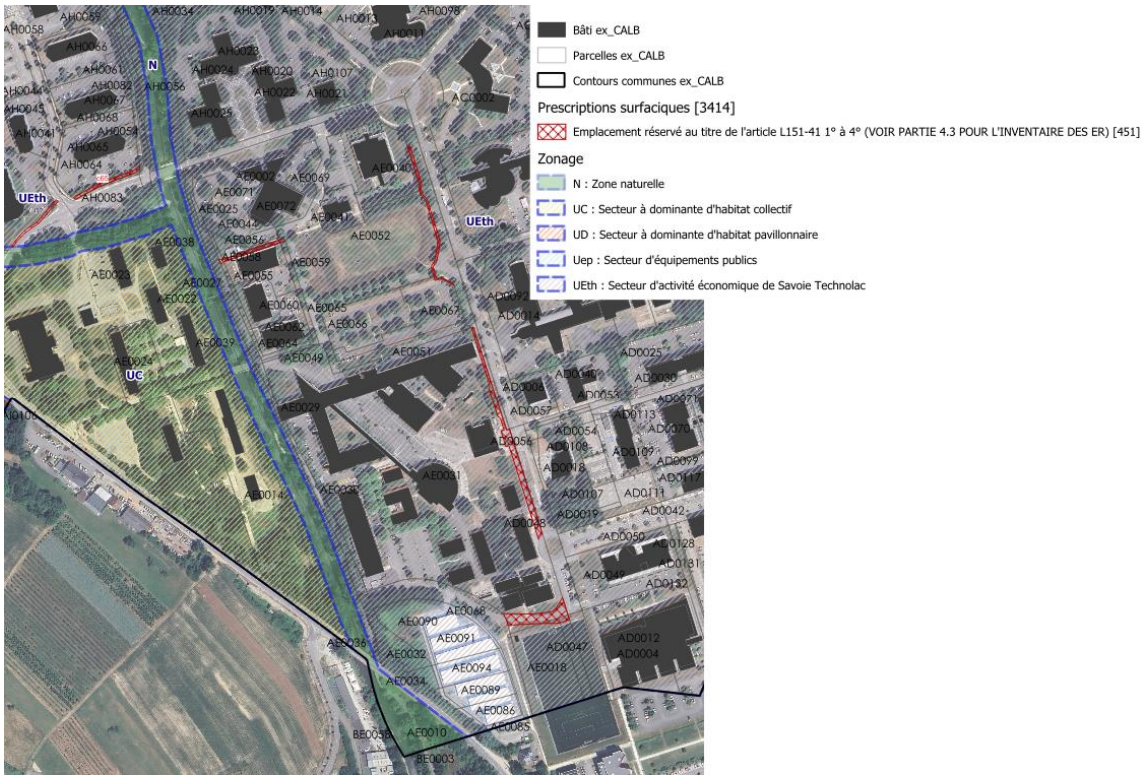
Règlement graphique avant la révision allégée n° 3, ER c65 avant révision allégée



Règlement graphique avant la révision allégée n° 3, ER c65 après révision allégée



Règlement graphique avant la révision allégée n° 3.



Règlement graphique après la révision allégée n° 3.

4.6.2.3 Justification

Dans le cadre du plan d'action Savoie Technolac 2050, mené sur la commune du Bourget-du-Lac, la modification par création de nouveaux emplacements réservés, modification et suppression permet d'accompagner la mise en œuvre du plan mobilités.

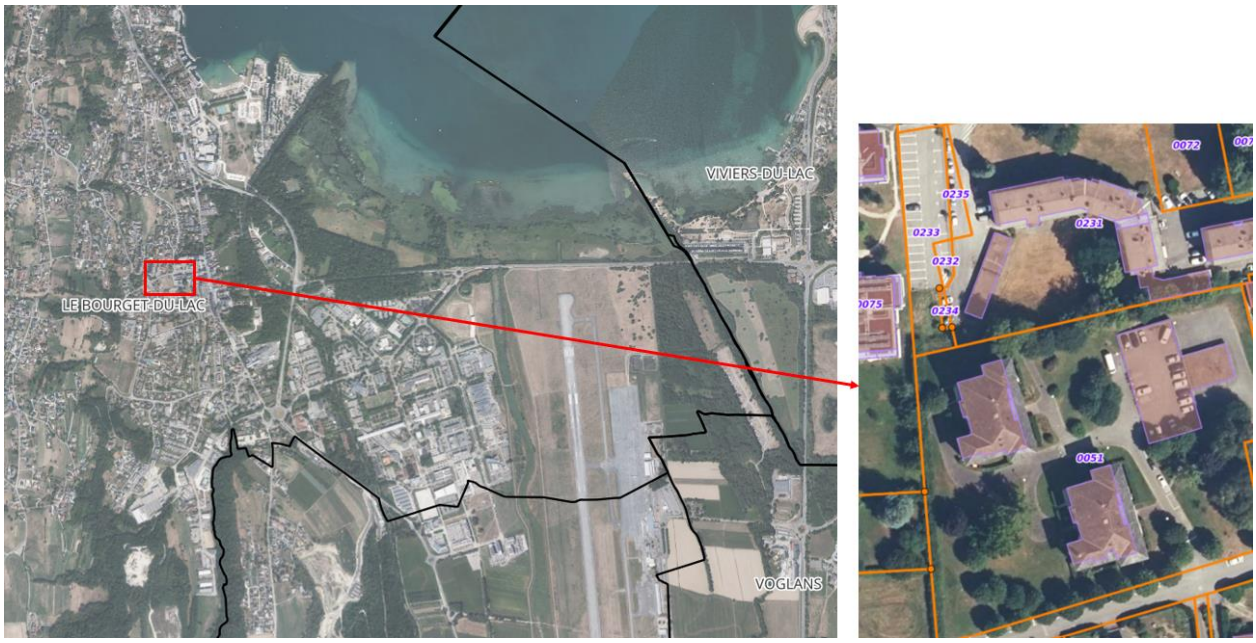
Cette démarche vise à favoriser les déplacements en modes actifs, notamment par la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétons, contribuant ainsi à améliorer la connectivité interne du site, la sécurité des usagers et la qualité environnementale des déplacements.

4.6.3 CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES EN DEHORS DE TECHNOLAC

4.6.3.1 Localisation et contexte

Chef-lieu

L'ER à créer se situe sur les parcelles AX51, 233, 234 et 231.



Localisation et cadastre de l'ER créé au chef-lieu

La Serraz

Il s'agit de créer un ER pour la construction d'un four communal au hameau de La Serraz sur la parcelle 0G 1037. L'ER C23 est en revanche supprimé car celui-ci recouvre la parcelle 0G 1037. De plus, la parcelle concernée par l'ER C23 fait actuellement l'objet d'une régularisation avec l'OPAC.

Les Buissons

Il s'agit de créer un ER sur les parcelles AR 357, 358 et 359.

4.6.3.2 Evolutions proposées et justifications

Chef-lieu

Un ER est ajouté sur les parcelles AX 51, 233, 234 et 231 représente une surface de 489 m². Il s'agit de permettre les déplacements piétons jusqu'à l'école et au centre-bourg.



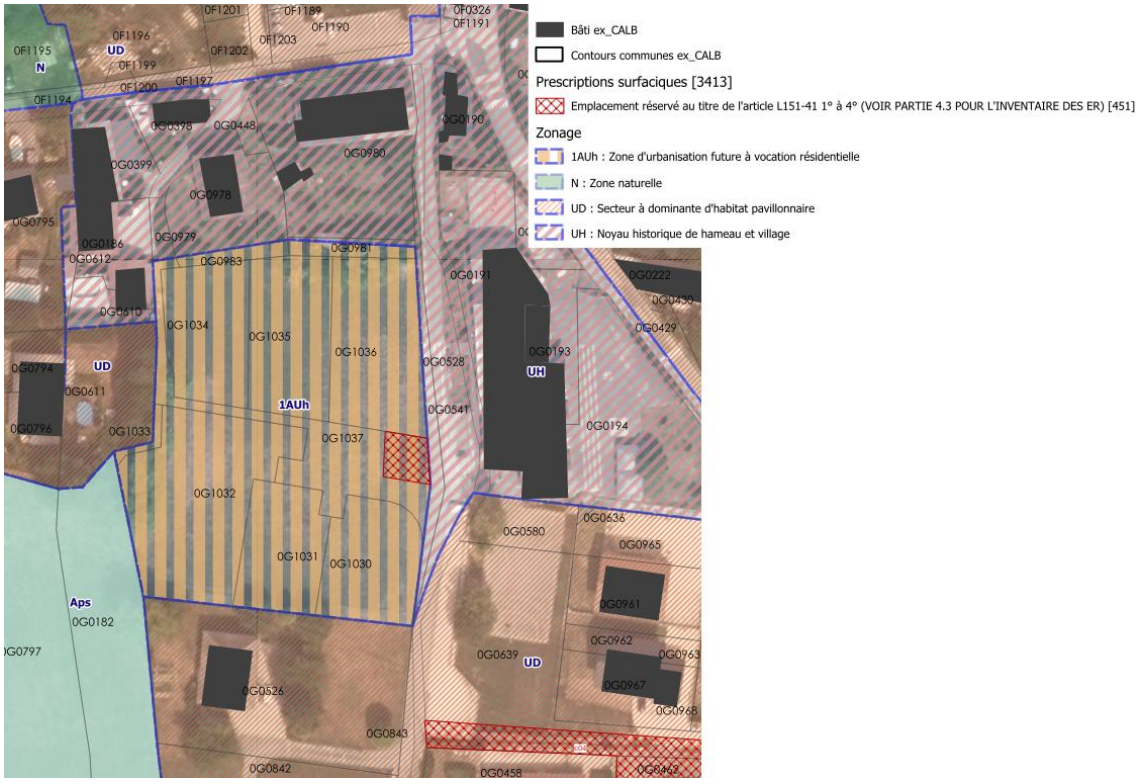


Règlement graphique avant/après ER du chef-lieu

La Serraz

Un nouvel ER est donc créé sur la parcelle 0G 1037 et l'ER C23 est supprimé étant en cours d'acquisition. Ce nouvel emplacement réservé, situé sur la parcelle 0G 1037, permettra de créer un espace public convivial, destiné à dynamiser le territoire et à remettre en fonctionnement le four communal.

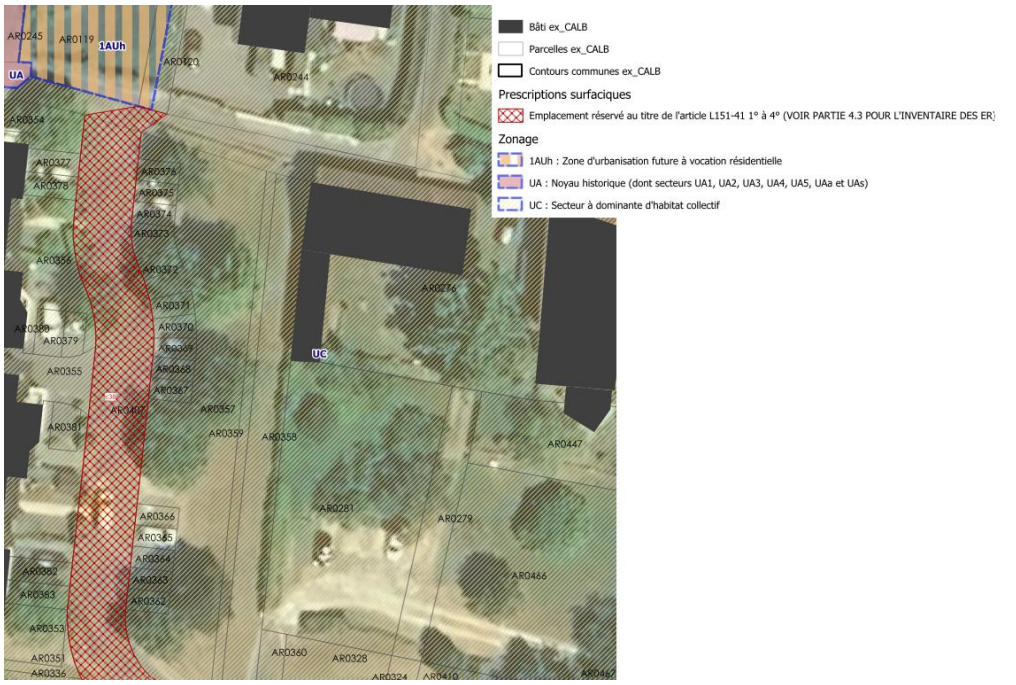




Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

Les Buissons

Ce nouvel ER vise à créer un parking public.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.6.4 MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES HORS TECHNOLAC

Modification de l'ER C09

La surface ajoutée par la modification de l'ER est de 404 m².





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

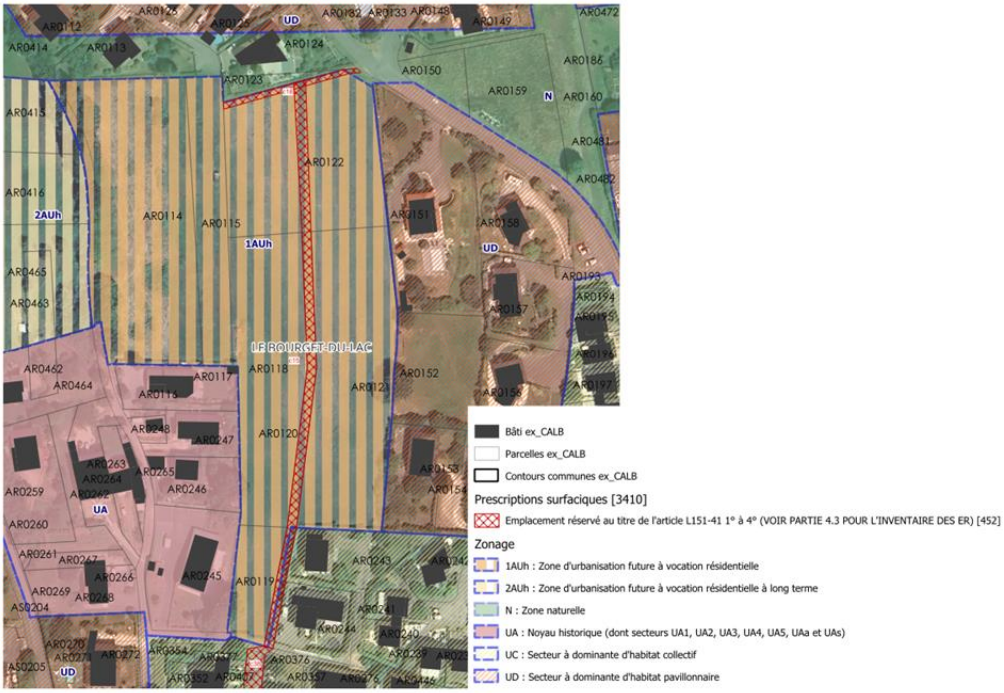
4.6.4.1 Justification

La modification de l'emplacement réservé C09 permettra d'assurer la continuité du sentier piétonnier du Truchin jusqu'à la route du Châtelard, où un passage piéton sera aménagé afin de rejoindre le trottoir déjà existant.

Modification de l'ER C15

La surface ajoutée par la modification de l'ER est de 163 m².





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.6.4.2 Justification

Le prolongement de l'emplacement réservé C15 vise à déboucher sur l'allée des Mûres et permet d'assurer la continuité avec l'emplacement réservé C38.

Modification de l'ER C61

La surface ajoutée par la modification de l'ER est de 70 m².





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

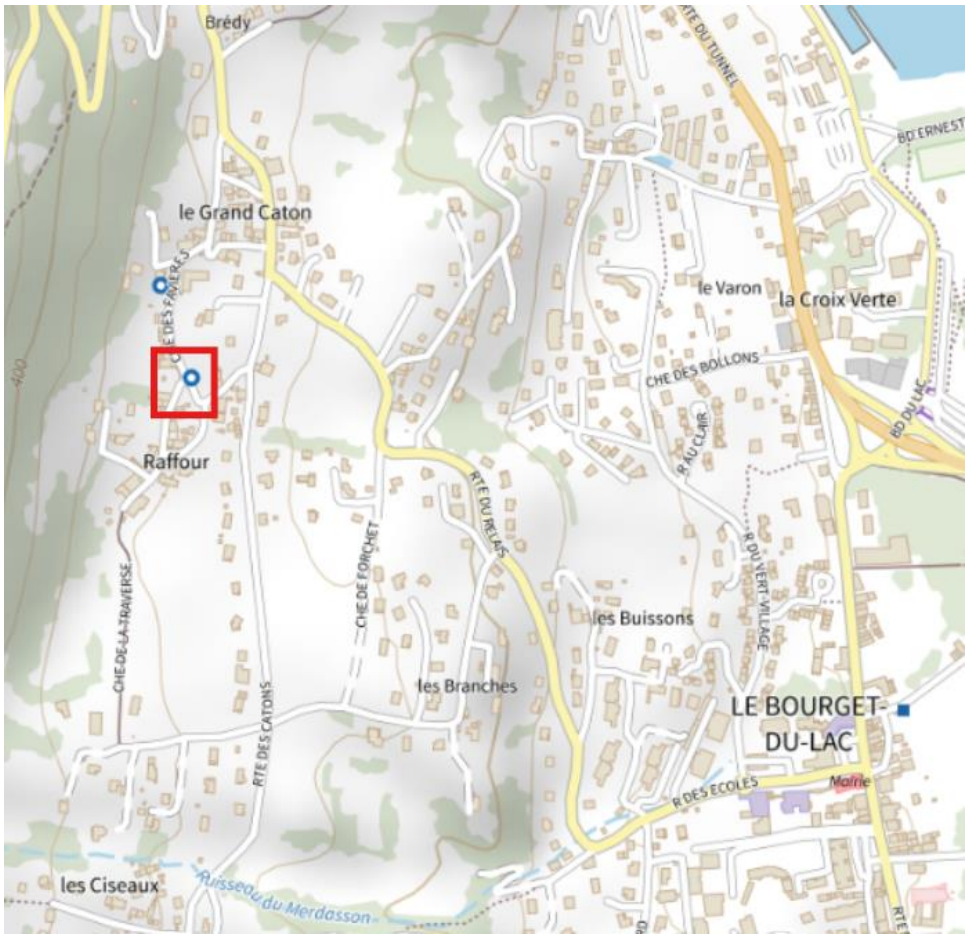
4.6.4.3 Justification

L'emplacement réservé C61 est destiné à la création d'un parking communal. Son évolution permet d'assurer une meilleure cohérence avec son périmètre existant, lequel dessert une parcelle communale.

4.6.5 SUPPRESSION DE L'ER C43

4.6.5.1 Localisation et contexte

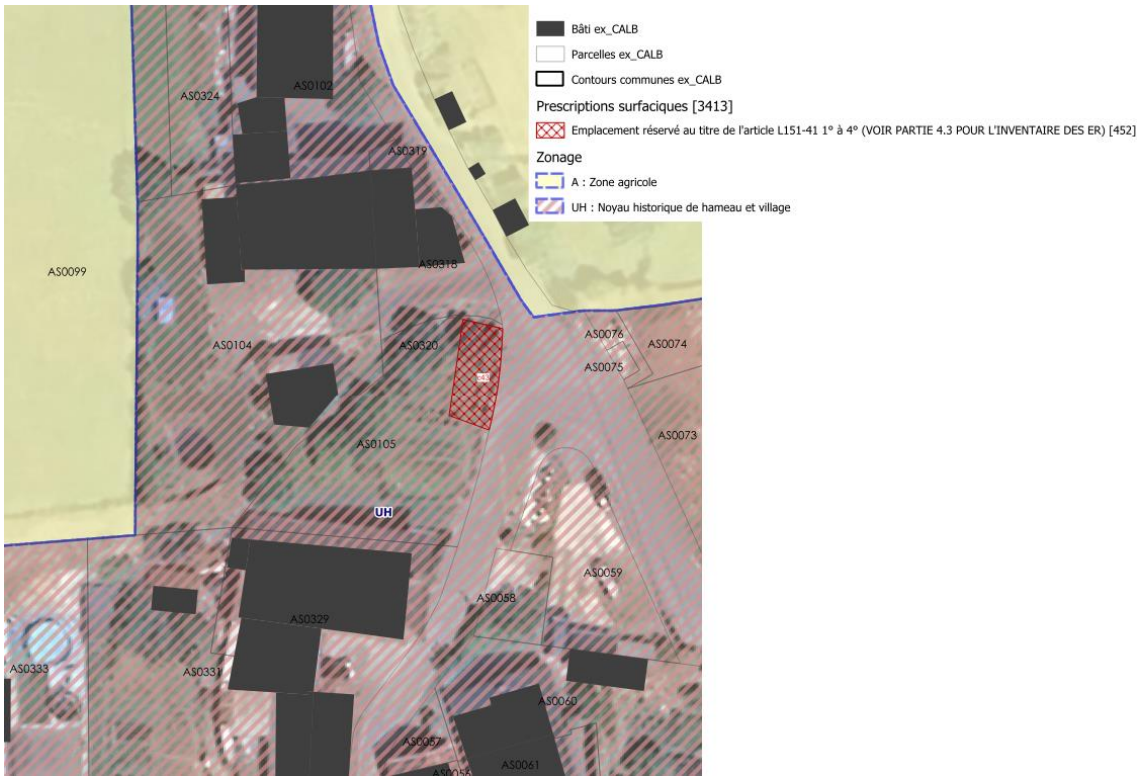
L'ER C43 est situé sur la parcelle AS 105 au lieu-dit "Raffour".

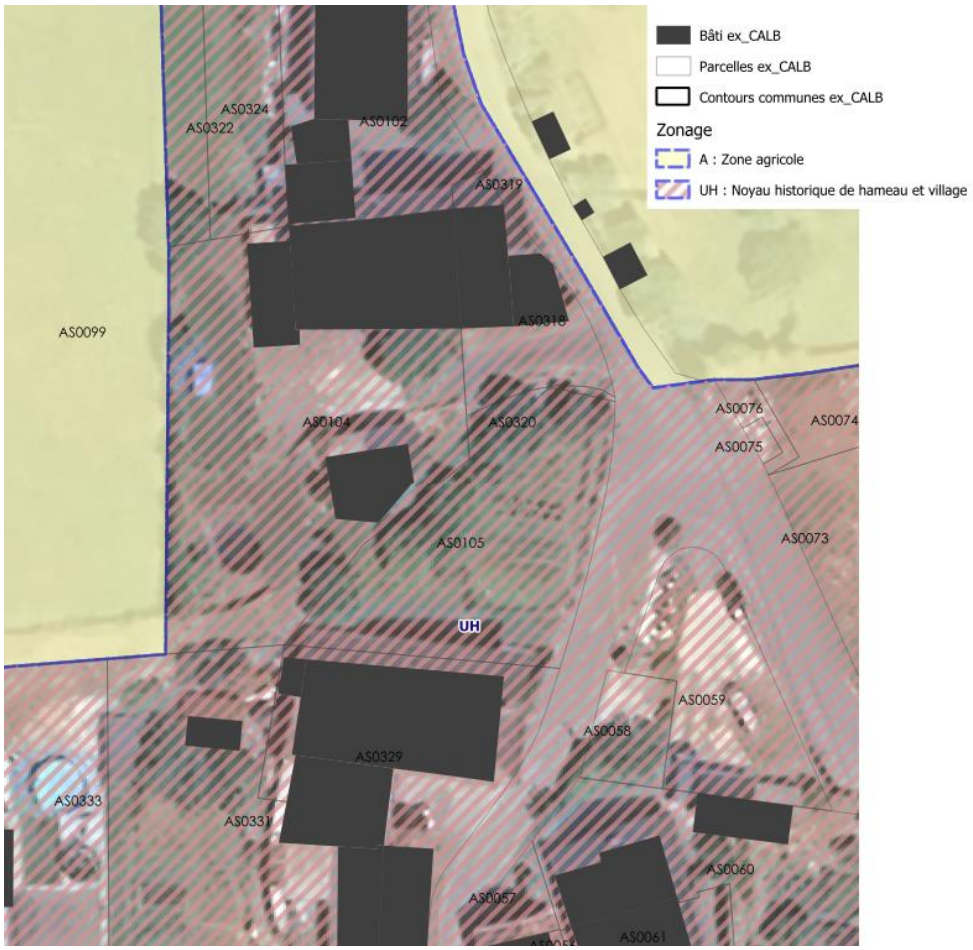


Localisation de l'ER C43.

4.6.5.2 Evolution proposée et justification

L'ER c43 était initialement prévu pour l'implantation de containers semi-enterrés destinés à la collecte des déchets. Ils ont été réalisés sur une autre parcelle. Cet ER n'a plus d'utilité. Il est supprimé.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

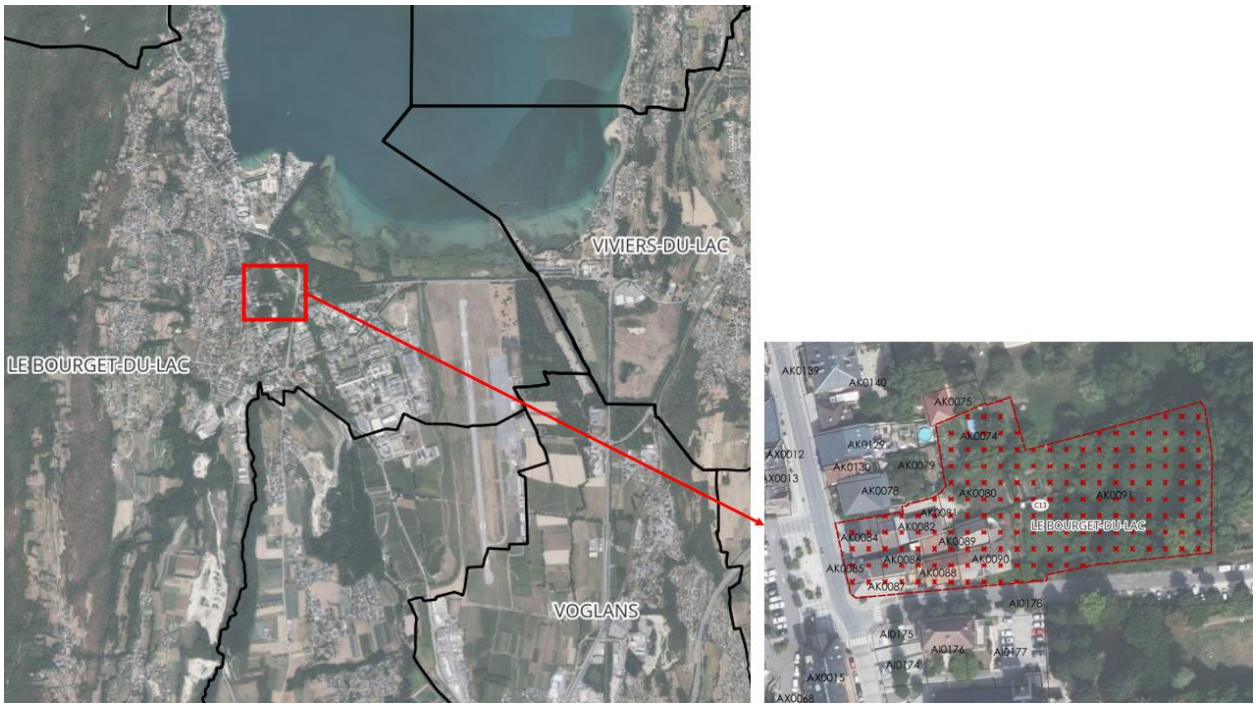
4.6.6 MODIFICATION DE L'OAP C13 – ILOT PERRIER

4.6.6.1 Localisation et contexte

Il est prévu la modification de l'OAP C13 Ilot Perrier notamment pour intégrer la création de logements pour personnes handicapées. Il s'agira ainsi de faire évoluer le nombre de logements qui passe de 40 à 50-54 pour prendre en compte une taille de logements inférieure à celle initialement prévue. La surface de plancher ne sera toutefois pas impactée. Le nombre de logements sociaux passe à 40% dont 30% de locatif social et 10% de BRS (Bail Réel et Solidaire). Les destinations autorisent les services, comme une maison de santé. L'OAP et le règlement associé seront modifiés.

De plus, une partie des règles sera transférée dans le règlement écrit 4.1.2, au sein des dispositions particulières. Seuls les principes généraux de l'OAP seront conservés dans le document de l'OAP.

L'OAP C13 Ilot Perrier se situe dans le centre de la commune à moins de 100 mètres de la mairie.



4.6.6.2 Evolution proposée

L'évolution concerne le contenu de l'OAP dont le projet est précisé sur la vocation des espaces. Elle porte également sur le contenu du règlement écrit de la zone concernée.

Les principes modifiés sont notamment les suivants :

- Nombre de logements,
- Ajout de l'inclusion dans le programme de logements locatifs inclusifs pour personnes handicapées,
- Traitement de l'espace non constructible à l'est,
- Ajout de cheminements piétons,
- Précision sur la hauteur des bâtiments, le traitement des bâtiments existants,
- Destinations autorisées…

Modification de l'OAP

190

BOURGET DU LAC / Ilot Perrier

C13

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP «Couture»



Extrait plan de zonage

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

Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Grand Lac .

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50-54

Indication de la part de logement social : 40% de logements sociaux dont 30% de locatif social et 10% de BRS. L'objectif inclut environ 8 logements locatifs inclusifs adaptés aux personnes en situation de handicap

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif + commerces et services (notamment maison de santé)

ECHEANCE : court terme





1 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1/ Un gradient de hauteur sera respecté : les constructions les plus hautes seront en coeur d'îlot. Les constructions existantes en front de rue pourront être conservées. Dans le cas d'une démolition, les volumes sont à reproduire.

2/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant :

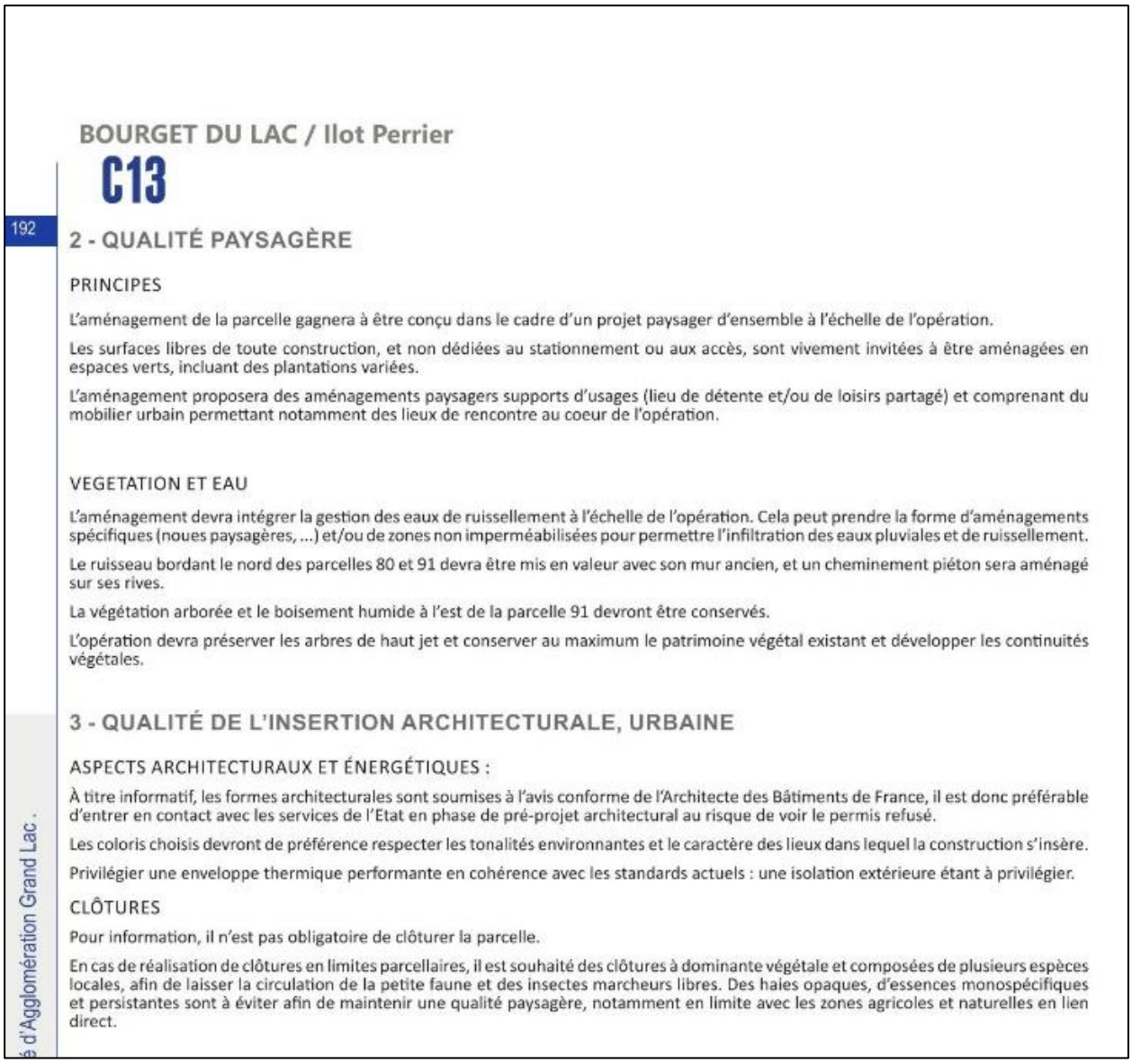
- de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) en favorisant les vues sur le grand paysage et en évitant si possible les vis à vis
- d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

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.

3/ 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.

4/ Concernant les stationnements :

- leur mutualisation sera recherchée
- ils seront en partie couverts (sous-sol des bâtiments ou halle)
- les autres places seront préférentiellement trouvées le long de la route d'Aix les Bains.
- toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) devrait idéalement être perméable sur au moins 50% de sa surface, afin de favoriser l'infiltration des eaux.



BOURGET DU LAC / Ilot Perrier

C13

192

2 - QUALITÉ PAYSAGÈRE

PRINCIPES

L'aménagement de la parcelle gagnera à être conçu dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble à l'échelle de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction, et non dédiées au stationnement ou aux accès, sont vivement invitées à être aménagées en espaces verts, incluant des plantations variées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et comprenant du mobilier urbain permettant notamment des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

VEGETATION ET 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 paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

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.

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

3 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

À titre informatif, 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.

Les coloris choisis devront de préférence respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

Privilégier une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure étant à privilégier.

CLÔTURES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, il est souhaité des clôtures à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales, afin de laisser la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs libres. Des haies opaques, d'essences monospécifiques et persistantes sont à éviter afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

é d'Agglomération Grand Lac .

Modification du règlement

Les règles de stationnement, de hauteur et des accès sont adaptées et précisées pour l'OAP C13 :

Article 2.1.2 – Volumétrie des constructions
Dispositions particulières

6. Pour l'OAP C13 Ilot Perrier sur la commune du Bourget-du-Lac, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de R+4+attique à 18 m à l'attique ou R+3 à 12 m à l'acrotère.

Article 2.3.1 stationnement des véhicules
Dispositions particulières

Dans l'OAP C13 au Bourget du Lac,
Il est exigé :

- *1,7 places par logement et 1,3 places par logement social (y compris BRS).*
- *1 place visiteur pour 4 logements en accession (y compris BRS).*

10 places pourront être déduites des exigences de stationnement pour 1 place en autopartage conventionné, avec un maximum de 2 places en autopartage.

Article 4.1 Accès et voirie
Dispositions particulières

2. Pour l'OAP C13 Ilot de Perrier sur la commune du Bourget-du-Lac : les plateformes seront de 4 mètres au maximum, sous forme de zones de rencontres mixtes.

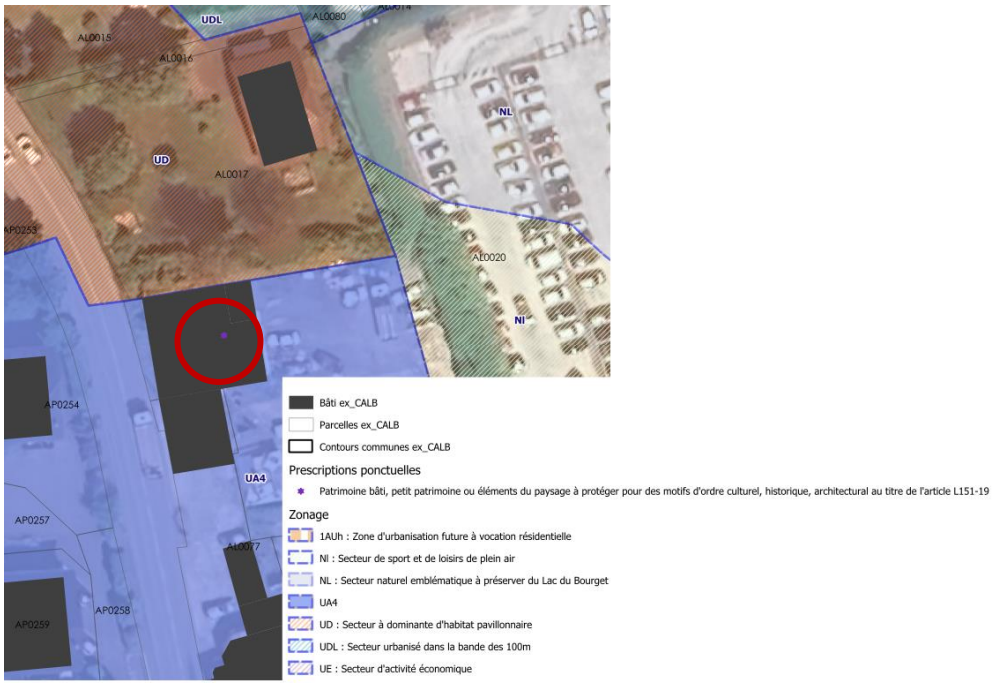
4.6.6.3 Justification

La commune affiche la volonté de développer sur ce secteur une offre de logements accessible à tous. L'opération d'aménagement poursuivra l'objectif d'inclure environ 8 logements locatifs inclusifs adaptés aux personnes en situation de handicap, afin de favoriser la mixité et l'inclusion. À cet effet, il sera recherché, en lien avec les porteurs de projet, la mise en œuvre de solutions d'habitat inclusif, en adéquation avec les besoins repérés à l'échelle communale. Les autres principes de l'OAP sont revus pour correspondre aux objectifs fixés pour le projet, notamment en incluant une possible halle de marché sur la partie est, qui permettra également la réalisation de stationnements. Les règles souhaitées sur ce secteur sont déplacées de l'OAP au règlement écrit pour ce qui concerne le stationnement et la largeur des accès.

4.6.7 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Le bâtiment situé sur la parcelle AL 17 a été identifié à tort comme bâti patrimonial, alors qu'il s'agissait initialement d'identifier le garage du lac. Le repérage sera corrigé.





Règlement graphique avant/après la correction de l'erreur matérielle.

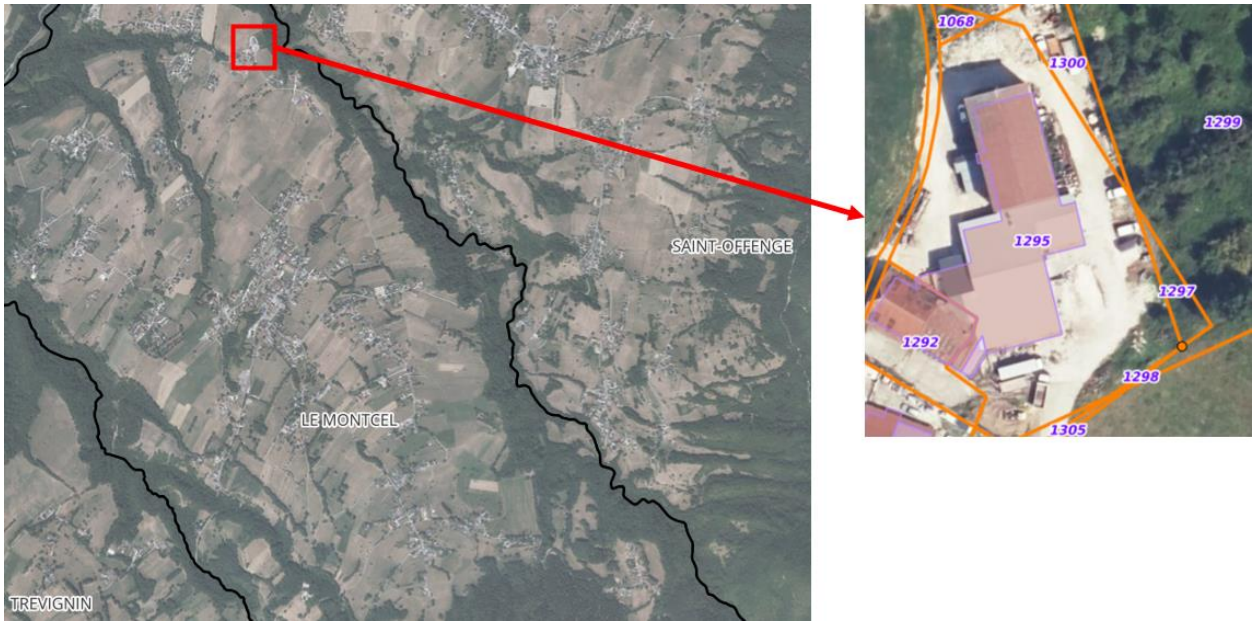
4.7 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DU MONTCEL

4.7.1 CREATION D'UN STECAL AE POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTE

Ce point modifie le zonage des parcelles A 1292 et A 1295, ainsi que les autres parcelles attenantes faisant partie du même tènement foncier (A 1068, 1300, 1298, 1302 et 1305). Actuellement classées en zone A, ces parcelles accueillent déjà des activités économiques. Afin de reconnaitre cette situation existante, l'objet de cette modification est de reclasser ces terrains en zone Ae, correspondant à une zone agricole à vocation économique. Plus précisément cette zone Ae correspond à "une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante". Puisque ce classement cible une activité économique spécifique en zone agricole, il constitut un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités).

Cette évolution permet de reconnaître officiellement l'usage actuel des bâtiments, tout en encadrant des évolutions potentielles, notamment en terme de destinations.

Le bâtiment principal a initialement fait l'objet d'un changement de destination pour accueillir un entrepôt lié à une activité de travaux publics. Aujourd'hui, il héberge plusieurs activités : stockage pour un artisan, stockage de ruches, mais surtout une activité de carrosserie avec accueil de clients. La commune souhaite donc sécuriser et encadrer ces usages économiques existants, tout en préservant le caractère non résidentiel de la majorité du site.



Localisation et cadastre du secteur visé par la révision allégée n° 3.

Les parcelles citées précédemment ne présentent pas de lien direct et fonctionnel avec les autres îlots agricoles présents sur le secteur, notamment sur la parcelle n° 1297.



Ilots déclarés à la PAC depuis 2024.

4.7.1.1 Evolution proposée

Ainsi, les parcelles A 1068, 1292, 1295, 1300, 1298, 1302 et 1305 sont désormais classées en zone Ae, représentant une surface totale de 4500m². Le classement de ces parcelles en zone Ae constitue en lui-même un STECAL, dans la mesure où il vise à encadrer et permettre la pérennisation d'une activité économique spécifique au sein d'un espace Agricole.

Modification du plan de zonage





Zonage avant/après la révision allégée n° 3.

4.7.1.2 Justification

Le reclassement de plusieurs parcelles initialement situées en zone agricole (A) vers une zone agricole à vocation économique (Ae) se justifie par la volonté de la commune de reconnaître et d'encadrer une situation d'occupation existante. En effet, ces parcelles accueillent déjà une activité économique et le zonage agricole n'est pas le plus approprié pour ce site d'une surface importante.

Le bâtiment principal, qui avait bénéficié d'un changement de destination pour une activité de travaux publics, est aujourd'hui utilisé pour le stockage par un artisan, pour le stationnement de ruches, et surtout pour une activité de carrosserie recevant du public. Cette diversité d'usages justifie le reclassement des parcelles.

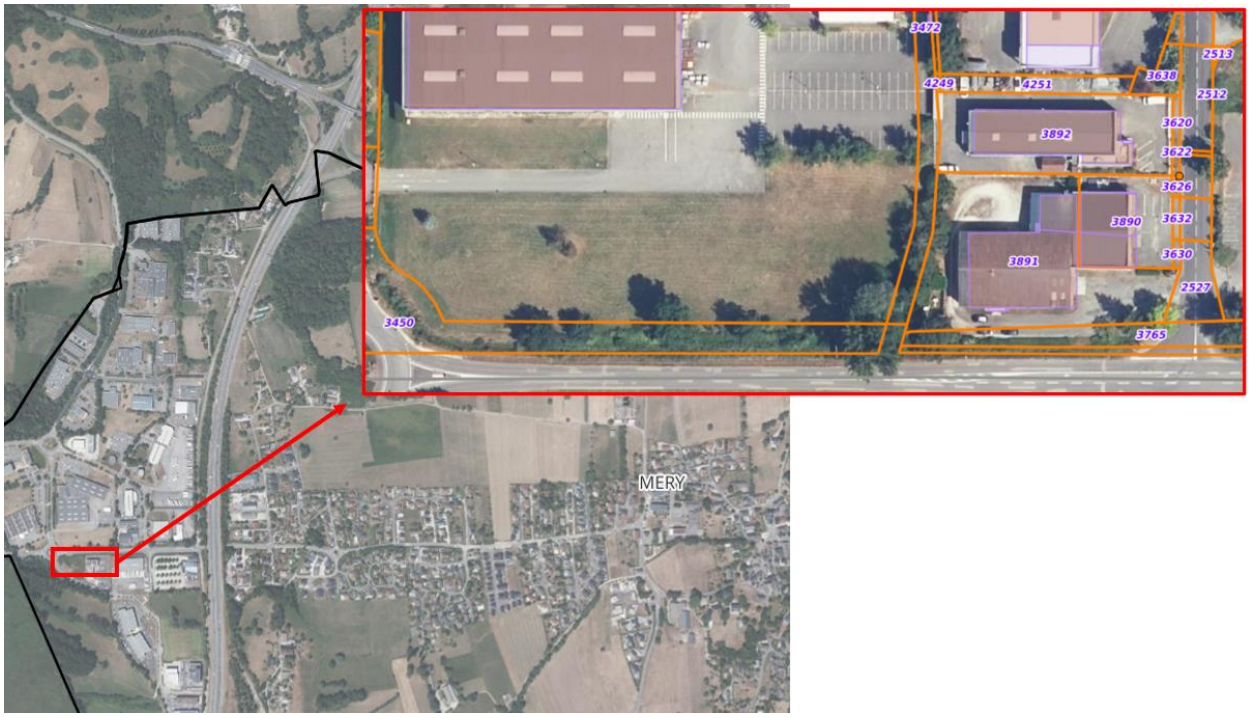
La commune souhaite donc adapter le zonage afin de sécuriser ces activités et d'encadrer les destinations potentielles. Le passage en zone Ae permet ainsi de concilier la reconnaissance d'une activité économique pérenne avec la nécessaire protection des espaces agricoles.

Le classement en zone Ae entraîne une réduction de 4 338 m² de la surface initialement classée en zone A. Toutefois, ce changement de zonage concerne exclusivement les emprises bâties ou aménagées existantes, sans empiéter sur des surfaces exploitées à des fins agricoles ni impacter l'activité agricole elle-même. Par ailleurs, les parcelles concernées, notamment la parcelle n° 1297, ne présentent pas de lien direct ni de continuité fonctionnelle avec les îlots agricoles environnants. Cette évolution n'altère donc pas l'organisation spatiale des exploitations agricoles du secteur.

4.8 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE MERY

4.8.1 INSCRIPTION D'UN NOUVEL ER A SAVOIE HEXAPOLE

Chambéry-Grand Lac Économie sollicite l'inscription d'un emplacement réservé à Savoie Hexapôle (nord-ouest du territoire communal), afin de permettre la continuité d'un cheminement modes doux le long de la RD51 dite "route des Briques". Dans le cadre des échanges avec le service mobilités de Grand Lac, il est ainsi prévu d'inscrire cette portion dans la révision du schéma directeur cyclable. Cet ER est situé sur les parcelles 0A3450, 3894, 3765 et 3891 en zone UEsh.

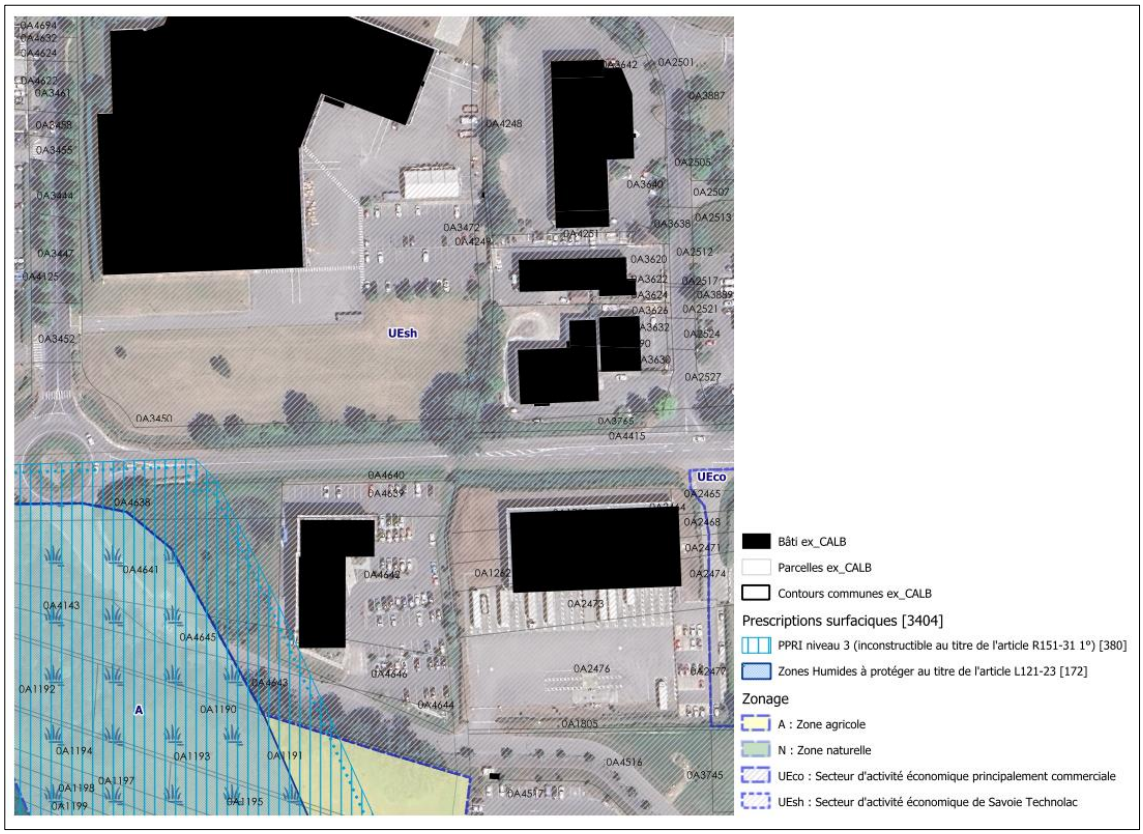


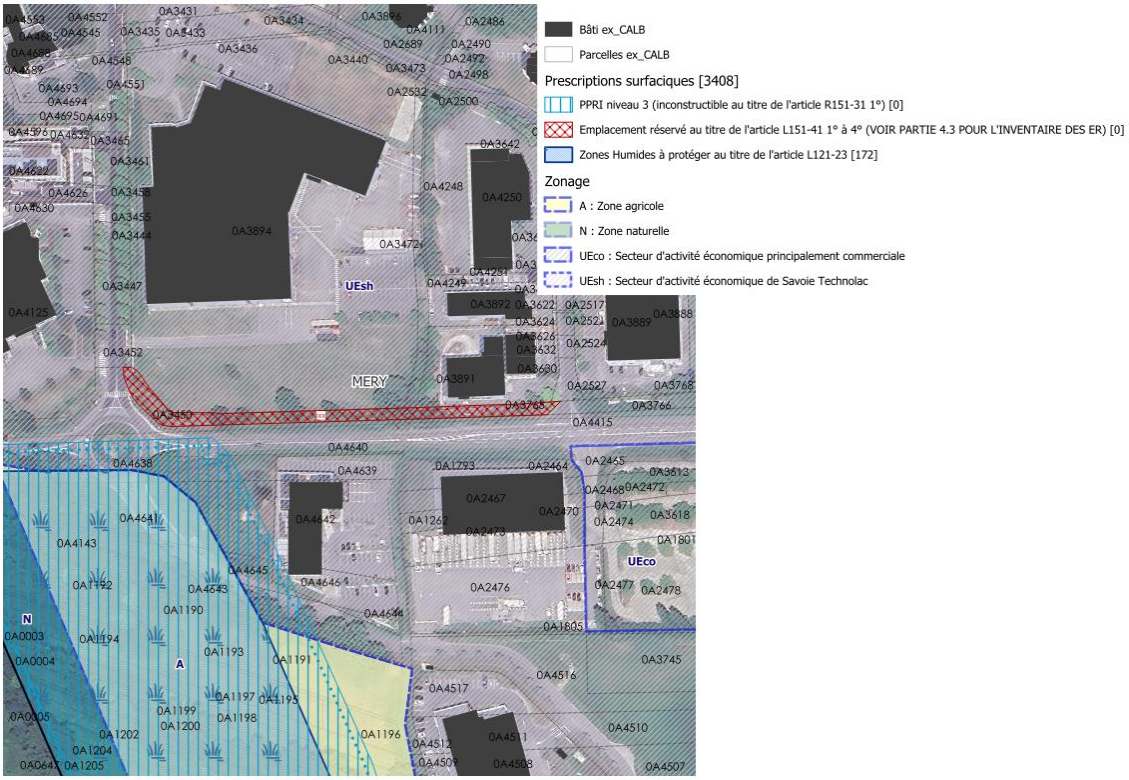
Localisation et cadastre du nouvel ER.

4.8.1.1 Evolution proposée

L'ER pour la réalisation d'un cheminement piéton à Savoie Hexapôle représente une surface totale d'environ 1531 m².

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.8.1.2 Justification

Cet ER vise à assurer la continuité d'un cheminement piéton le long de la RD51, dite "route des Briques". Cette démarche s'inscrit dans une logique d'aménagement cohérent et durable, notamment au regard de la localisation du projet. En effet, le parc d'activités de Savoie Hexapôle accueille plusieurs entreprises, générant ainsi des flux importants de déplacements. Il est donc pertinent de délimiter un emplacement réservé pour un cheminement piéton, afin de sécuriser et de faciliter les liaisons douces entre les différents pôles d'activité et les espaces publics environnants.

4.9 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE MOUXY

4.9.1 MISE A JOUR D'UNE PRESCRIPTION ZONE HUMIDE

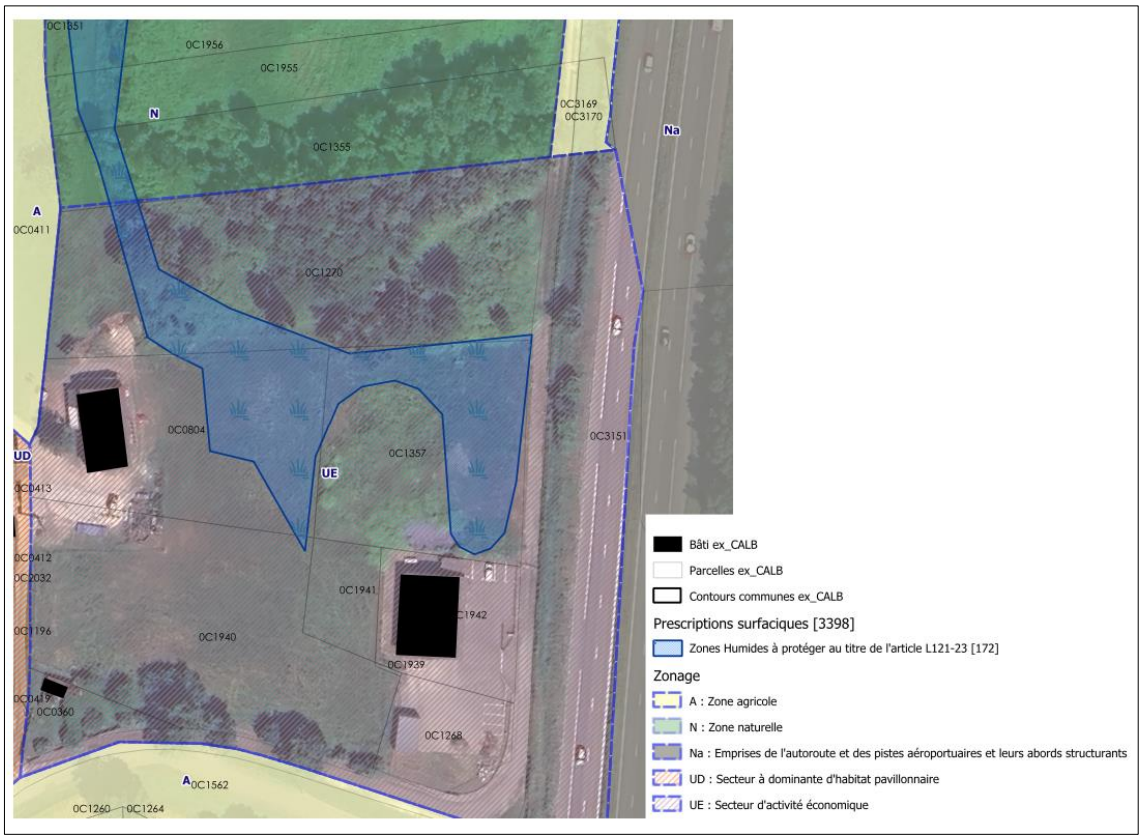
Pour cette modification, il s'agit de prendre en compte la suppression d'une zone identifiée comme humide. Il s'agit des parcelles C 1357 et C 804. La révision allégée met en cohérence le PLUi avec la mise à jour de l'inventaire qui confirme que ces parcelles ne relèvent pas d'une caractérisation en zone humide au sens du Code de l'Environnement. Cette mise à jour d'ailleurs est reportée dans l'Atlas des zones humides.

L'évolution consiste donc à supprimer la prescription zone humide sur les parcelles C1357 et C 804.

4.9.1.1 Evolution proposée

Ainsi, la prescription zone humide est supprimée uniquement sur la parcelle C1357 et C 804. La surface supprimée représente 2441 m².

Modification du plan de zonage





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.9.1.2 Justification de la demande

La zone humide initialement identifiée sur les parcelles C1357 et C 084 figurent actuellement dans le PLUi au titre de la trame de protection des zones humides, cette dernière ayant été élaborée sur la base de l'atlas départemental des zones humides disponible à ce moment.

Or, il apparaît qu'une partie classée en zone humide ne l'est pas, ce qui remet en cause sa caractérisation environnementale actuelle. Il apparaît donc opportun de procéder dès à présent à la mise à jour de la prescription afférente dans le PLUi. Ce retrait permet de garantir la cohérence du document d'urbanisme avec l'état réel du terrain et avec l'atlas départemental de référence.



Atlas départemental des zones humides au 4/11/2025

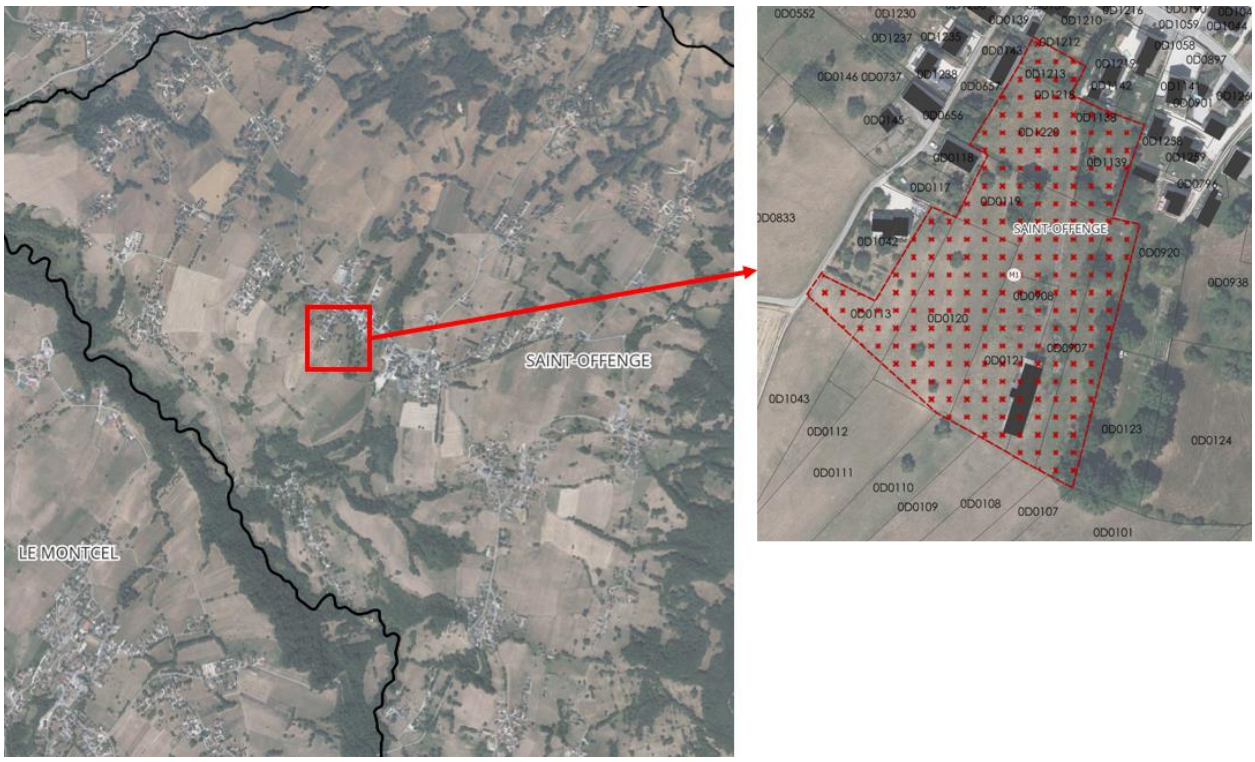
Avant la révision allégée n°3, la prescription ZH couvrait une surface d'environ 0,6 ha (5730 m²). À l'issue de cette révision, elle est réduite à environ 0,3 ha (3294 m²).

La correction apportée vise à assurer la cohérence du PLUi avec la réalité du terrain et la version de l'atlas des zones humides actualisée.

4.10 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE SAINT-OFFENGE

4.10.1 MODIFICATION DE L'OAP M1

Ce point porte sur l'OAP M1, située au lieu-dit « la Plesse », à l'intersection de la route de la Plesse et du chemin de Plantées. Grand Lac et la commune souhaitent apporter plusieurs ajustements concernant le secteur 1AUh, visant à adapter le projet aux besoins locaux et aux spécificités urbaines du territoire. Sur le plan de zonage, l'OAP est divisée en deux secteurs, le premier qui est classé en zone 1AUh et le second classé en zone 2AUh.



Localisation et zoom sur le secteur d'OAP.

4.10.1.1 Evolutions proposées et justifications

Les principales modifications envisagées sont les suivantes :

- Le nombre de logements sera fixé entre 10 et 12 (sur le secteur 1), respectant ainsi l'objectif de densité.
- La commune souhaite par ailleurs porter à 50 % minimum la part de logements sociaux, renforçant ainsi la mixité sociale et répondant aux enjeux de logement abordable sur le territoire. Ce sont des logements en Bail Réel et Solidaire qui sont souhaités.
- L'habitat devra privilégier des formes intermédiaires et/ou de petit collectif, pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain existant et diversifier l'offre de logement.
- Les accès sont revus.

L'OAP devra également prévoir la création d'une aire de retournement pour l'accès du secteur 1 de l'OAP (zone 1AUh), tout en garantissant la préservation de l'accès futur vers le sud de l'OAP (secteur de l'OAP, zone 2AUh). Enfin,

afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant et de préserver les formes de toitures traditionnelles adaptées au contexte local, les constructions présenteront de préférence des toitures à double pans.

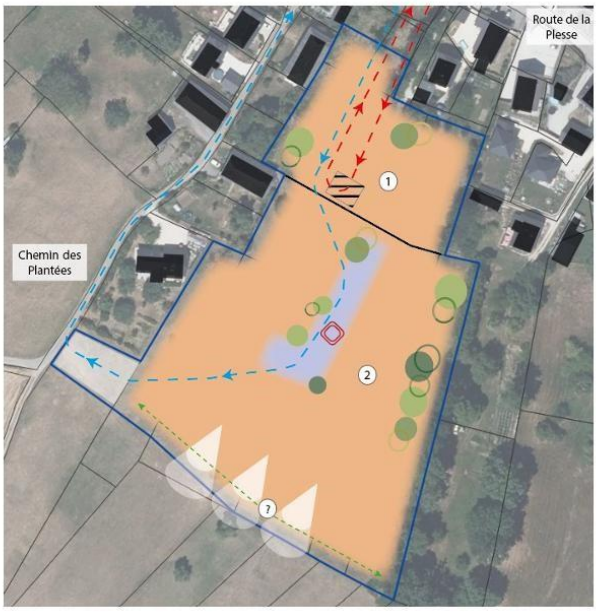
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12 logements (secteur 1 uniquement)
Indication de la part de logement social : minimum 50% (BRS)
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou petit collectif

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI (par secteur)**

ECHEANCE : court (1) et long terme (2)





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.

Pour le secteur 1, la desserte est organisée en double sens avec une aire de retournement, accessible directement depuis la route de la Plesse. Pour le secteur 2, la desserte s'effectue en sens unique, avec une entrée par la route de la Plesse et une sortie par le chemin des Plantées.

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 ...). Pour préserver l'harmonie architecturale avec le bâti existant, les toitures seront de préférence à double pans.

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.

OAP après révision allégée

4.10.2 MODIFICATION DE L'OAP M3

4.10.2.1 Evolutions proposées et justifications

L'OAP des Huguets est située dans un petit hameau de la commune sur les coteaux. L'OAP M3 avait été créée à l'élaboration du PLUi prévoyant une opération d'aménagement d'ensemble globale. Or, au regard du contexte de cette zone qui est en pente, en partie déjà urbanisée, sans mutualisation d'accès possible et sans lien fonctionnel, il est plus pertinent de distinguer 3 secteurs d'aménagement qui pourront s'urbaniser de manière indépendante, sans phasage imposé.

Ainsi, il est prévu de scinder l'OAP en 3 secteurs et de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble secteur par secteur. Afin de garantir une répartition des logements, le nombre attendu par secteur est précisé.



4.11 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TRESSERVE

4.11.1 EVOLUTION DU SECTEUR DE L'ETABLISSEMENT DE SOIN ARC EN CIEL : CREATION D'OAP ET MODIFICATION DU REGLEMENT

4.11.1.1 Localisation et contexte

Le secteur concerné par ce point d'évolution est situé à l'est de la commune de Tresserve, en limite communale avec Aix-les-Bains, le long de la "montée de Tresserve". Il se trouve à environ une centaine de mètres du centre-bourg. Le bâtiment actuel est un établissement de soins médicaux et de réadaptation nommé Arc en Ciel. Des réflexions sont actuellement menées sur une potentielle relocalisation de ses activités. Sans aucunement empêcher une poursuite de l'activité actuelle qui resterait sur ce lieu, il est toutefois envisagé d'encadrer le devenir du site en cas d'arrêt.



4.11.1.2 Evolution proposée

Création d'une OAP

Il est proposé sur ce secteur, plus précisément sur les parcelles A 590 et une partie de la parcelle A 899, de créer une OAP nommée OAP "Arc-en-Ciel".

Dans le cas d'un changement de destination, le nombre de logements sera limité à 40 avec une typologie souhaitée d'environ 70% de logement T3 ou T4. Les règles de mixité sociale seront les mêmes que celles des autres zones UC. L'évolution du secteur sera soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Le bâtiment, s'il devait être démoli, devra laisser place à de l'habitat individuel, plus en cohérence avec l'environnement et les constructions à proximité.

La partie Est du secteur sera dédiée au stationnement ou à des espaces verts.

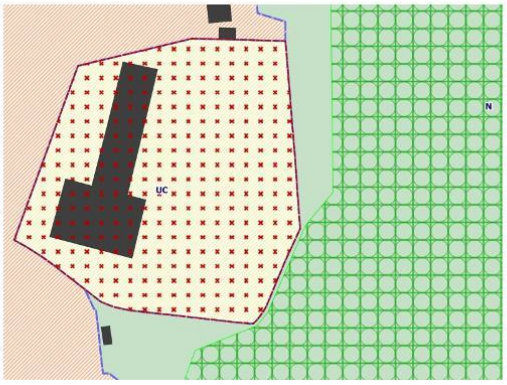
L'accès reste identique à celui utilisé actuellement.

Tresserve / Arc-en-ciel

N4

Superficie du site d'OAP : 0,72 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha





ÉTAT DES LIEUX

La priorité est de maintenir l'activité actuelle du bâtiment (secteur hachuré en noir ci-dessous) tout en prévoyant les conditions permettant d'encadrer un éventuel arrêt de cette activité.



ENJEUX

> Maintenir l'activité actuelle de l'établissement de santé, qui compte aujourd'hui environ 94 chambres.

> Permettre les aménagements nécessaires pour assurer la continuité et l'adaptation de ces activités.

> En cas de transformation du site, encadrer le projet en limitant le nombre de logements potentiels.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

En cas d'un changement de destination de tout le bâtiment, le nombre de logements est limité à 40.

Logements sociaux : 20% à partir de 10 logements

Echéance : moyen-long terme

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



Maintien du bâtiment actuel, changement de destination ou implantation pour de l'habitat individuel

Espace dédié au stationnement (y compris couvert) et/ou à des espaces verts

1/ En cas de création de nouveaux logements, la réalisation de grands logements est encouragée afin de favoriser l'accueil de familles, notamment en cohérence avec les besoins liés aux effectifs scolaires.

2/ Pour pallier la problématique de répartition du stationnement, un espace dédié devra être aménagé à cet effet, incluant si besoin des emplacements couverts et/ou des surfaces destinées à des espaces verts.

3/ En cas de changement de destination affectant l'ensemble du bâtiment, le nombre total de logements créés est limité à 40, dont environ 70 % seront des typologies T3 ou T4.

Principes d'aménagement de l'OAP "Arc-en-ciel".

Modification du règlement écrit

Le règlement écrit sera modifié pour limiter les extensions à 10% de surface de plancher par rapport au bâtiment actuel. Il sera donc ajouté une condition n°10 dans le tableau des destinations, pour celles étant déjà autorisées par la zone UC.

Destination	Sous-Destination	UC
Habitation	Logement	V* 10
	Hébergement	V* 10
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 10
	Restauration	V* 10
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* 10
	Hôtel	V* 10
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	V* 10
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* 10
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* 10
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V* 10
	Salles d'art et de spectacles	V* 10
	Équipements sportifs	V* 10
	Autres équipements recevant du public	V* 10
	Lieux de culte	V* 9/10
Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V* 10
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

10. Dans l'OAP N4 Arc en Ciel à Tresserve, l'extension est limitée à 10 % de la surface de plancher si elle est liée à une mise aux normes ou des aménagements nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

4.11.2 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE STATIONNEMENT AU CHEF-LIEU

Le secteur concerné par ce point d'évolution est situé au centre-bourg, en amont du site présenté juste avant.

4.11.2.1 Evolution proposée et justification

La modification concerne la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Tresserve en zone UD, en vue de la réalisation d'un stationnement public sur une partie des parcelles 0A 589 et 590. Il est justifié par la nécessité de créer des places de stationnement supplémentaires à proximité immédiate du bourg, compte tenu notamment de la réalisation en voie d'achèvement d'un pôle commercial et de santé.

Le nouvel emplacement réservé (ER) créé couvre une superficie d'environ 1341 m².



Emprise du nouvel ER ajouté par la présente révision allégée n° 3.

4.11.3 MODIFICATION DE LA ZONE UD

4.11.3.1 Localisation et contexte

Au lieu-dit “les Lombardets”, l’évolution concerne le classement en zone UD d’un espace initialement classé en zone N.

Contrairement aux autres constructions du secteur, le zonage actuel s’avère particulièrement pénalisant pour cette parcelle car il entoure étroitement la maison existante. Une modification du zonage constituerait une évolution très mineure, permettant une extension limitée de la construction actuelle.

4.11.3.2 Evolution proposée

L’évolution projetée porte sur le reclassement en zone UD d’une surface d’environ 92 m².



Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.11.3.3 Justification

Le reclassement de cette portion de 92 m² de la zone N en zone UD se justifie par plusieurs éléments. D'une part, il s'agit d'un espace directement attenant à une zone déjà urbanisée et en continuité avec les constructions existantes. De plus, il s'agit d'une faible superficie située en continuité du terrain d'un particulier.

L'évolution du zonage, qui passe de N à UD pour une parcelle déjà bâtie, présente une incidence environnementale mineure. En effet, la surface concernée est très faible — environ 90 m² — et se situe en continuité immédiate du bâti existant, sans création d'emprise nouvelle sur des espaces naturels.

4.12 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE TREVIGNIN

4.12.1 MODIFICATION DE L'OAP DES COMBES

4.12.1.1 Localisation et contexte

La présente demande concerne la modification de l'OAP des Combes afin d'augmenter le nombre de logements prévus à 25. Cette évolution vise à adapter le projet d'aménagement à la dynamique urbaine du secteur et à assurer une meilleure cohérence d'ensemble avec les autres secteurs d'extension du territoire.



Localisation et zoom sur le secteur d'OAP.

4.12.1.2 Evolution proposée

L'évolution apportée à l'OAP des Combes concerne uniquement le nombre de logements prévus sur le secteur. Avant la modification, celui-ci était fixé dans une fourchette comprise entre 19 et 21 logements. Le nombre de logements est désormais porté à 25 logements.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION
Nombre de logements envisagé : 25
Indication de la part de logement social : 0%
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire

Extrait de l'OAP après révision allégée

4.12.1.3 Justification

L’augmentation du nombre de logements sur l’OAP des Combes permettra de compenser la densité prévue sur la nouvelle OAP des Moliers, qui sera créée dans la présente révision allégée n° 3 du PLU. Cette répartition vise à maintenir un équilibre global du développement résidentiel sur la commune, tout en optimisant l’utilisation du foncier disponible et en respectant la densité du SCoT.

4.12.2 EVOLUTION DE ZONES 2AU, SANS OUVERTURE A L'URBANISATION

Il est prévu de reclasser l'actuelle zone 2AUh du Pré de la Chenaz en zone A (parcelle B 767) et de reclasser une nouvelle parcelle en zone 2AUh en lieu et place d'une zone A (parcelle B74). Il s'agit donc d'une bascule de zone 2AUh. Une OAP sera créée et l'OAP O6 est modifiée en conséquence.

La zone est classée en 2AUh en raison de l'insuffisance de la desserte qui va être améliorée par la commune sur le chemin des Moliers. À ce titre les emplacements réservés et des réserves foncières ont été constitués. L'emplacement réservé le long du chemin des Moliers couplé au chemin de la traverse et à celui des bachassons permettra de mailler en mode doux l'est du Chef-Lieu de la commune avec les différents services disponibles. La défense incendie, la collecte des ordures ménagères, la collecte des eaux pluviales ont été dimensionnées pour répondre au développement de l'urbanisation le long du chemin des Moliers.

4.12.2.1 Evolutions apportées

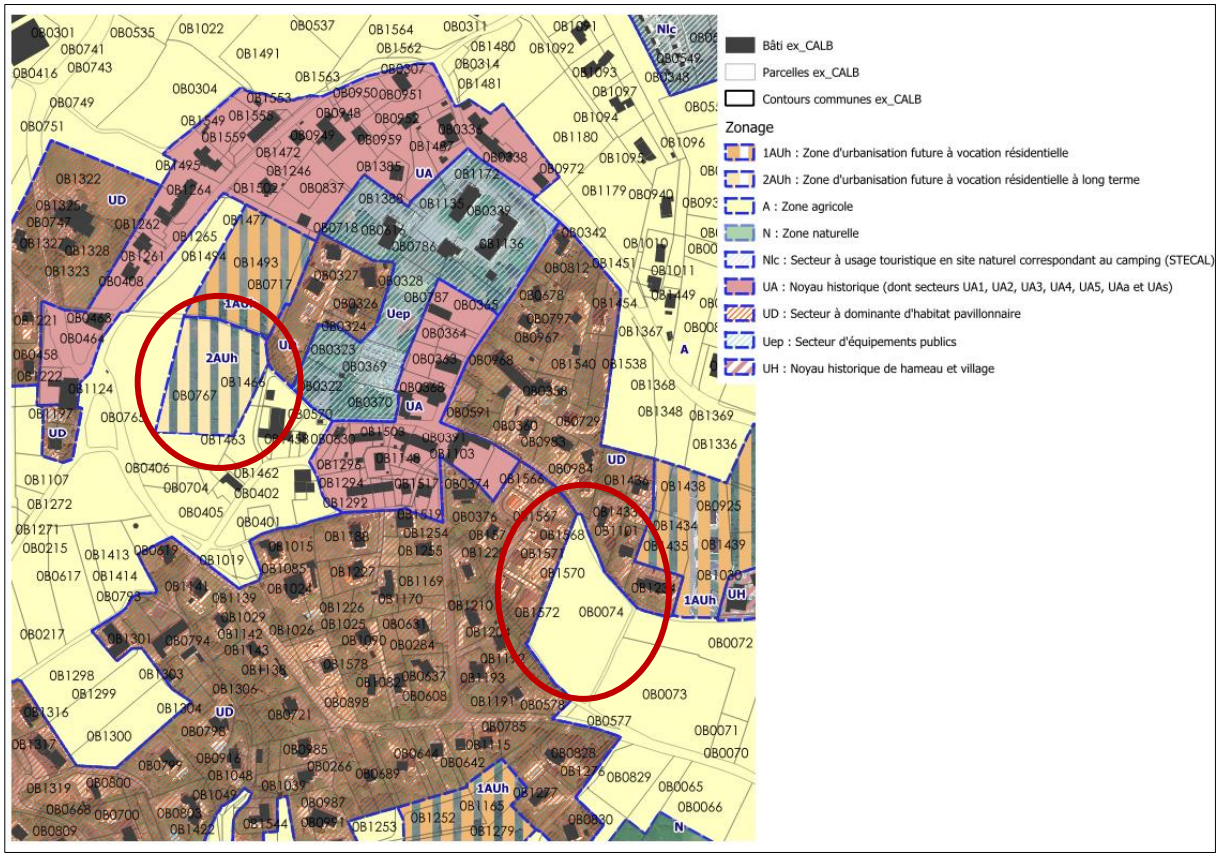
La zone 2AUh de la parcelle B767 (Pré de la Chenaz) est reclassée en zone A.

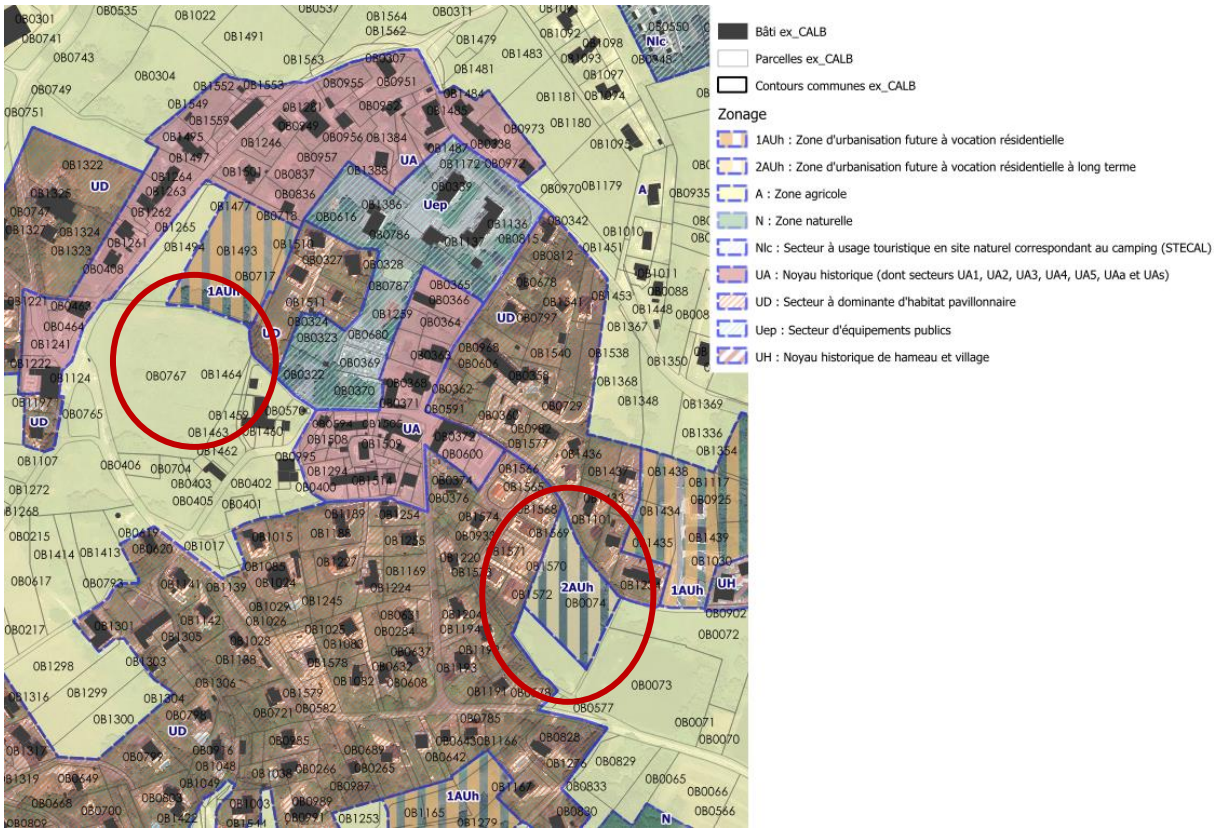
La parcelle B74 est reclassée de la zone A vers la zone 2AUh. Une OAP est créée, nommé "o9 – Les Moliers".

L'OAP prévoit 7 logements plutôt de type individuel ou mitoyen.

La zone 2AUh créée ne va pas jusqu'au chemin des Bachassons au sud pour éviter une bande de terrains humides.

Modification du règlement écrit





Règlement graphique avant/après

Création d'une OAP O9 - Les Moliers

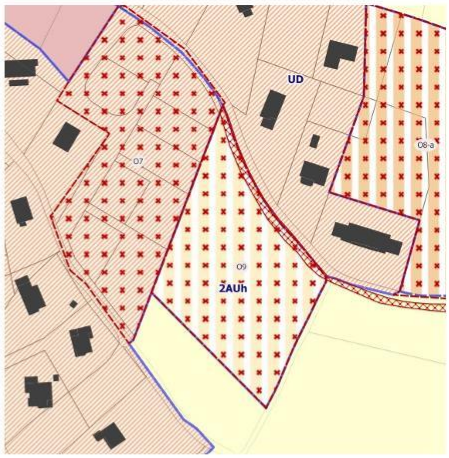
Une OAP est créée même si la zone 2AUh n'est pas ouverte à l'urbanisation par cette révision allégée n°3. Les grands principes y sont posés et pourront être amenés à évoluer lors de l'ouverture à l'urbanisation.

TREVIGNIN / Les Moliers

09



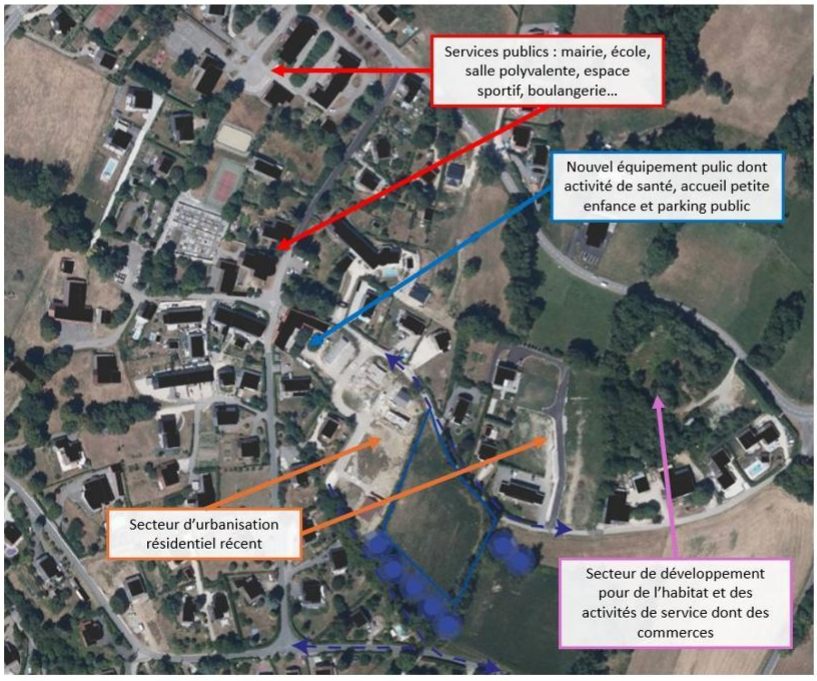
Superficie du site d'OAP : 0,53 ha
Superficie de la zone AU : 0,53 ha



Ce site de projet se localise à l'est du Centre-Bourg de Trévignin entre le chemin des Moliers et le chemin des Bachassons, dans la continuité du développement récent de la commune. Il est tout proche du bourg et de ses services et tout proche du secteur de développement des Combes qui accueillera des commerces et autres services. Ce terrain agricole comporte un secteur humide sur sa partie Sud. Il est desservi par le chemin des Moliers qui sera réaménagé en conséquence. Un maillage de circulation en modes actifs permettra de relier le chef-lieu avec les différents services.

ÉTAT DES LIEUX

L'OAP s'inscrit au cœur du bourg de la commune, un secteur où se concentrent l'essentiel des équipements et services communaux.



ENJEUX

> S'inscrire dans le tissu urbain et le contexte rural environnant

> Intégrer la proximité des équipements publics

> Prendre en compte les sols humides au sud, issus du rejet des eaux pluviales des constructions en amont

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : moyen terme

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



Accès depuis le chemin des Moliers

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

Alignement d'arbres à conserver

Maintenir une frange arborée au sud qui s'intègre avec la végétation environnante

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'accès principal se fera par le chemin des Moliers qui devra être réaménagé.

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...).

5/Maintien de la frange boisée au sud.

OAP ajoutée

Modification de l'OAP O6 - Pré de la Chenaz

Compte-tenue de la suppression de la zone 2AU du Pré de la Chenaz, l'OAP est modifiée.

Trévignin / Pré de la Chenaz

06

Superficie du site d'OAP : 1,1 ha
Superficie de la zone AU : 0,7 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

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Nombre de logements envisagé : 6 à 8 logements

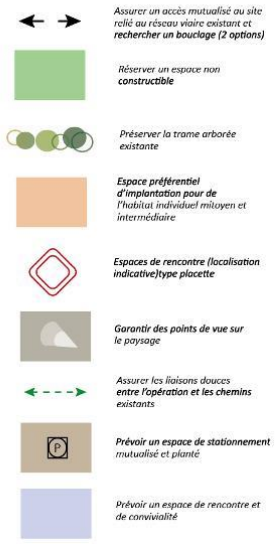
Indication de la part de logement social : 35%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire

Echéance : 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.

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.

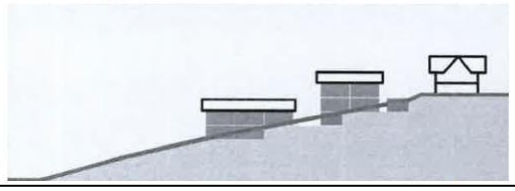
La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. Deux accès pourront être envisagés afin de rejoindre le réseau existant;

L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Un espace de parking mutualisé sera 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).



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

OAP O6 – Pré de la Chenaz après révision allégée

4.12.2.2 Justifications

L'objectif de la bascule des zones est de recentrer l'urbanisation sur un secteur de la commune qui a fait l'objet de plusieurs opérations récentes d'urbanisation. La commune a notamment permis la réalisation de maisons individuelles destinées à l'accueil de familles du territoire (en continuité de la zone 2AU juste au Nord-Ouest de celle-ci). Elle envisage également sur du foncier dont elle a la maitrise de développer dans le secteur des Combes un programme mixte mêlant habitat, commerces et services, en hyper proximité également avec la zone 2AUh créée. Par ailleurs, toujours dans ce même secteur, un nouvel équipement a été ouvert par la commune juste à côté. Il comprend notamment des activités de santé et un accueil petite enfance. Ainsi, le développement global du chef-lieu a davantage sa place ici.

Concernant l'accès, le chemin des Moliers sera réaménagé et élargi pour une meilleure desserte des différents secteurs construits. Il est aujourd'hui insuffisant pour une desserte optimale. Son aménagement sera plus aisé que l'accès de la zone 2AUh supprimée du Pré de la Chenaz à partir du chemin de la Creuzat et qui devrait se prolonger sur tout le coteau en pente. Les travaux permettront une mutualisation des coûts en servant également à la desserte les différents secteurs déjà construits.

La situation de cette parcelle construite sur ces trois côtés est plus propice à une rationalisation de l'utilisation de l'espace.

D'un point de vue agricole, cette parcelle apparait également comme étant davantage en dent creuse. Le secteur du Pré de la Chenaz constitue un tènement plus cohérent, même si le secteur des Moliers, utilisé pour la culture de céréales, est intrinsèquement meilleur.

Enfin, la suppression de la zone 2AUh du Pré de la Chenaz permet un meilleur traitement paysager de l'entrée de la commune étant en surplomb de la route départementale qui monte vers le Revard. Elle était particulièrement visible depuis cet axe très emprunté.



Zone 2AUh supprimée du Pré de la Chenaz

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle B 74 à long terme, en la classant en zone 2AUh, concerne une surface de 0,53 ha. Cette évolution entraînerait ainsi une réduction finale de la surface des zones constructibles 2AU de 0,2 ha. Cette réduction de la consommation d'espaces justifie le transfert de l'urbanisation et permet de considérer que la nouvelle configuration a un impact légèrement inférieur à l'actuelle.

Le gain net de surface constructible est de 2000 m².

La zone 2AU créé a fait l'objet d'une analyse présente dans l'évaluation environnementale.

Il a été repéré au sud-ouest la présence d'une zone humide, le long du chemin des Bachassons. Cette caractérisation a été prise en compte et a conduit à retravailler et à réduire le périmètre de la zone 2AU afin d'éviter autant que possible l'impact sur la surface humide. Par ailleurs, une frange arborée a également été ajoutée afin de limiter l'impact du projet sur ce réservoir de biodiversité.

Rappelons qu'au stade du projet, les surfaces humides réellement impactées devront être compensées à hauteur de 200% de la surface, conformément aux exigences du SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en vigueur.

4.12.3 CREATION D'UN ER POUR UN AMENAGEMENT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

4.12.3.1 Localisation et contexte

La présente évolution porte sur la création d'un ER sur une partie de la parcelle cadastrée B 1370, destiné à la mise en place d'un aménagement de gestion des eaux pluviales en zone A. La parcelle est située en continuité du chef-lieu, et proche des équipements de la commune (mairie, école, …). Elle permettra de gérer notamment les eaux pluviales de l'OAP des Combes.

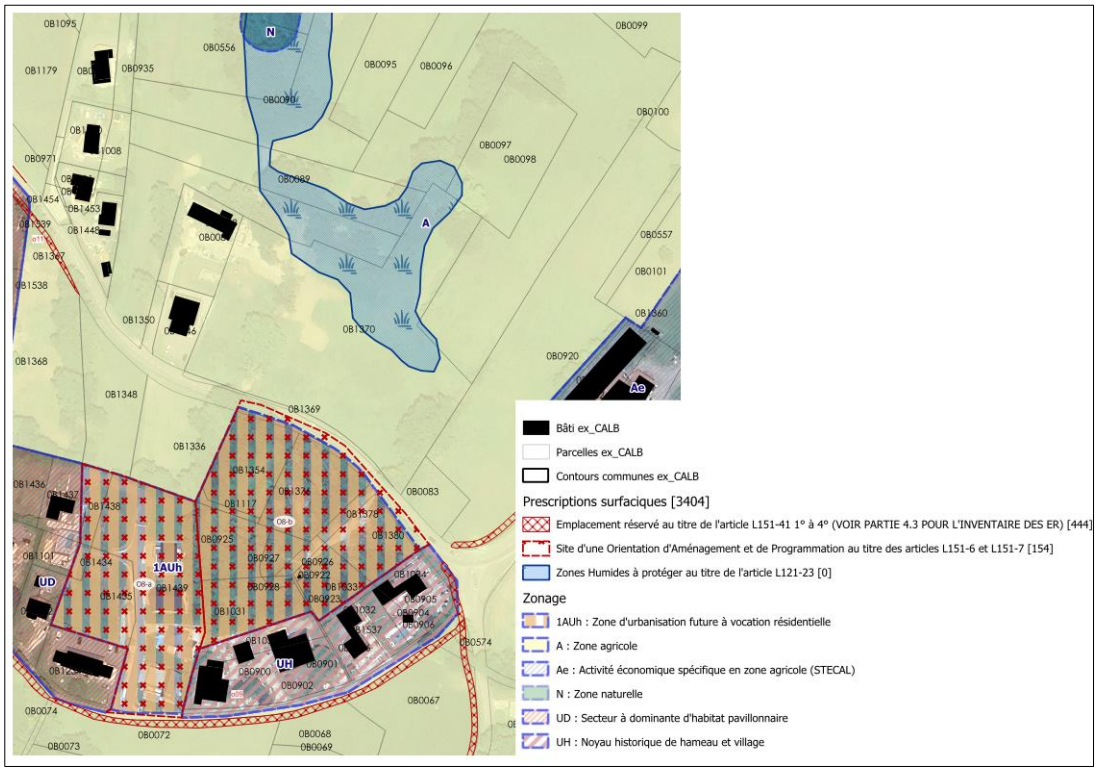


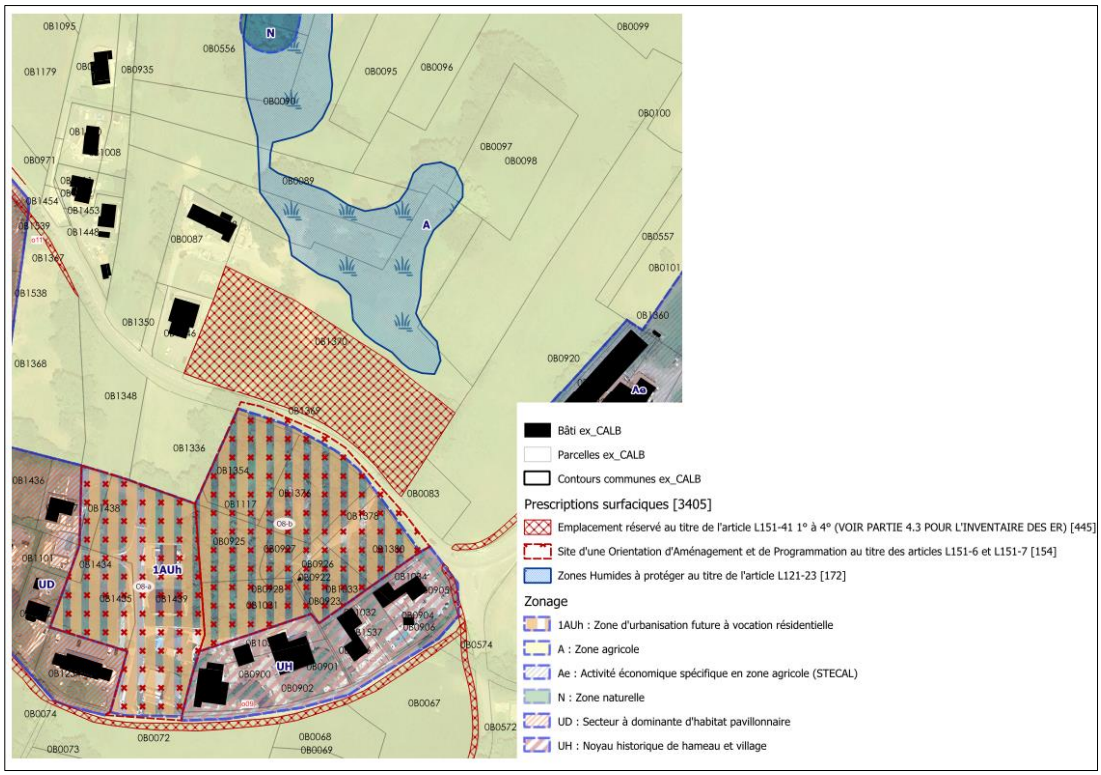
Localisation du secteur visé par la révision allégée n° 3.

4.12.3.2 Evolution proposée

L'emplacement réservé (ER), d'une superficie de 7 469 m², est implanté dans la zone sud de la parcelle B1370.

Modification du plan de zonage





Règlement écrit avant/après la révision allégée n° 3.

4.12.3.3 Justification

Cet emplacement réservé a pour objectif de préserver le foncier nécessaire à la réalisation d'un futur dispositif de gestion des eaux pluviales et de ruissellement permettant la collecte, la régulation et l'infiltration des eaux pluviales.

L’aménagement envisagé contribuera à améliorer la gestion des écoulements, à prévenir les risques de ruissellement et d’inondation.

Cette démarche s’inscrit dans une politique globale de maîtrise des eaux pluviales et d’adaptation du territoire aux enjeux environnementaux et climatiques, en assurant la compatibilité entre le développement urbain et la gestion durable des ressources en eau et des risques.

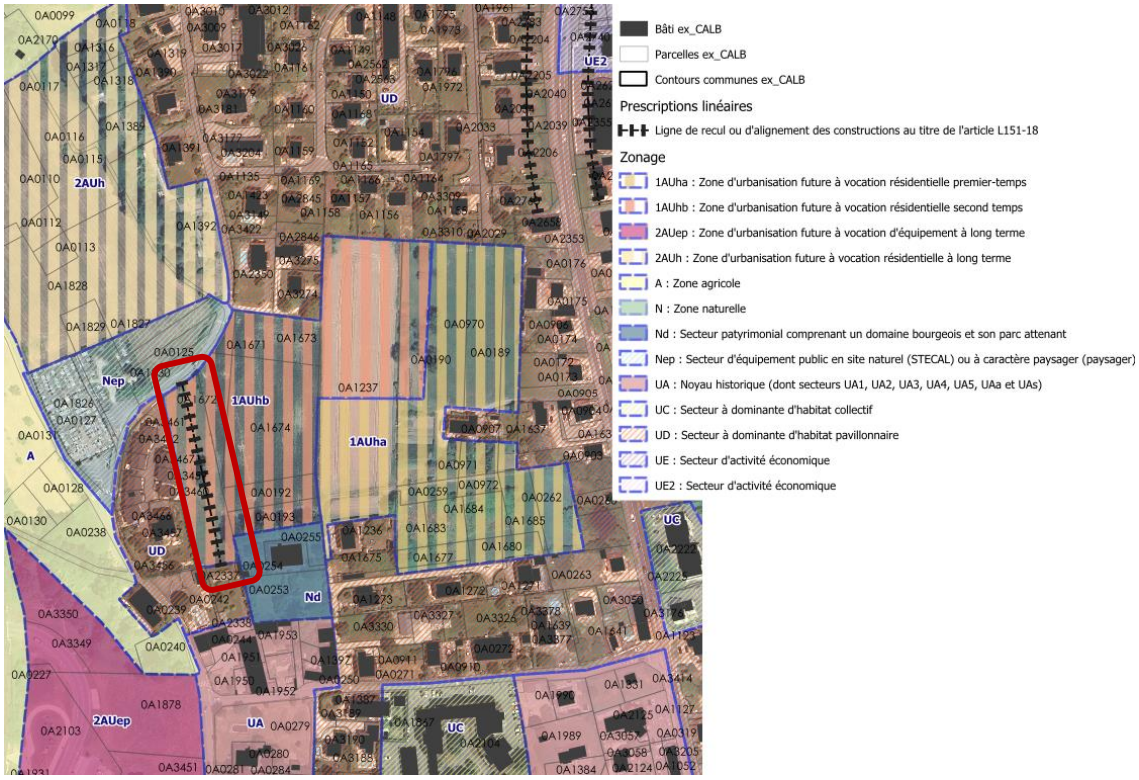
4.13 MODIFICATION PROJETEE SUR LA COMMUNE DE VIVIERS-DU-LAC

4.13.1 EVOLUTION DE L'OAP BOISSY SUD

La commune de Viviers-du-Lac et Grand Lac, ont mené en 2023 et 2024 une étude d'urbanisme pré-opérationnelle visant à requestionner les principes d'aménagement propres aux futures constructions qui interviendront sur le secteur de Boissy Sud. Cette étude a été rythmée par plusieurs temps d'échanges et de concertation avec les habitants de la commune : balade sur site avec les riverains, réunion publique de partage du diagnostic et de recueil des attentes, ateliers de réflexion participatifs.

Les orientations et principes d'aménagement construits lors de cette étude ont été formalisés dans une nouvelle version de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Boissy Sud", qui a fait également l'objet d'une restitution aux habitants de la commune en réunion publique. L'OAP P2 Boissy Sud est ainsi modifiée pour prendre en compte cette étude pré-opérationnelle concertée.

Il sera toutefois ajouté un recul de 15m par rapport aux habitations situées à l'ouest. Pour rendre la règle opposable, une ligne de recul est délimitée sur le règlement graphique en tant que prescription linéaire.



Evolution sur le règlement graphique : ajout d'une ligne de recul de 15 mètres en prescription par rapport aux habitations à l'ouest du secteur de l'OAP.

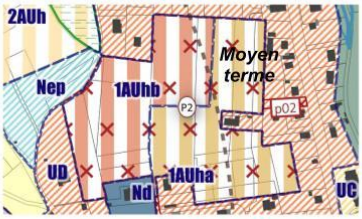
OAP Boissy Sud

VIVIERS DU LAC / Boissy-Sud

P2

Superficie du site d'OAP : 3.91 ha
Superficie de la zone AU : 3.9 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation

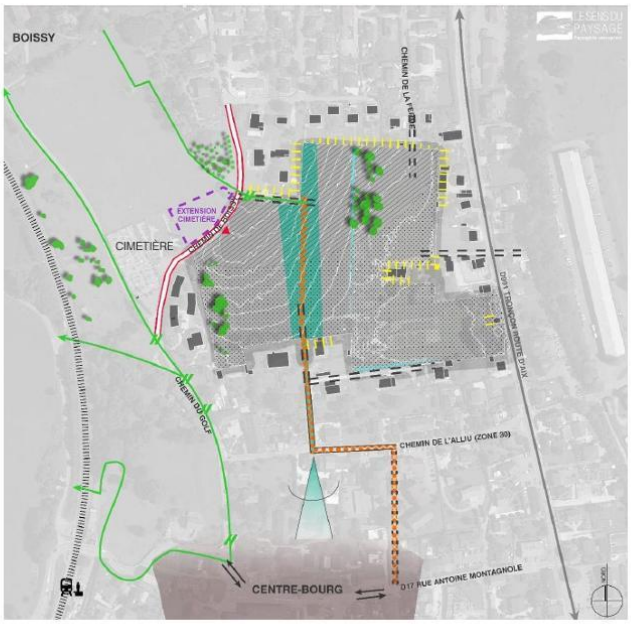


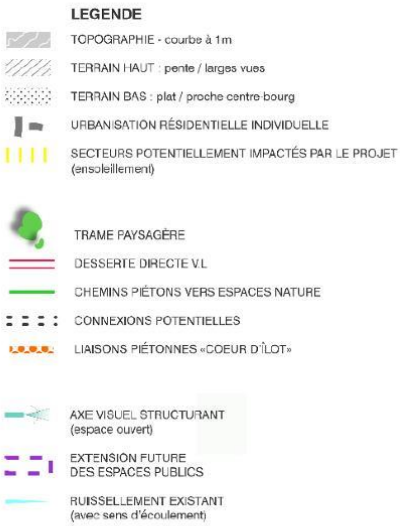




Le site de Boissy Sud s'inscrit au nord du centre-bourg et est entouré d'un tissu d'habitat individuel et pavillonnaire. A l'ouest, on trouve le cimetière de Viviers-du-Lac, tandis qu'à l'est, le site est longé par la D991. Le terrain est aujourd'hui en partie cultivé et présente une topographie en pente douce orientée vers le sud-est. Des arbres fruitiers sont encore présents sur le site, signes de la présence d'un ancien verger. Sa localisation en fait un secteur stratégique dans son rôle de liaison entre le nord et le sud de la commune.

ÉTAT DES LIEUX





ENJEUX

1/ Gestion des vues et de la topographie

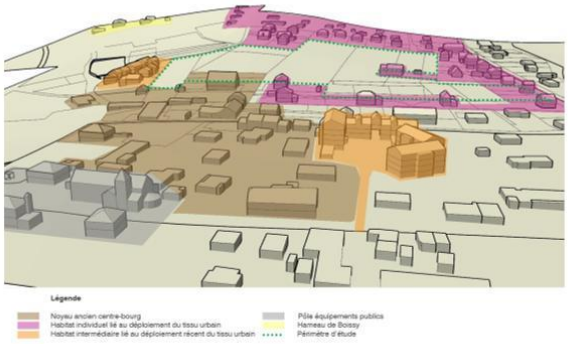
Une topographie rendant le site visible depuis les environs et donnant des vues sur le grand paysage et les éléments marquant du paysage du centre-bourg (clocher de l'église notamment).



2/ Ambiance végétale et gestion de l'hydrographie

La commune dispose d'une trame végétale marquée existante de part et d'autre du secteur (abords du Tillet à l'est, chemin du Golf à l'ouest). Celle-ci pénètre également dans le tissu urbain et se décline au sein du secteur par la présence d'anciens vergers, de haies et de bosquets.

La partie sud-est du terrain concentre les eaux de ruissellements et la présence de deux fossés drainants sur site illustre les enjeux de perméabilité du sous-sol (saturation en cas de fortes pluies).







3/ Transition avec les fronts bâtis avoisinants

Le terrain se situe en dent creuse dans le tissu résidentiel existant composé d'habitat individuel de centre-bourg (bâti ancien de grands volumes), d'habitat individuel pavillonnaire d'extension plus récente du tissu urbain et de quelques constructions d'habitat intermédiaire ou collectif de faible hauteur.

Malgré une hétérogénéité dans les types d'habitat, l'ensemble conserve une homogénéité dans les gabarits (volumes, hauteur) et se caractérise par la présence de toitures à pans.

La gestion des fronts bâtis sur les franges nord, sud et ouest du terrain présente ainsi un enjeu tant dans les formes que dans les co-visibilités.

4/ Accessibilité et connexion aux axes de circulation

Le réseau de voirie d'accès au secteur est structuré par un axe principal (la D991) fortement fréquenté et une voie secondaire (le chemin de Boissy) qui présente un linéaire parfois étroit, complété par des voies privées.

Le secteur est également situé à proximité immédiate de la halte ferroviaire TER dont les abords et les accès ont fait l'objet d'un projet important de sécurisation.

Plusieurs axes permettant les déplacements en modes actifs existent aux abords, néanmoins la traversée modes doux nord-sud du secteur constitue une opportunité d'amélioration de la desserte à l'échelle de la commune.

5/ Proximité des équipements et du centre-bourg

Le secteur bénéficie de la proximité immédiate des espaces publics et équipements du centre-bourg : cimetière, mairie, poste, école, aire de jeux, espace multi-sports, salle polyvalente, gare… L'enjeu consiste donc à relier le secteur à ces différents équipements (notamment en modes actifs – cf. point précédent).

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Nombre de logements envisagé : 120

Indication de la part de logement abordable : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : mixité entre individuel, individuel groupé et petit collectif

ECHEANCE : moyen terme



1/ Précisions sur la programmation

Une part de 30% de logement abordable est attendue pour l'opération.

Celle-ci pourra être constituée de logements locatifs sociaux ainsi que de baux réels solidaires (BRS) – dans la mesure où la part de logements locatifs sociaux n'est pas inférieure à celle des BRS.

Un bâtiment de service est envisagé au sud de l'opération. La destination de celui-ci devra répondre aux enjeux d'accueil inter-générationnel souhaité sur le territoire de la commune (jeunes enfants, étudiants ou personnes âgées).

L'objectif n'est pas de proposer une offre de service nouvelle sur l'opération susceptible de générer des flux de véhicules supplémentaires au sein du périmètre de projet. De ce fait, la destination commerciale n'est pas souhaitée.

Une ligne de recul (prescription) de 15 mètres par rapport aux habitations situées à l'ouest figure sur le règlement graphique.

2/ Accès

L'aménagement des accès routiers doit répondre à l'objectif de ne pas permettre un nouvel axe de déviation de la D991 transitant par le secteur de projet.

Compte-tenu des flux de transit d'ores-et-déjà existants sur la D991 et le chemin de Boissy, une répartition des flux liés à l'opération sur au moins 3 accès distincts est à privilégier.

L'accès routier desservant le secteur d'habitat collectif devra s'effectuer via la D991 et constituera l'accès principal de l'opération. Il desservira également le bâtiment de service.

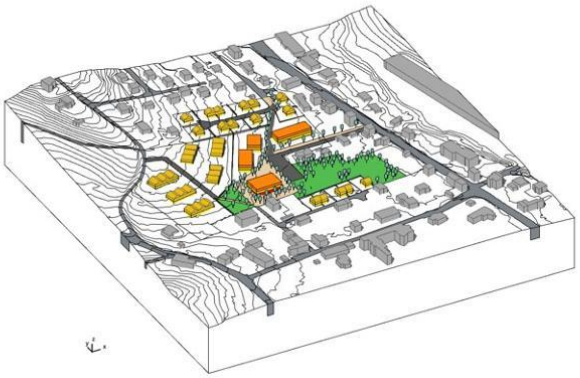
Concernant les modes actifs, 2 axes traversants devront être créés pour permettre d'améliorer les liaisons nord-sud de la commune de manière sécurisée. Ces axes modes doux seront également le support d'une trame végétale et paysagère.

3/ Caractéristiques des constructions

Les formes choisies devront privilégier les conceptions bioclimatiques favorisant les performances énergétiques des futures constructions, et veiller notamment au confort d'été et d'hiver pour les futurs occupants.

Les constructions devront faire l'objet d'une réflexion sur la mutualisation des systèmes collectifs d'approvisionnement en énergie et de gestion des eaux pluviales, en particulier dans le secteur d'habitat plus dense.

Une gradation de la densité des futures constructions est à rechercher entre le cœur du périmètre de projet - plus dense - et les pourtours de l'opération afin de ménager des transitions harmonieuses entre les ensembles bâtis.



L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente, à la mise en valeur des vues et limiter les vis-à-vis.

Les volumes et gabarits devront veiller à leur bonne intégration dans l'environnement bâti. Les toitures à pans seront privilégiées pour l'habitat individuel et intermédiaire.







4/ Aménagements des abords

Le stationnement devra se faire de préférence mutualisé et dans le volume des constructions. Lorsqu'il n'est pas intégré à la construction, une limitation des surfaces imperméabilisées doit être recherchée.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et traiter les sujets d'inondabilité en point bas (sud-est).

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et veiller à conserver l'ambiance naturelle et ouverte du site : une surface végétalisée et plantée ouverte au public d'au moins 5000 m² est à conserver et aménager à l'échelle de l'opération.

Celle-ci, pas nécessairement d'un seul tenant, doit répondre d'une part à la nécessité d'accueillir un ouvrage mutualisé de gestion des eaux pluviales, d'autre part à la possibilité de proposer des jardins potagers pour les habitants, et enfin à la volonté de disposer d'un espace de sociabilité type square paysager.

Une attention particulière doit être portée à la conception et à l'aménagement du square, en tant qu'espace de convergence en articulation avec le bâtiment de service et les voies d'accès réservées aux modes actifs, pour un usage partagé entre les habitants de l'opération et les habitants de la commune.





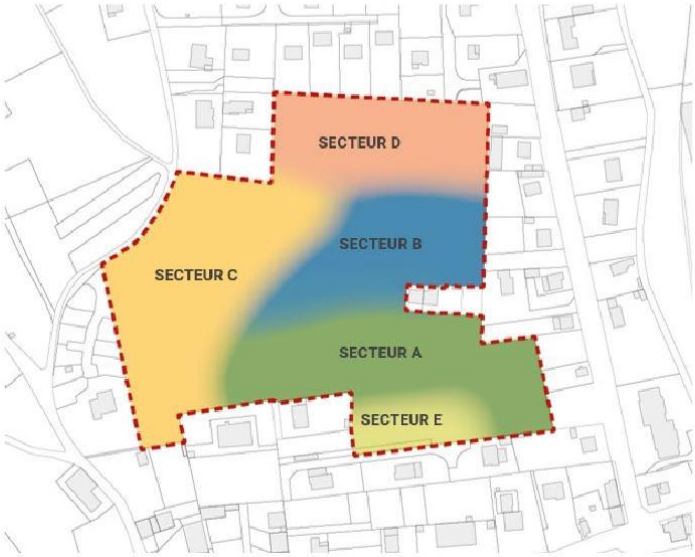


SECTORISATION

Par souci de cohérence dans l'aménagement globale du secteur, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une réflexion portant sur l'entièreté du périmètre via une opération d'aménagement d'ensemble : le fonctionnement des accès, la répartition des constructions, la gestion des abords et notamment des espaces verts ou encore les équipements mutualisés (stationnement, gestion des eaux pluviales, énergie) doivent être anticipés et réfléchis pour l'intégralité du périmètre.

Néanmoins, la réalisation opérationnelle de l'opération peut être envisagée en plusieurs phases, dans les conditions suivantes :

- Les secteurs A et B devront être urbanisés avant les secteurs C et D;
- La problématique de gestion des eaux pluviales et de ruissellements, comme celle des accès, sont traitées ;
- L'axe traversant nord-sud pour les modes actifs entre le chemin de la Ferme et le chemin de l'Alliu est garanti.



Chaque secteur se définit selon les caractéristiques suivantes :

Secteur A (20 logements ou hébergements spécialisés environ)

Conditionné à la création de l'accès et de la desserte en réseaux via l'emplacement réservé existant vers la D991.

Il intègre le bâtiment de service, le parc paysager accueillant la gestion mutualisée des eaux pluviales et le square public.

Il intègre également une partie du cheminement modes actifs reliant le nord au sud.

Secteur B (70 logements environ)

Conditionné à la création de l'accès et de la desserte en réseaux via l'emplacement réservé existant vers la D991.

Il intègre une partie du cheminement modes actifs reliant le nord au sud.

Secteur C (20 logements environ)

Conditionné à la création de l'accès et de la desserte en réseaux via le chemin de Boissy.

Il intègre un cheminement modes actifs reliant le nord-ouest au sud.

499

Secteur D (10 logements environ)

Privilégier la création de l'accès et de la desserte en réseaux via le chemin de la ferme (servitudes de droit privé).

Il intègre une partie du cheminement modes actifs reliant le nord au sud.

Secteur E (5 logements environ)

Création de l'accès et de la desserte en réseaux via le sud (servitudes de droit privé).

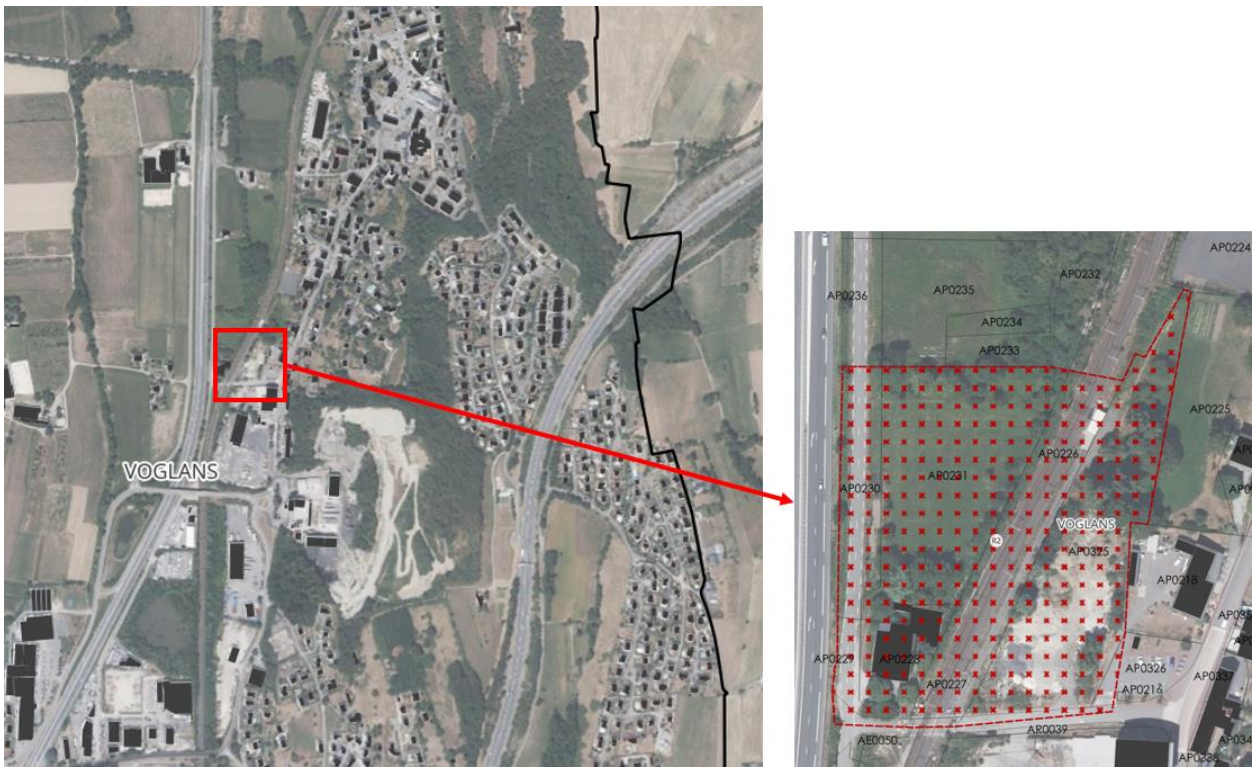
OAP après la révision allégée

4.14 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE DE VOGLANS

4.14.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT RELATIF A L'OAP DE LA GARE

4.14.1.1 Localisation et contexte

La modification porte sur le règlement écrit 4.1.2. Elle vise à adapter les dispositions applicables uniquement au secteur 1 de l'OAP de la gare, en portant la hauteur maximale des constructions à 15 mètres et en autorisant les bureaux sans condition. Ces évolutions concernent exclusivement le secteur 1.



Localisation et zoom sur le secteur d'OAP.

4.14.1.2 Evolution proposée

Dans le secteur 1 de l'OAP de la gare, les dispositions du règlement écrit 4.1.2 de la zone 1AUE ont été modifiées afin de porter la hauteur maximale des constructions à 15 mètres. Par ailleurs, les bureaux sont désormais autorisés sans condition.

Autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires	Industrie	V	X	V
	Entrepôts	V	V*	V
			9	
	Bureau	V*	V	V*
		5 / 12		5
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur)	V	V	V

La condition 12 est ainsi rédigée :

12. Les bureaux sont autorisés sans condition dans le secteur 1 de l'OAP R2.

Article 2.1.2 – Volumétrie des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale autorisée est de :

- En zone 1AUe, 9m sauf au sein de l'OAP E10.

- Au sein de l'OAP E10 et au sein du secteur 1 de l'OAP R2, 15 mètres.

4.14.1.3 Justification

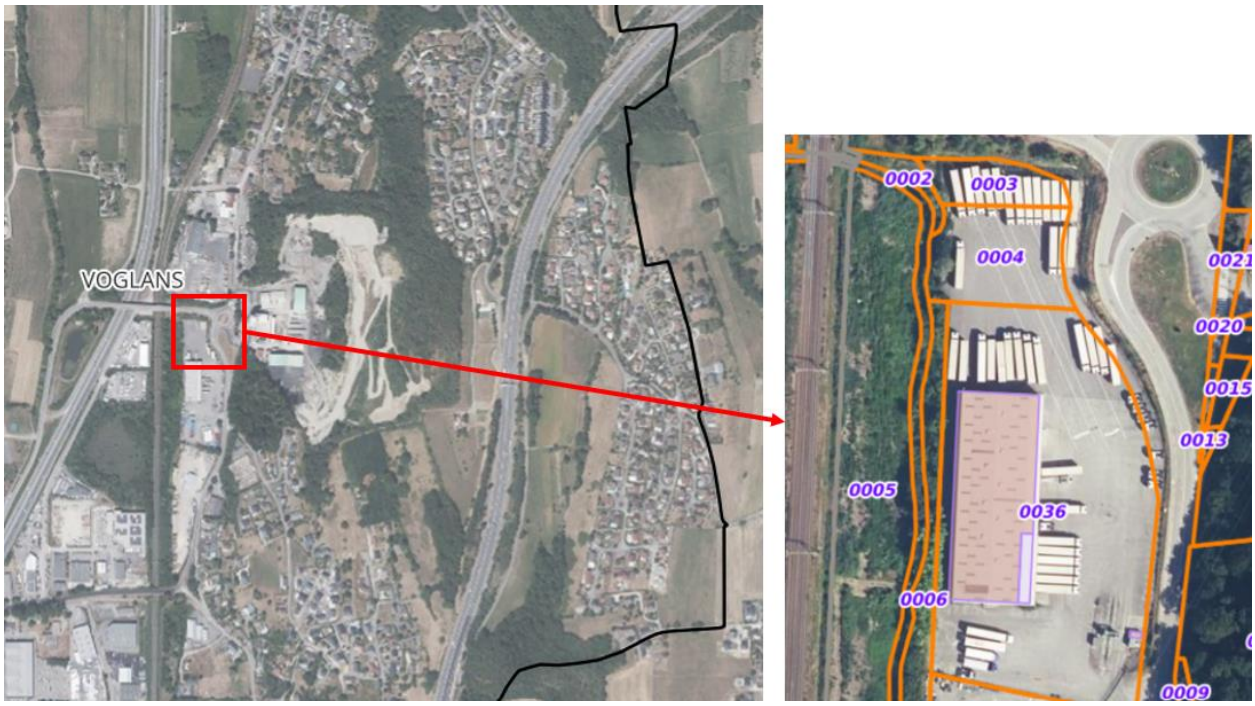
Cette modification se justifie par la vocation économique mixte du secteur 1, qui regroupe des activités variées telles que des bureaux, commerces, hôtels et autres activités économiques. L'assouplissement des règles de hauteur et d'implantation des bureaux vise à favoriser la mixité fonctionnelle et à accompagner le développement économique du secteur. Elle est dans la droite ligne de la densification des zones économiques et du Livre Blanc de Chambéry Grand Lac Economie. Ce secteur fait actuellement l'objet d'un Appel à Manifestation d'Intérêt.

À l'inverse, le secteur 2 est principalement dédié à l'accueil d'équipements liés aux mobilités, avec des objectifs et des formes urbaines spécifiques. Dès lors, les deux secteurs répondant à des vocations distinctes.

4.14.2 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR UNE FUTURE HALTE FERROVIAIRE

4.14.2.1 Localisation et contexte

La présente évolution concerne la création d'un ER dans le cadre du projet de création d'une future halte ferroviaire. Il est situé sur les parcelles AR 3, 4 et 36 sur la partie Est et sur les parcelles AH 95 et 97 et une partie des parcelles AH 99 et 94. Cet aménagement a pour objet la mise en place d'infrastructures et d'équipements liés à la mobilité, notamment la construction de la halte ferroviaire et des aménagements connexes, tels que le parking et les accès associés. Le bénéficiaire de cette opération est la communauté d'agglomération Grand Lac.



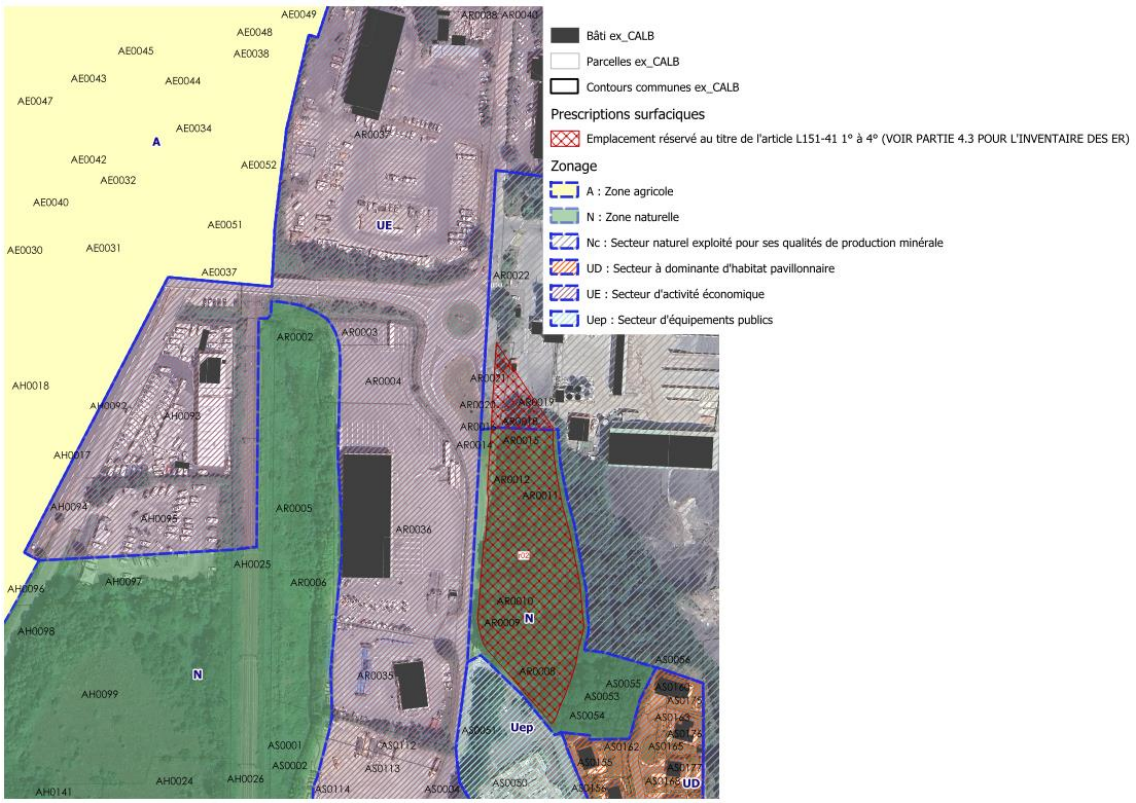
Localisation et cadastre du secteur visé par la révision allégée n° 3.

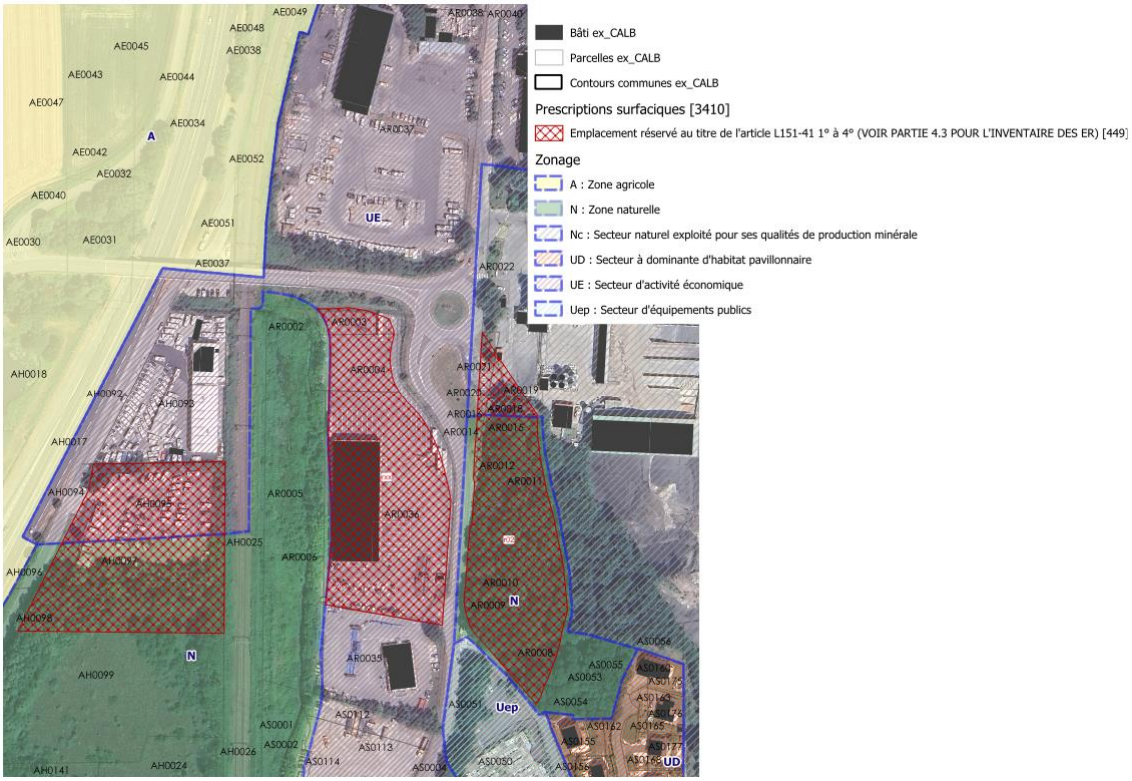
4.14.2.2 Evolution proposée





Localisation et emprise du projet.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.14.2.3 Justification

À ce jour, une étude de faisabilité a été réalisée. En termes de calendrier, la mise en œuvre du projet est envisagée entre 2029 et 2033.

La modification du PLUi s'inscrit dans le cadre du projet de (SERM) Service Express Régional Métropolitain qui envisage la réouverture d'une halte ferroviaire sur la commune de Voglans. Elle permettrait notamment de desservir les secteurs économiques proches, mais également d'envisager une desserte dédiée et rapide vers le bassin d'emploi de Savoie Technolac. La zone d'activités de Technolac accueille de très nombreuses personnes (3 500 emplois, 1 000 chercheurs et 5 000 étudiants). Les déplacements sont un sujet à fort enjeux. Le report modal est nécessaire.

La création de cet ER vise à anticiper les besoins en emprises pour les futures infrastructures et à assurer la cohérence des aménagements liés à la mobilité sur le territoire de Voglans mai également au-delà. Cet ER constitue donc un outil essentiel pour préserver les terrains nécessaires à la réalisation du projet et accompagner le développement d'une offre de transport durable et structurante à l'échelle de Grand Lac et Grand Chambéry.

4.14.3 SUPPRESSION DE L'ER R10

4.14.3.1 Localisation et contexte

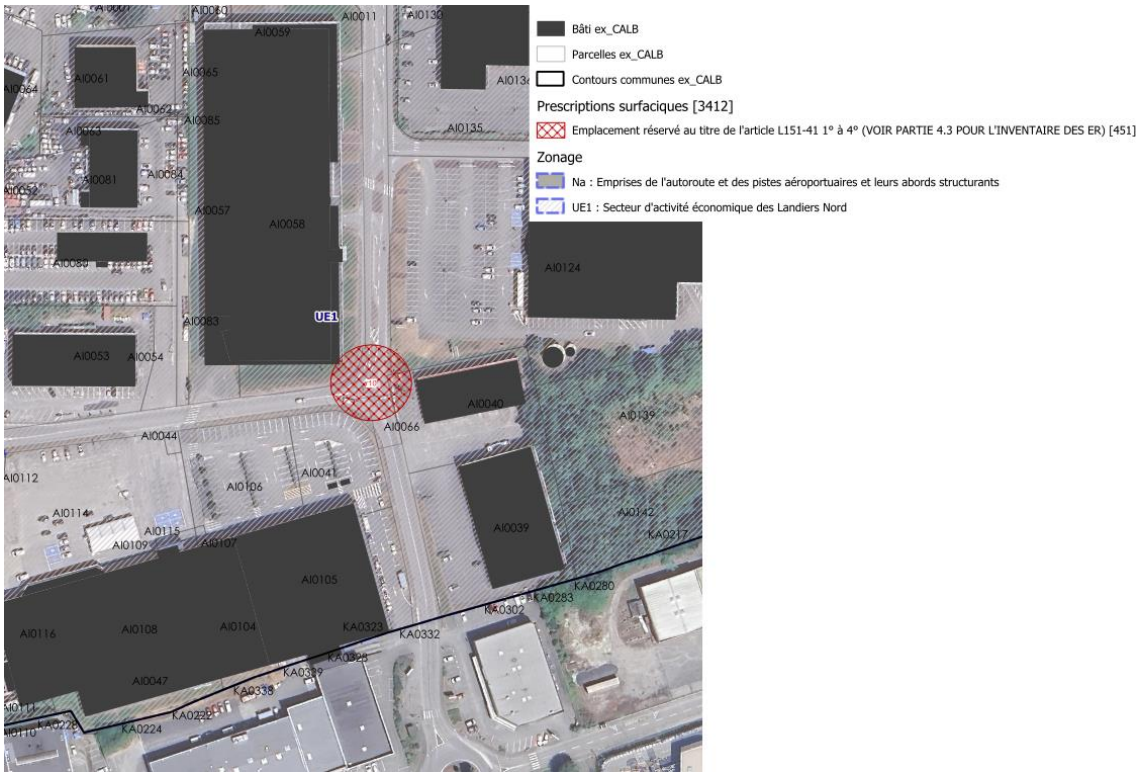
L'ER R10 est destiné à la réalisation et l'aménagement d'un giratoire sur la rue de la Françon.

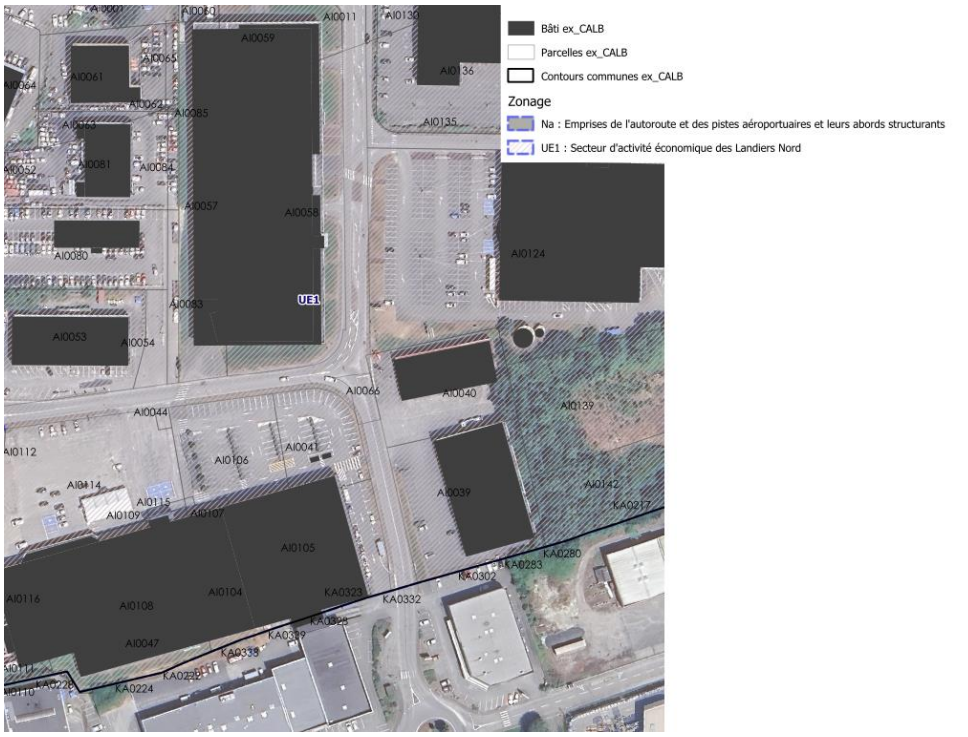


Localisation de l'ER R10.

4.14.3.2 Evolution proposée et justification

La réalisation du giratoire objet de l'emplacement réservé r10 est programmée. L'emplacement réservé rR10 est supprimé.





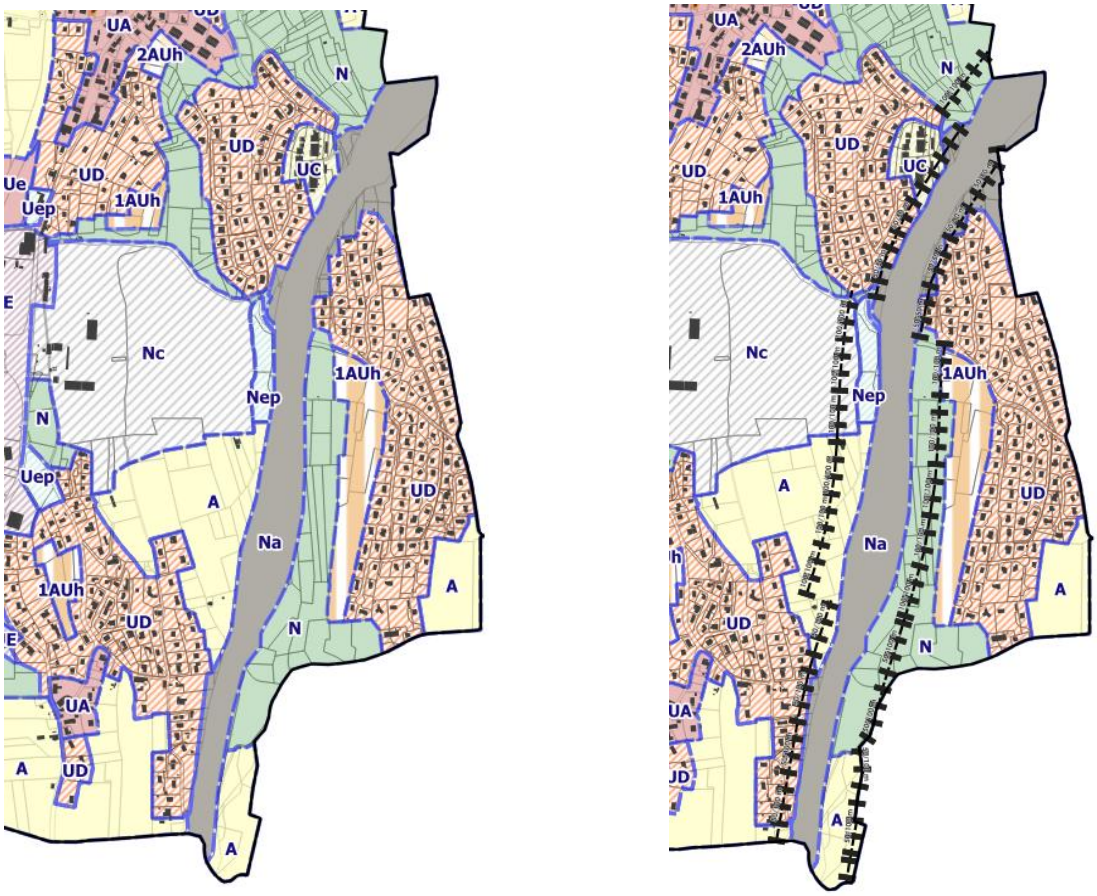
Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

4.14.4 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

4.14.4.1 Localisation et contexte

La commune de Voglans est traversée du Nord au Sud par l'autoroute A43. Des prescriptions de recul sont associées à cette infrastructure, venant modifier les règles générales du règlement écrit.

Ces prescriptions figuraient dans les plans approuvés en 2019 lors de l'élaboration. Une première erreur matérielle avait été corrigée dans la révision allégée n°2 approuvée le 9 juillet 2024 car elles avaient été supprimées par erreur, sans qu'elles n'aient fait l'objet d'un point d'évolution. Un nouvelle fois, à l'approbation de la modification n°2 en juin 2025, elles n'ont pas été reprises dans les documents. Elles sont donc réinscrites telles que déterminées dans les documents de l'élaboration et de la révision allégée n°2.



Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3

5 EVOLUTIONS TRANSVERSALES

5.1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT POUR AIX LES BAINS ET LES AUTRES COMMUNES

Le règlement écrit du PLUi est composée de deux parties indépendantes. La première est la pièce 4.1.1. Elle concerne le territoire de la commune d'Aix les Bains. La seconde est la pièce 4.1.2. Elle concerne toutes les autres communes. Cette codification est utilisée dans les parties suivantes.

5.1.1 EVOLUTION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE

La modification concerne l'article 1.3 de mixité sociale pour les zones UA, UH, UB, UC, UD et 1AUh du règlement 4.1.2 (autres communes), et des zones UA, UH, UB, UBl, UBLh, UC, UD, UF, UG et 1Auh pour le règlement 4.1.1 (Aix les Bains). L'objectif est de clarifier la règle afin de comptabiliser les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) dans le calcul de la part de logement social, sans en modifier la philosophie. Pour cela, l'article est simplifié en ce qui concerne la notion d'opération significative, qui reste définie comme une opération comportant plus de 10 logements. Il n'est donc pas nécessaire de rappeler cette définition dans le règlement écrit. La procédure de modification n°1 a déjà permis d'harmoniser l'appréciation de ce qu'est une opération significative, sans écrire à nouveau la règle pour la clarifier.

Néanmoins, le règlement 4.1.1 (Aix les Bains) n'a pas été modifié pour l'îlot B1, où la part de 25 % du nombre de logements à construire demeure destinée au locatif social.

Justifications

Ce point permet de comptabiliser le BRS comme logement social dans la catégorie des PLS et comptés comme PLS dans les communes SRU. Quelques ajustements autres sont opérés, notamment la suppression d'un doublon et d'une règle qui concerne la hauteur et non la mixité. Cette règle est déplacée.

Règlement modifié

Le principe est le suivant ~~avant~~/après pour le règlement 4.1.1 (Aix les Bains) :

UD - 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 N°1 et 2 énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas.

1. *Toute 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.*
2. *Toute opération inférieure à 1000 m² de surface de plancher, doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux à partir de 12 logements.*
3. *Pour toute opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) ne peut dépasser 30% et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 30%.*
4. *Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination ou de transformation d'un bâtiment existant.*
5. *Le calcul doit se faire sur la base du nombre de logements. Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.*
6. *Ces dispositions s'appliquent également en cas de création de logements par changement de destination ou sous-destination.*
7. *Les résidences de tourisme et de vacances ne sont pas concernées par ces dispositions.*
8. *Toutes les opérations portant sur du logement et/ou de l'hébergement sont soumises aux dispositions de mixité sociale de la zone.*

Règlement modifié

Le principe est le suivant ~~avant~~/après pour le règlement 4.1.2 (autres communes) :

UA - 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 > 10 logements ~~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.~~*

3. *Pour toute ~~nouvelle~~ opération > 10 logements ~~significative~~ sur les communes de Grésy-sur-Aix et Le Bourget du Lac, le taux est porté à 30% et la part de logements locatifs ~~sociaux~~ sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) + BRS (Bail Réel et Solidaire) 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.*

4. *En zone UAs, toute opération supérieure à 1500 m² de surface de plancher projetée et toute opération > 10 logements ~~significative à l'échelle de la commune,~~ doit comprendre un minimum de 20% de logements ~~locatifs~~ sociaux.*

~~5. Par opération significative, il est compris une opération supérieure à 10 logements.~~

5.1.2 PRISE EN COMPTE DES TRAVAUX NECESSAIRES A LA GESTION DU RISQUE INONDATION

Plusieurs souhaits d'aménagement en faveur de la gestion du risque inondation ont révélé des points de blocage. En effet, ces travaux relèvent des aménagements d'intérêt collectif et supposent le plus souvent des affouillements ou exhaussements. Un examen des conditions des zones A et N met en évident que ceux-ci sont fortement limités et bloquent de fait les projets en faveur d'une plus grande gestion du risque inondation. De même, les zones inondables sont régulièrement associées aux zones humides du territoire qui bénéficient de fortes protections. Or les aménagements liés à la gestion du risque sont essentiels à la sécurité des biens et des personnes et sont par ailleurs soumises à leurs propres procédures d'autorisation au titre du code de l'environnement. Leur autorisation au titre du PLUi ne constitue pas une autorisation administrative au titre de la Loi sur l'Eau.

On distinguera trois évolutions qui sont toutes en lien avec la problématique globale de la gestion du risque inondation.

Le projet du Bassin de rétention de la Chaudanne à Mouxy

Ce projet de bassin a été autorisé par la préfecture en date du 19 septembre 2025. Le CISALB va construire ce bassin qui permettra de retenir les eaux provenant du bassin versant de la Chaudanne sur Mouxy pour protéger les habitants situés le long de la Chaudanne de l'autre côté de l'autoroute et plus largement le centre urbain d'Aix-les-Bains.

Le projet étant autorisé, il convient d'ajuster le PLUi afin de permettre sa réalisation. En l'état la condition 6 de la zone A ne le permet pas, interdisant explicitement les équipements sur la commune de Mouxy. Il est proposé de supprimer cette dérogation.

Règlement 4.1.2 (autres communes) - Zone A condition n°6

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-Saint-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.

Les aménagements futurs : le cas de la gestion du risque inondation dans les zones A et N

D'autres projets de gestion du risque sont sans doute à prévoir en lien avec le CISALB. Il est proposé d'ajuster l'ensemble des dispositions relatives aux équipements collectifs et aux affouillements dès lors qu'ils permettent la gestion du risque inondation.

Règlement 4.1.2 (autres communes) - Zone A

--> la condition **n°6** évolue comme présentée ci-dessus

--> la condition **n°5** évolue également

5. Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une 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. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

--> la condition **n°8 relative aux affouillements** évolue également

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. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

Règlement 4.1.2 (autres communes) - Zone N

Les dispositions similaires sont transposées à la zone N.

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 Littoral, en dehors de la bande des 100m, elles sont autorisées s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation hors continuité d'une agglomération ou d'un village. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

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. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

Règlement 4.1.1 (Aix les Bains) - Zone A

En cohérence, le règlement 4.1.1 est adapté suivant les conditions en vigueur :

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. Ils sont autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

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. Ils sont autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

Règlement 4.1.1 (Aix les Bains) - Zone N

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. Elles sont également autorisées s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation. 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.

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. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.

Le cas des secteurs de zones humides

Dans les dispositions générales du règlement écrit 4.1.2 une dérogation a été apportée en zone humide pour le projet de travaux de protection contre les inondations et de restauration de la Leysse aval à Voglans, par une mise en compatibilité en lien avec une DUP. La dérogation autorise « *les travaux nécessaires à l'entretien de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les inondations sur le périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique* ». **Il s'agit dans le cadre de la révision allégée d'étendre cette disposition à l'ensemble du territoire, y compris le règlement 4.1.1 d'Aix les Bains.**

Règlement 4.1.1 et 4.1.2 modifiés

Titre I - Eléments identifiés au titre de l'article L 151-23 - 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 écologique, à la valorisation (sentiers parcours de découverte…) sont admis.

Sont également admis les travaux nécessaires à l'entretien de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les inondations.

Il est rappelé que la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » doit être respectée avant d'envisager une quelconque compensation. Néanmoins, dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide n'est pas évitée, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par la réglementation en vigueur devront être réalisées.

5.1.3 MODIFICATION DE L'ENTETE DES ARTICLES 1 DES ZONES A ET N POUR LES REGLEMENTS 4.1.1 ET 4.1.2

Dans le cadre de la révision allégée du PLUi, il est proposé de modifier l'intitulé de l'article 1 des zones A et N du règlement écrit. Cette modification vise à revoir la formulation de l'en-tête du tableau des occupations et utilisations du sol, afin de clarifier la règle générale applicable à ces zones.

La phrase actuelle :

« ~~*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)*~~ », est remplacée par : « *Tout ce qui n'est pas autorisé (V) ou autorisé sous condition(s) (V*) est interdit.* »

Justifications

Cette réécriture a pour objectif de rétablir la cohérence juridique et réglementaire du règlement écrit avec les principes applicables en zones A et N, tels que définis aux articles R.151-23 et R.151-26 du Code de l'urbanisme.

En effet, dans ces zones, le principe est que seules les occupations et utilisations du sol expressément autorisées sont admises, tandis que tout ce qui ne l'est pas doit être considéré comme interdit. Or, la formulation actuelle du tableau (« *Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé* ») inverse ce principe, conduisant à des erreurs d'interprétations. La modification proposée permet donc de corriger cette ambiguïté et de sécuriser l'application du règlement écrit.

5.1.4 CORRECTIONS MINEURES OU D'ERREURS MATERIELLES DU REGLEMENT ECRIT 4.1.2 (AUTRES COMMUNES)

Préambule - Espaces boisés classés

Dans le préambule concernant les espaces boisés classés, la référence à l'article du Code de l'urbanisme est erronée. Elle est corrigée.
Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 113-1 et L ~~133-2~~ 113-2 du code de l'urbanisme.

Zone UA - Article 2.3.1 Stationnement

Il manque le chiffre 5 d'une règle précédemment énoncée. Il est ajouté.

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 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.

5.2 EVOLUTIONS DU ZONAGE IMPACTANT AU MOINS DEUX COMMUNES

5.2.1 PROJET DE MINI STATION DE TRANSFERT D'ENERGIE PAR POMPAGE (STEP) : EVOLUTION DU ZONAGE, CREATION D'UN STECAL ET REDUCTION DES EBC, COMMUNES DU BOURGET DU LAC ET BOURDEAU

5.2.1.1 Localisation et contexte

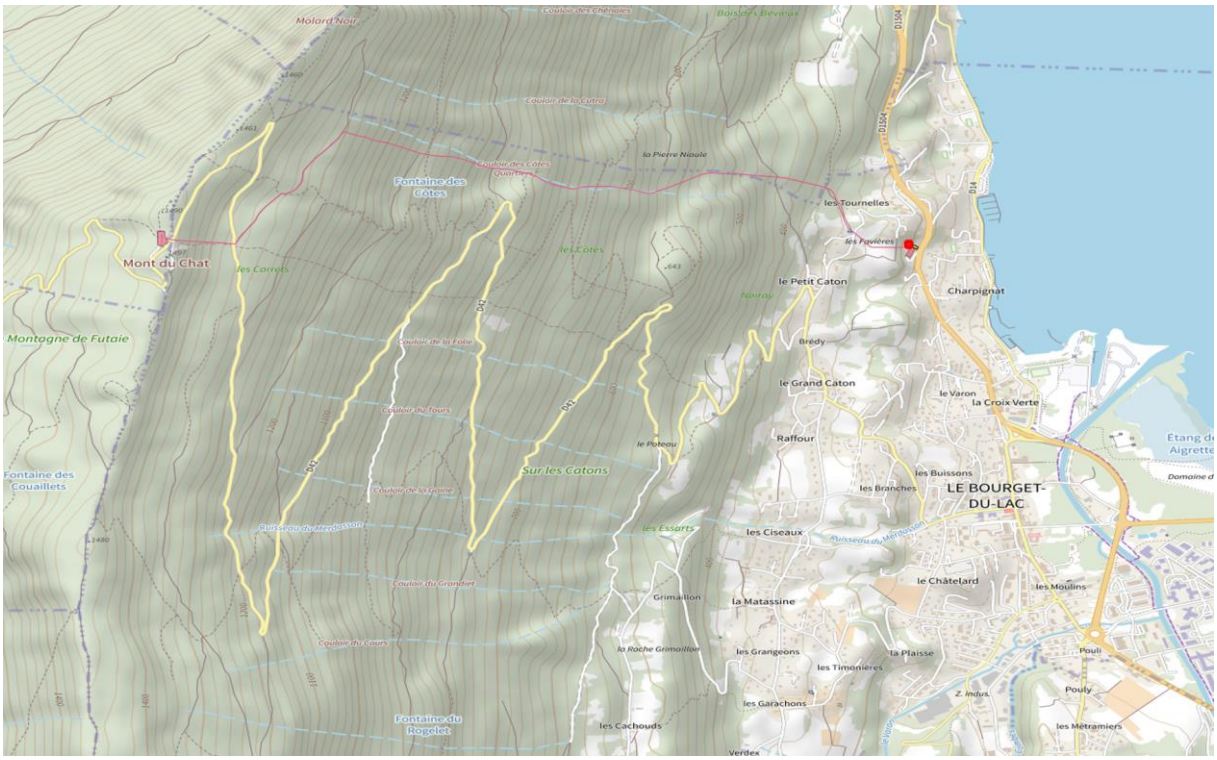
Dans le cadre de la Transition Energétique, l'intensification des flux de production et de consommation appelle au développement du stockage pour contribuer à la résilience du réseau électrique. Au-delà de la solution aisée que représentent a priori les batteries électro-chimiques, les territoires dotés d'une topographie appropriée peuvent considérer la technologie qui jusqu'à présent est la manière la plus répandue de stocker l'énergie électrique : la Station de Transfert d'Energie par Pompage (STEP).

Le projet se propose de ré-inventer cette technologie éprouvée pour développer une première mondiale : une mini-STEP constituée d'une boucle d'eau artificielle en circuit fermé et intégralement close capable de restituer ou d'absorber de l'énergie sur le réseau électrique exploité par Enedis en fonction des besoins du système électrique. Ce projet répond donc à une partie du besoin de flexibilité national de 10 à 15 GW, exprimé par la Commission de Régulation de l'Energie dans ses dernières délibérations (TURPE 7), ainsi que par le gestionnaire du système électrique (RTE) dans son dernier bilan prévisionnel.

Implanté en partie sur des zones déjà anthropisées, le projet prévoit de réaliser un bassin en haut du Mont du Chat à 1475m d'altitude sous l'emplacement actuel du parking du Belvédère sur la commune de Saint-Paul sur Yenne (dit « Parking du relais »), hors du territoire de Grand Lac. D'une contenance de 10 000m^3, l'ouvrage enterré restituera en partie supérieure une surface de parking optimisée pour développer la capacité d'accueil du site et fera l'objet d'une intégration paysagère pour se fondre dans l'environnement.

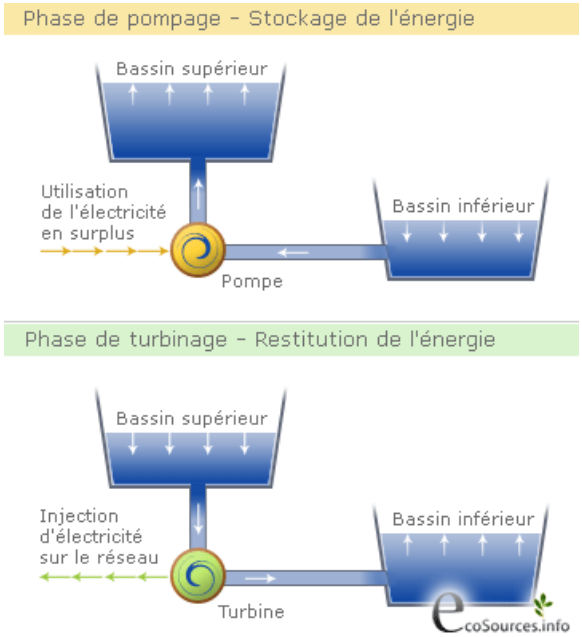
Le réservoir aval sera lui implanté sur la commune du Bourget-du-Lac, environ 1200m plus bas, dans une ancienne carrière utilisée actuellement pour stocker des équipements de travaux publics. Là, un volume de 10 000m^3 enterré et couvert sera également construit. Le bâtiment de production lui sera juxtaposé et abritera une turbine Pelton de puissance 6MW, ainsi que trois pompes de puissance 2MW ainsi que les équipements complémentaires nécessaires pour le fonctionnement de ce stockage d'énergie par pompage-turbinage.

Les deux réservoirs seront reliés par une conduite forcée de 60cm de diamètre, enterrée sur la plupart de son linéaire, sur un tracé d'environ 3300m de longueur. Cette dernière empruntant une ancienne combe de débardage de bois dans la forêt municipale du Bourget-du-Lac. Le tracé retenu est également situé sur la commune de Bourdeau afin d'éviter un îlot de sénescence.



Extrait de la carte IGN localisant le tracé de la conduite (en rose) – source STEP73

L'installation pourra stocker 24MWh soit 6 MW pendant 4 heures ce qui représente la surconsommation de fin de journée d'environ 30 000 foyers faisant du projet un actif à impact significatif sur un territoire comme celui de Grand Lac.



Principe – source STEP73

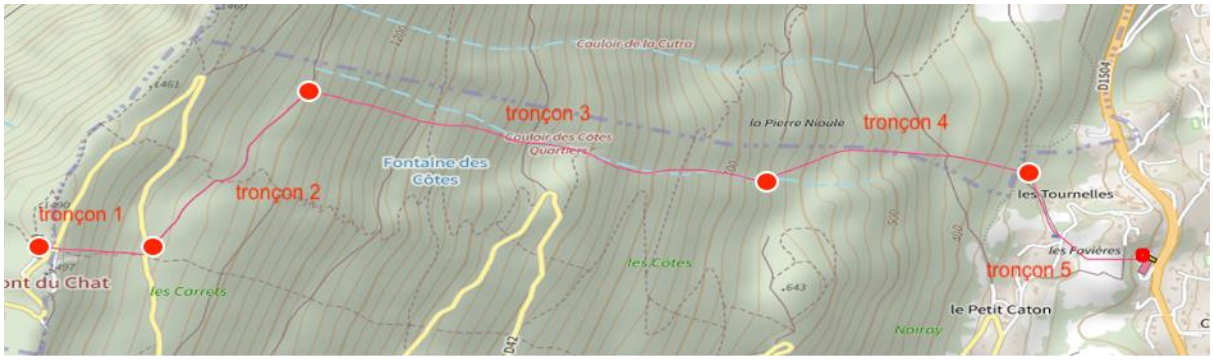
Dans le cadre du projet, un diagnostic environnemental a été réalisé pour identifier les enjeux sur les zones impactées. Les campagnes de printemps et d'été dont les conclusions sont déjà disponibles ne relèvent aucun point bloquant lié aux sujets habitats-flore-faune.

Le contexte du projet est également très favorable sur deux aspects clés :

• La maitrise foncière facilitée par une majorité de terrains communaux et un accord avec les propriétaires du site aval,

• Le raccordement au réseau de distribution électrique exploité par Enedis dont le point de connexion est très proche du site aval et quant à la capacité d'accueil du réseau local.

La conduite : d'une longueur totale d'environ 3550 mètres, elle sera implantée dans sa plus longue section sur un chemin forestier et dans une ancienne combe de débardage de bois -dite Combe des Côtes Quartiers. Ces thalwegs naturels étaient utilisés avant l'époque actuelle de mécanisation pour faire descendre les bois coupés sur les pans des montagnes notamment par temps de neige pour faciliter leur transport. Elle sera enterrée ou recouverte sur 90 à 95% de son linéaire. Le diamètre de la conduite débutera en 900 mm sur les 50 premiers mètres, avant de passer en 600 mm sur les 3100 mètres suivant puis de terminer en 550mm sur les 400 derniers mètres.



Tronçons de la conduite – source STEP73

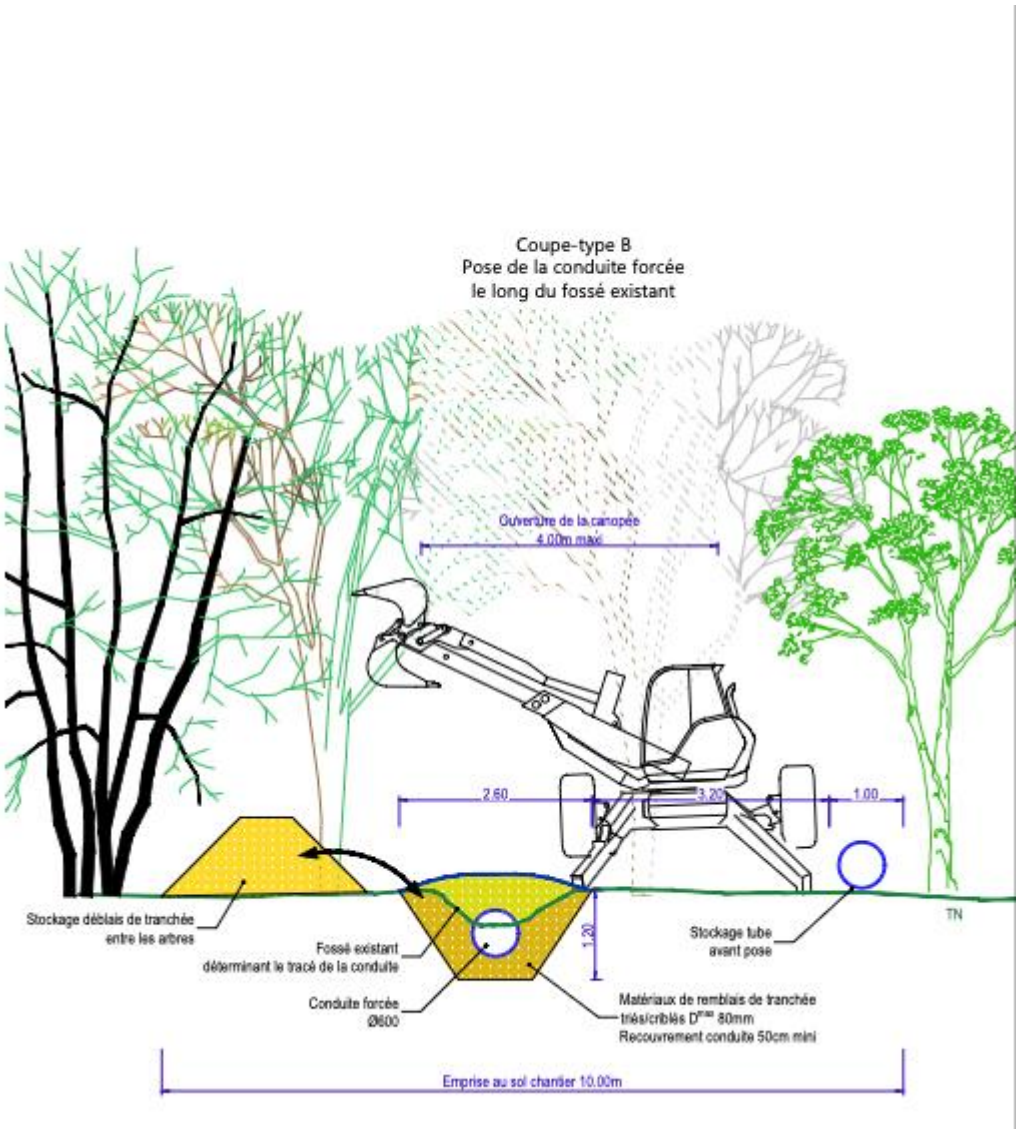
Tronçon 1 – du bassin amont jusqu'à la traversée de la route départementale en contrebas : la conduite sera enterrée (en dehors d'une zone d'une trentaine de mètres en surface) et cheminera le long du chemin du kilomètre vertical du Bourget du Lac jusqu'à la traversée de la route départementale avant de rejoindre le tronçon 2. Ce tronçon représente environ 280 mètres linéaire. Un massif de tête sera implanté au niveau du coude qui plonge dans le chemin du kilomètre vertical.

Tronçon 2 – de l'aval de la route départementale jusqu'au départ de la combe de débardage : la conduite sera enterrée sous un chemin forestier. Ce tronçon représente environ 7200 mètres linéaire.

Tronçon 3 – de la descente dans la combe de débardage jusqu'à l'évitement de l'éperon rocheux à proximité du lieu-dit Pierre Nioule : la conduite sera enfouie de manière superficielle dans le terrain rocheux et en partie en surface pour les quelques endroits où ce ne sera pas possible (pour longueur cumulée d'environ 100 mètres). Ce tronçon représente environ 1300 mètres linéaire.

Tronçon 4 – de l'évitement de l'éperon de rocheux de Pierre Nioule jusqu'au chemin de randonnée vers le lieu-dit les Tournelles : la conduite sera enterrée avec quelques parties où il n'est pas possible de l'enterrer (pour longueur cumulée d'environ 70 mètres). Ce tronçon représente environ 700 mètres linéaire.

Tronçon 5 – du chemin de randonnée jusqu'à la centrale : la conduite sera enterrée le long du chemin et dans les champs qu'elle traversera ainsi qu'un court passage sous la route. Ce tronçon représente environ 540 mètres linéaire. Un massif de pied sera implanté au niveau de l'entrée dans la centrale intégrant la bifurcation entre circuit pour pompes et pour turbine.

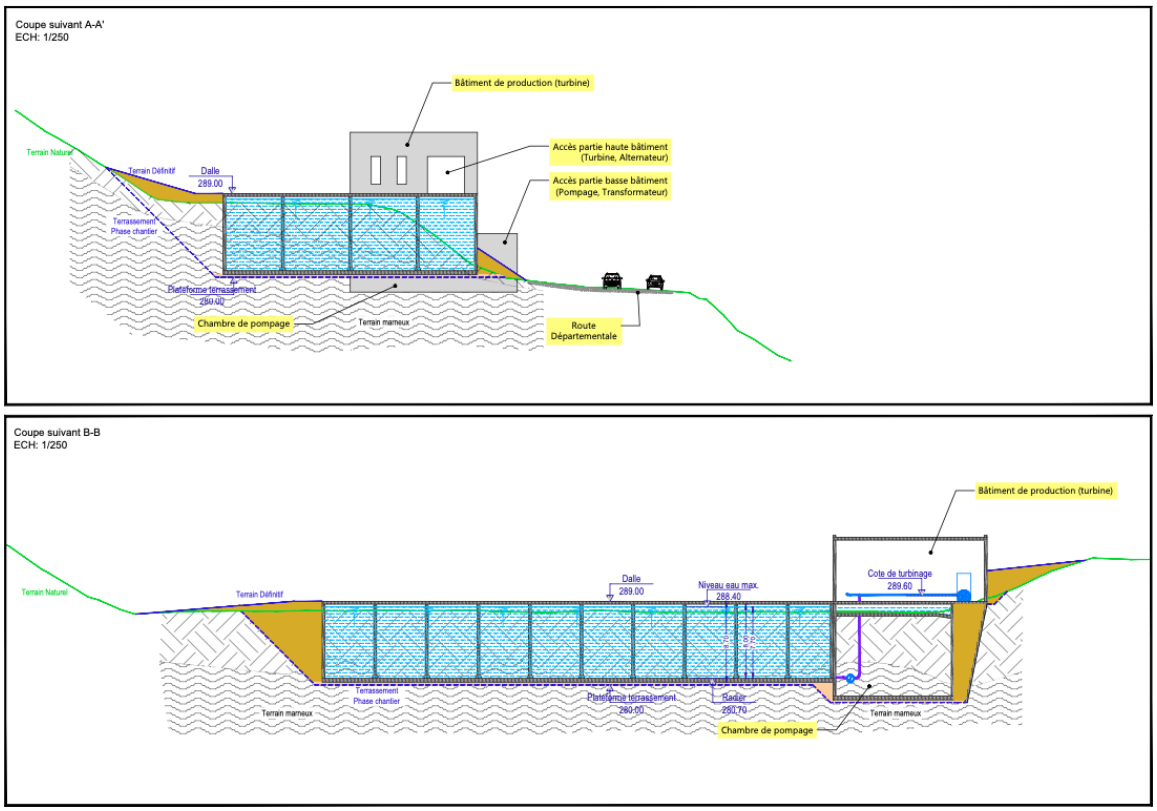


Coupe type de la pose de la conduite forcée en forêt – source STEP73

Le site aval : il s'agit d'une ancienne carrière de matériaux meubles utilisée lors de la construction de la route départementale menant au tunnel du Chat mis en service en 1933. Par la suite, ce site a été acquis par un propriétaire possédant une entreprise de travaux publics pour y entreposer du matériel de construction. Le bâtiment de commande de la centrale sera localisé au sud du site, en continuité des habitations existantes et le bâtiment de production sera lui situé au nord du site avec un accès direct à sa partie basse depuis la route départementale.

Ce dernier comportera 2 étages, un étage inférieur pour le pompage et un étage supérieur pour le turbinage et les armoires de commande. Il sera isolé phoniquement et comportera des pièges à son pour éviter toute sortie de bruit anormal à l'extérieur. Des mesures de bruit seront réalisées avant et après construction et mise en service de l'aménagement.

Ce bâti sera intégré dans son environnement car implanté au maximum dans le talus existant. Un remblai contre l'étage supérieur sera réalisé pour l'intégration paysagère. Enfin, un traitement architectural sera proposé notamment pour la partie en bordure de route pour faire en sorte que l'installation s'intègre au mieux dans la séquence urbanistique.

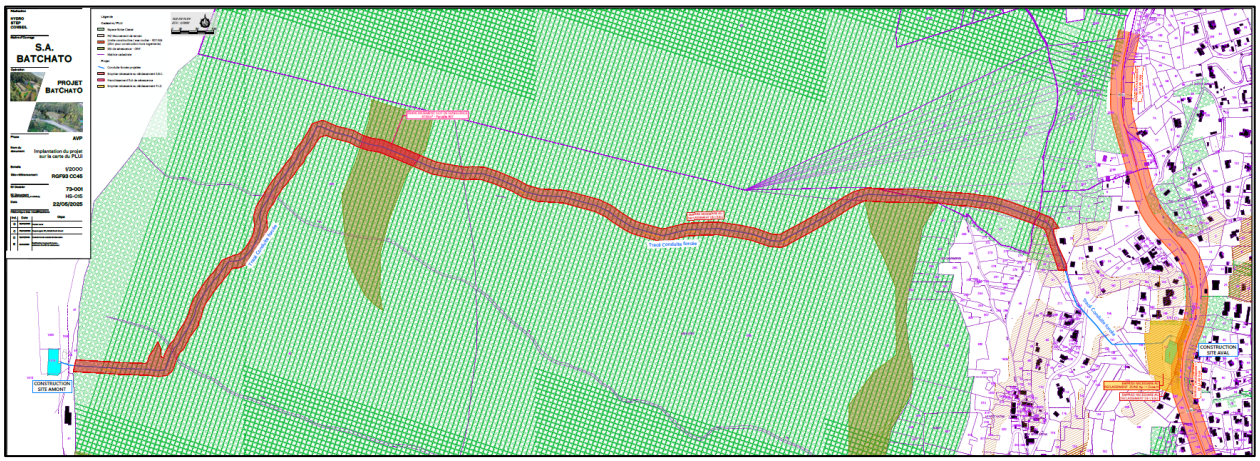


Réservoir et local de production à l'aval – source STEP73

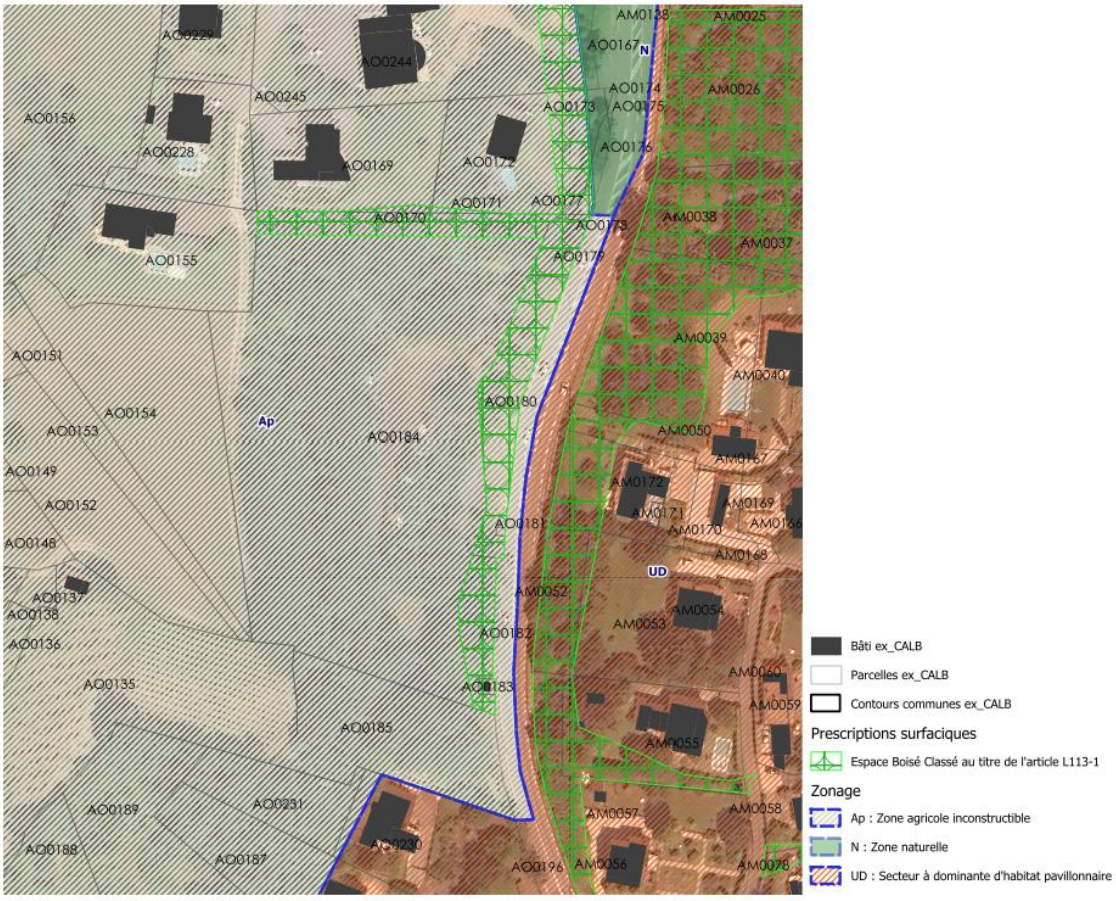
5.2.1.2 Evolution proposée

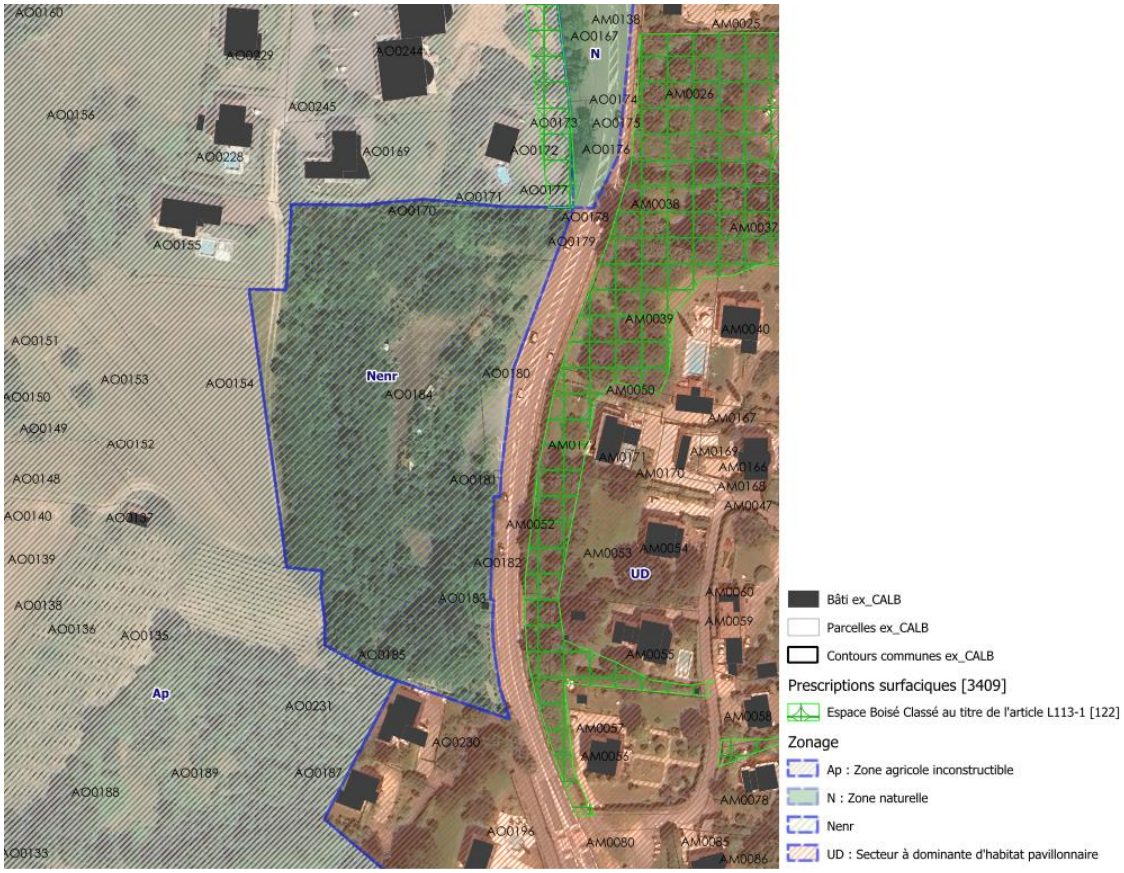
Les évolutions concernent :

- La réduction des Espaces Boisés Classés sur l'emprise de la conduite et sur le site du bassin aval pour une surface de 8,75 ha sur les communes du Bourget du Lac et Bourdeau,
- La modification du règlement graphique d'une zone Ap vers un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) Nenr pour le bassin aval sur la commune du Bourget du Lac pour une surface de 1,3 ha.

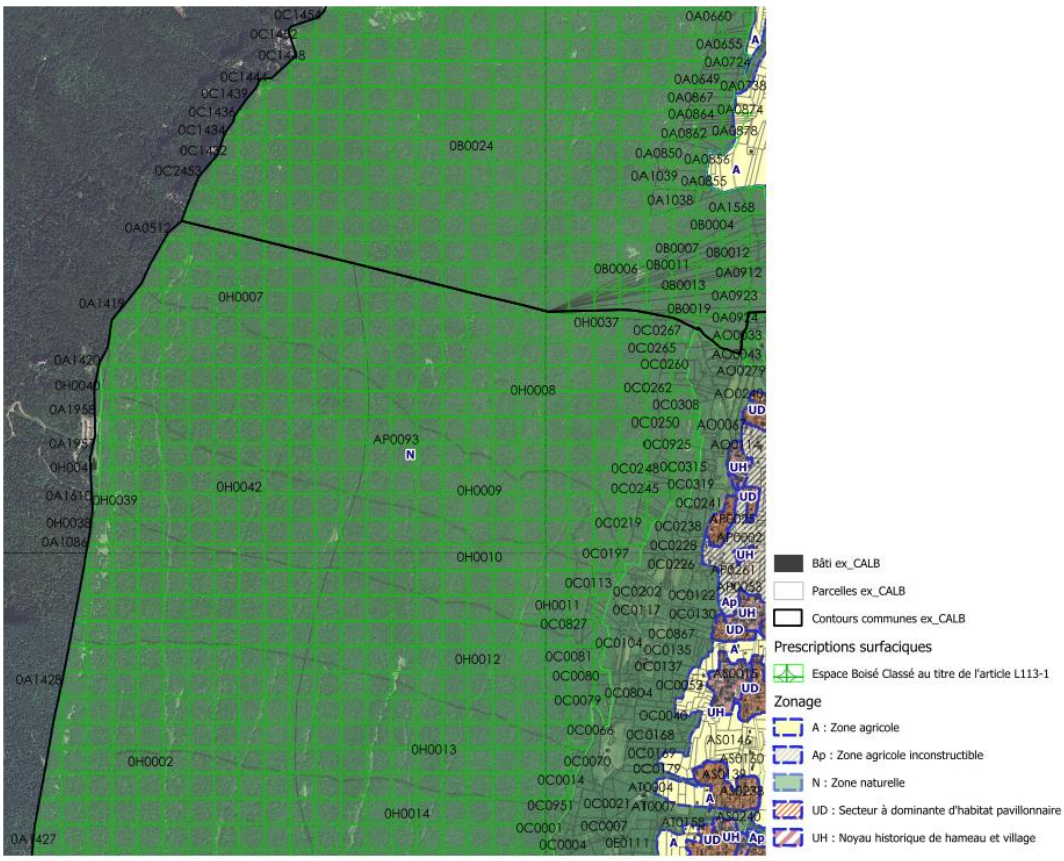


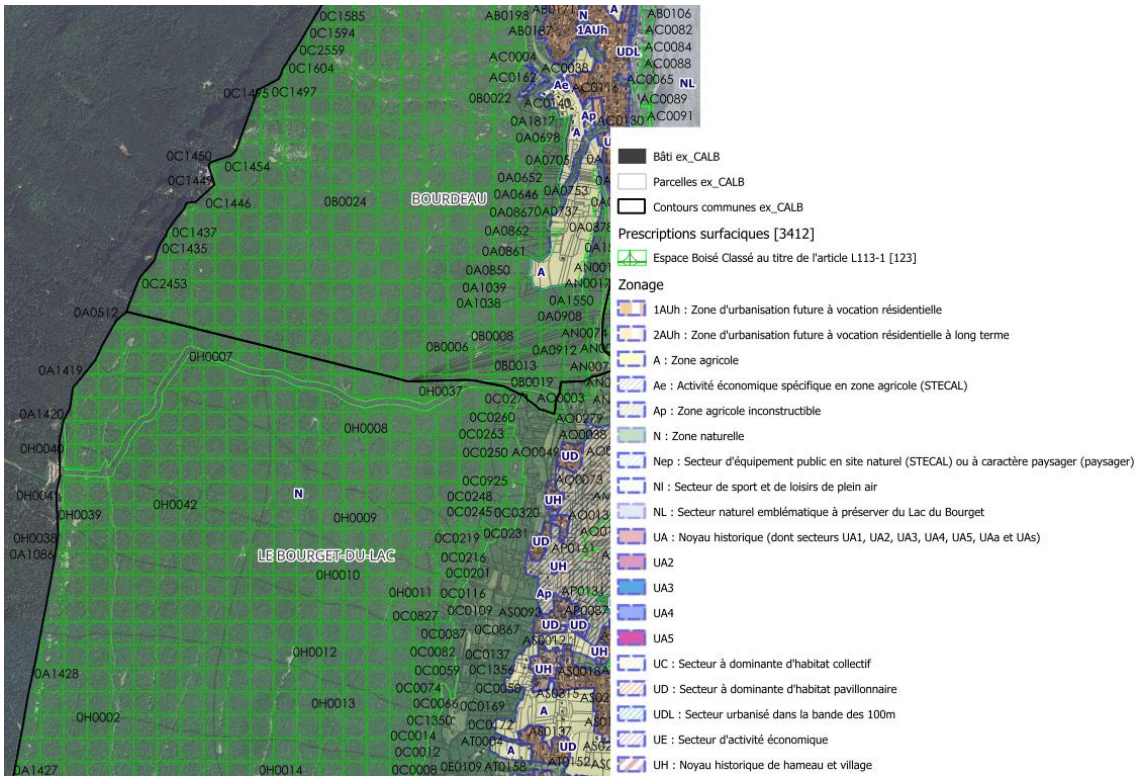
Principe des évolutions du PLUi : réduction des EBC et reclassement en secteur Nenr.


Bâti ex_CALB
Parcelles ex_CALB
Contours communes ex_CALB
Prescriptions surfaciques
Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1
Zonage
Ap : Zone agricole inconstructible
N : Zone naturelle
UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire


Bâti ex_CALB
Parcelles ex_CALB
Contours communes ex_CALB
Prescriptions surfaciques [3409]
Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 [122]
Zonage
Ap : Zone agricole inconstructible
N : Zone naturelle
Nenr
UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire

Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.





Règlement graphique avant/après la révision allégée n° 3.

5.2.1.3 Justification

La zone est actuellement en Ap, zonage destiné aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager. Dans le cas présent, ces terrains ne présentent déjà actuellement pas ces caractéristiques et le zonage Ap ne permet pas le projet. Il est donc prévu de reclasser l'espace en secteur Nenr (STECAL) spécifique aux énergies renouvelables sur une surface de 13,2 ha.

Sur la commune du Bourget-du-Lac, les Espaces Boisés Classés (EBC) couvrent actuellement 990 ha. La réduction proposée porte sur 7,85 ha, soit environ 0,8 % des EBC de la commune. Cette proportion très faible ne remet pas en cause la protection globale apportée à l'échelle communale.

Pour la commune de Bourdeau, les EBC couvrent aujourd'hui 377 ha. La réduction envisagée concerne 0,91 ha, ce qui représente seulement 0,2 % des EBC du territoire communal.

Dans les deux communes, une attention particulière sera portée à limiter l'impact sur les arbres et à assurer une intégration paysagère satisfaisante. Il ne s'agira en aucun cas d'une coupe massive de toute l'emprise de l'EBC supprimé, seulement des arbres nécessaires au passage de la canalisation.

Le projet a fait l'objet d'une analyse environnementale par le bureau d'études ECCEL Environnement qui dépasse les seules modifications du PLUi. Concernant ces dernières, les études environnementales ont notamment préconisé les mesures d'évitement et de réduction suivantes :

Évitement : Un balisage et une mise en défens des zones sensibles seront réalisés préalablement aux travaux. Cette mesure concerne les habitats d'intérêt communautaire et les arbres à cavités et autres gîtes à chiroptères. Le projet a notamment été adapté pour préserver au maximum les gîtes à chiroptères. Un écologue sera présent en amont du lancement du chantier afin de délimiter et marquer ces habitats.

Réduction : préalablement aux opérations de déboisement, un écologue sera missionné afin de recenser et marquer les arbres favorables au gite des chiroptères. Ces arbres seront en priorité évités. En cas d'impossibilité technique, ils seront abattus de manière douce en retenant la chute de l'arbre ou en découpant le sujet par tronçon (du haut vers le bas sans ébranchage). Les troncs seront laissés au sol au minimum 48h, cavités orientées vers le haut, pour permettre la fuite des individus à la nuit tombée. L'équipement de systèmes anti-retours sur les entrées des cavités peut également être envisagé. Il sera réalisé au minimum 48h avant l'abattage de l'arbre concerné, dans les conditions optimales d'activité des chiroptères (temps sec et températures douces).

Concernant l'évaluation de la révision allégée : la modification porte sur la suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC) dans le but de permettre le défrichement pour la mise en œuvre du projet, ce qui induira des impacts paysagers importants, ainsi qu'une fragmentation des milieux naturels. Par ailleurs, cette modification entrainera de potentielles incidences sur la ressource en eau potable, puisqu'une partie du tracé de la STEP traverse un secteur de protection de captage.

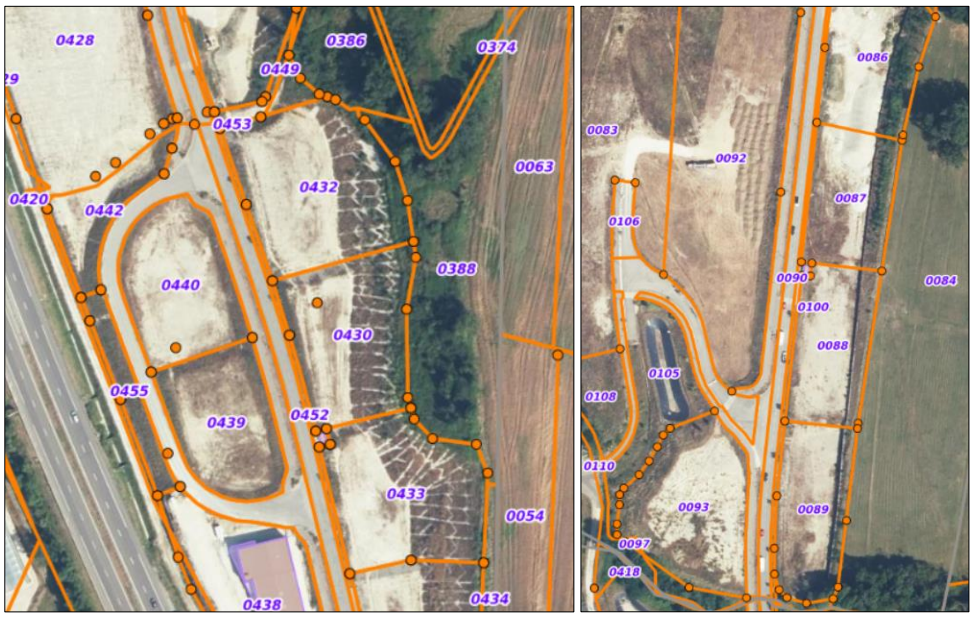
5.2.2 MISE EN COHERENCE DU PERIMETRE DU SOUS-SECTEUR UEH AVEC CELUI DU PAE DES SOURCES

5.2.2.1 Localisation et contexte

Ce point concerne les communes d'Aix-les-Bains et de Grésy-sur-Aix, en lien avec la ZAC Parc d'Activités Economiques des Sources, dont le périmètre s'étend sur les deux territoires communaux. Destinée à accueillir des activités industrielles et manufacturières, cette zone d'aménagement concertée couvre une superficie de 10,85 hectares.

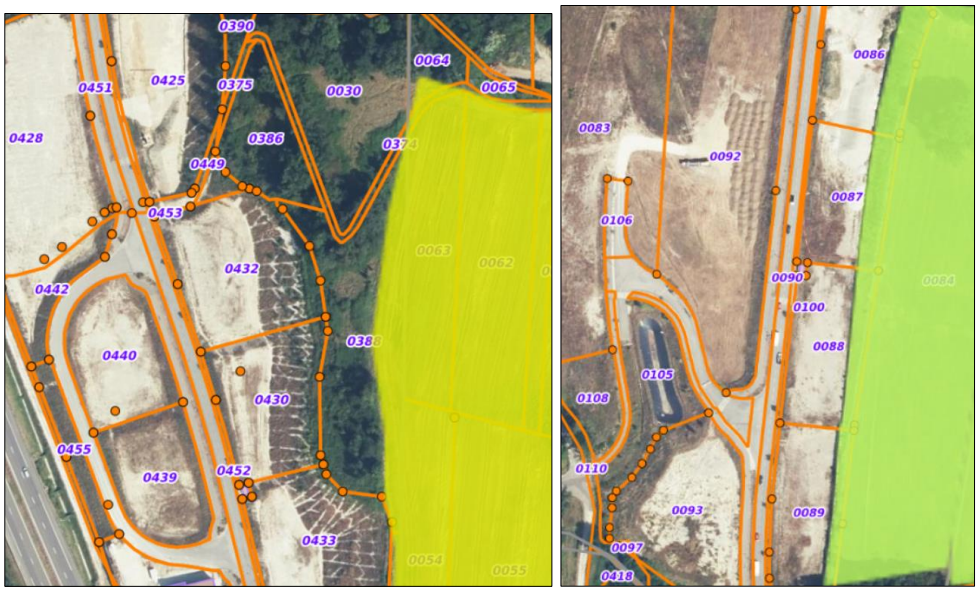
La modification permet de lever une incohérence dans le tracé actuel du sous-secteur **UEh** par rapport au périmètre de la ZAC. La création de la ZAC et l'élaboration du PLUi de Grand Lac ayant été concomitantes, le périmètre de la ZAC n'a pas été bien reporté dans le PLUi. Certains lots du PAE des Sources se retrouvent partiellement classés en zone agricole, ce qui ne correspond ni à la réalité du terrain ni aux objectifs d'aménagement.

L'objectif de cette modification est de mettre en cohérence le tracé du sous-secteur **UEh** avec le périmètre réel de la ZAC. Cela nécessite un ajustement du zonage, entraînant l'élargissement du sous-secteur **UEh** sur les parcelles AH 388, 387, 391, 390 à Aix-les-Bains et la parcelle AE 42 à Grésy-sur-Aix.



Zoom sur les parcelles concernées à Aix-les-Bains (à gauche) et à Grésy-sur-Aix (à droite).

Les ajustements réalisés ne compromettent pas la vocation agricole des parcelles concernées qui sont d'ores et déjà aménagées. Le tracé ajusté de la zone UEh n'empiète pas sur les espaces agricoles actuels. Elle reste sur les espaces déjà aménagés et pour certains construits.



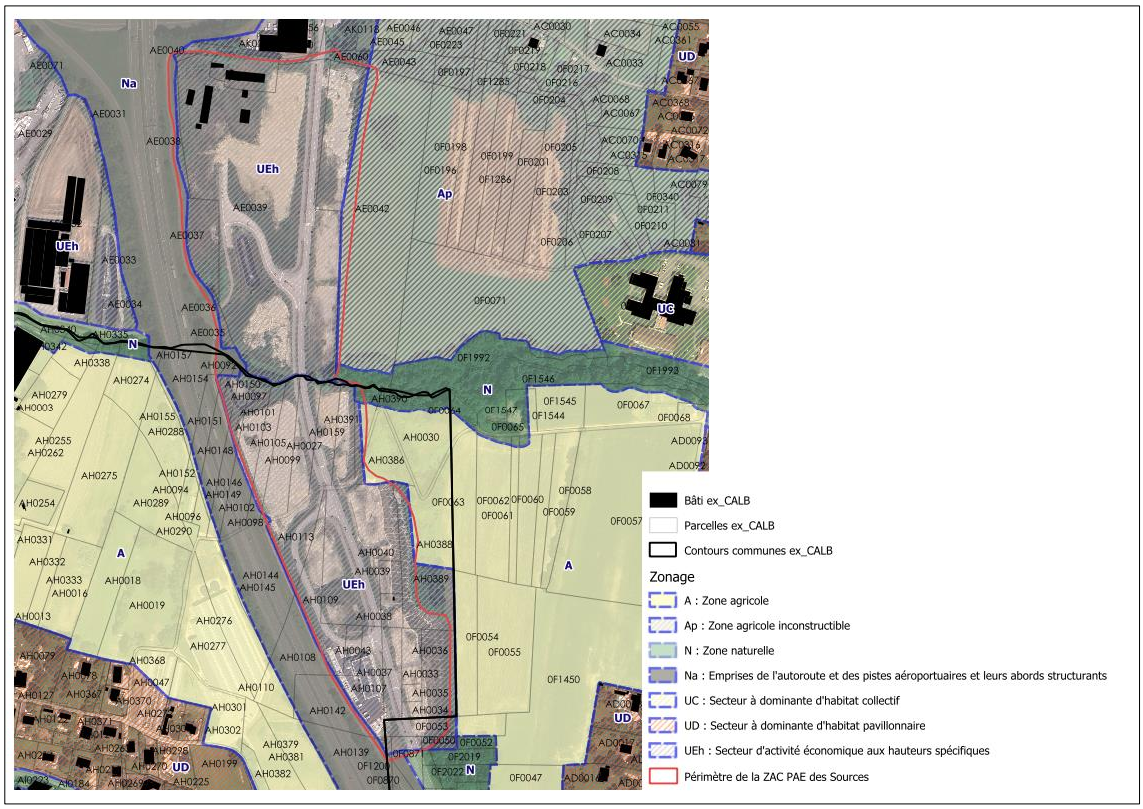
Îlots déclarés à la PAC depuis 2024.[2]

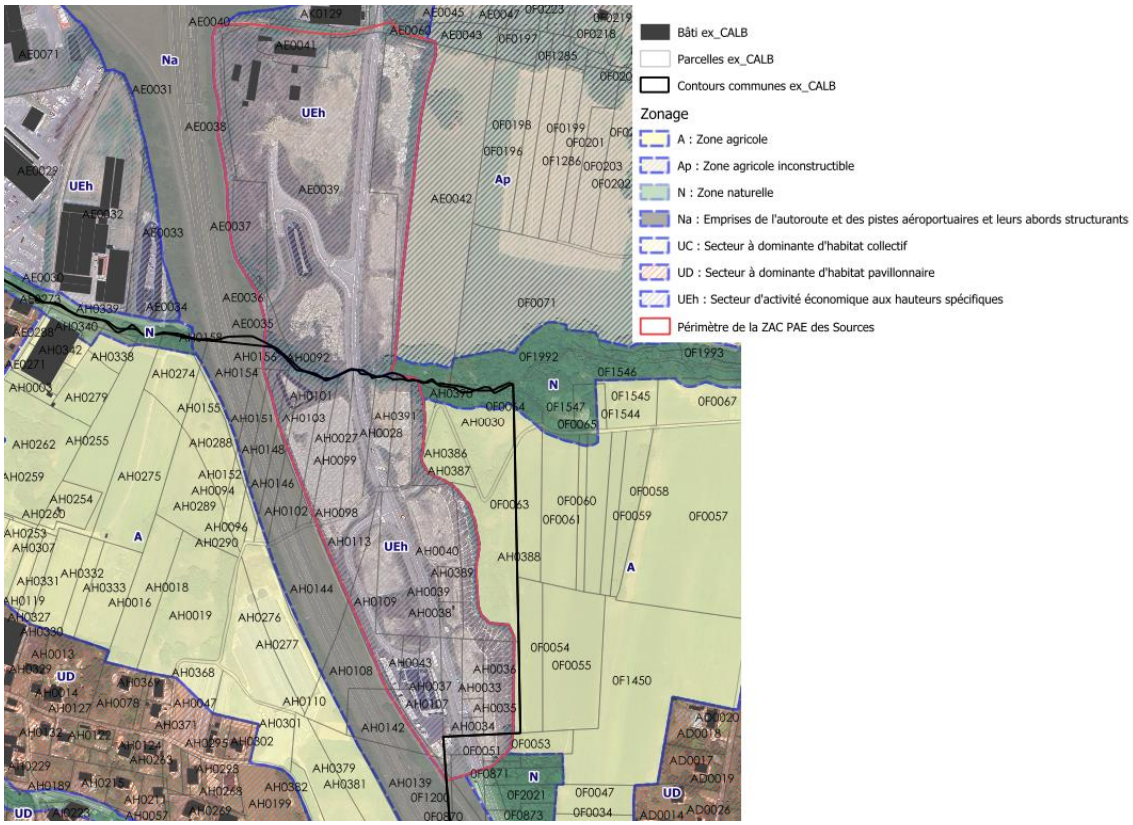
5.2.2.2 Evolution proposée

L'incohérence graphique est donc corrigée. L'ajustement du sous-secteur UEh se traduit par le reclassement d'environ 3460 m² d'espaces initialement situés en zone A/Ap vers le sous-secteur UEh, et, à l'inverse, le reclassement de 164 m² d'espaces actuellement classés en UEh vers la zone A. Cet ajustement de zonage concerne les parcelles cadastrées AH 388, 387, 391, 390 (Aix-les-Bains) et AE 42 (Grésy-sur-Aix).

[2] ***NB :*** *Une évolution du cadastre liée à des divisions parcellaires a entraîné la modification des numéros sur l'ensemble du secteur.*

Modification du plan de zonage





Zonage avant/après la révision allégée n° 3.

5.2.2.3 Justification

La nouvelle délimitation du sous-secteur **UEh** se justifie par un souci de cohérence avec le périmètre de la ZAC PAE des Sources et des terrains déjà aménagés. Elle vise à assurer l'adéquation des règles d'urbanisme — en matière de destinations, d'implantation et de hauteur maximale des constructions — avec les espaces effectivement intégrés à la ZAC.

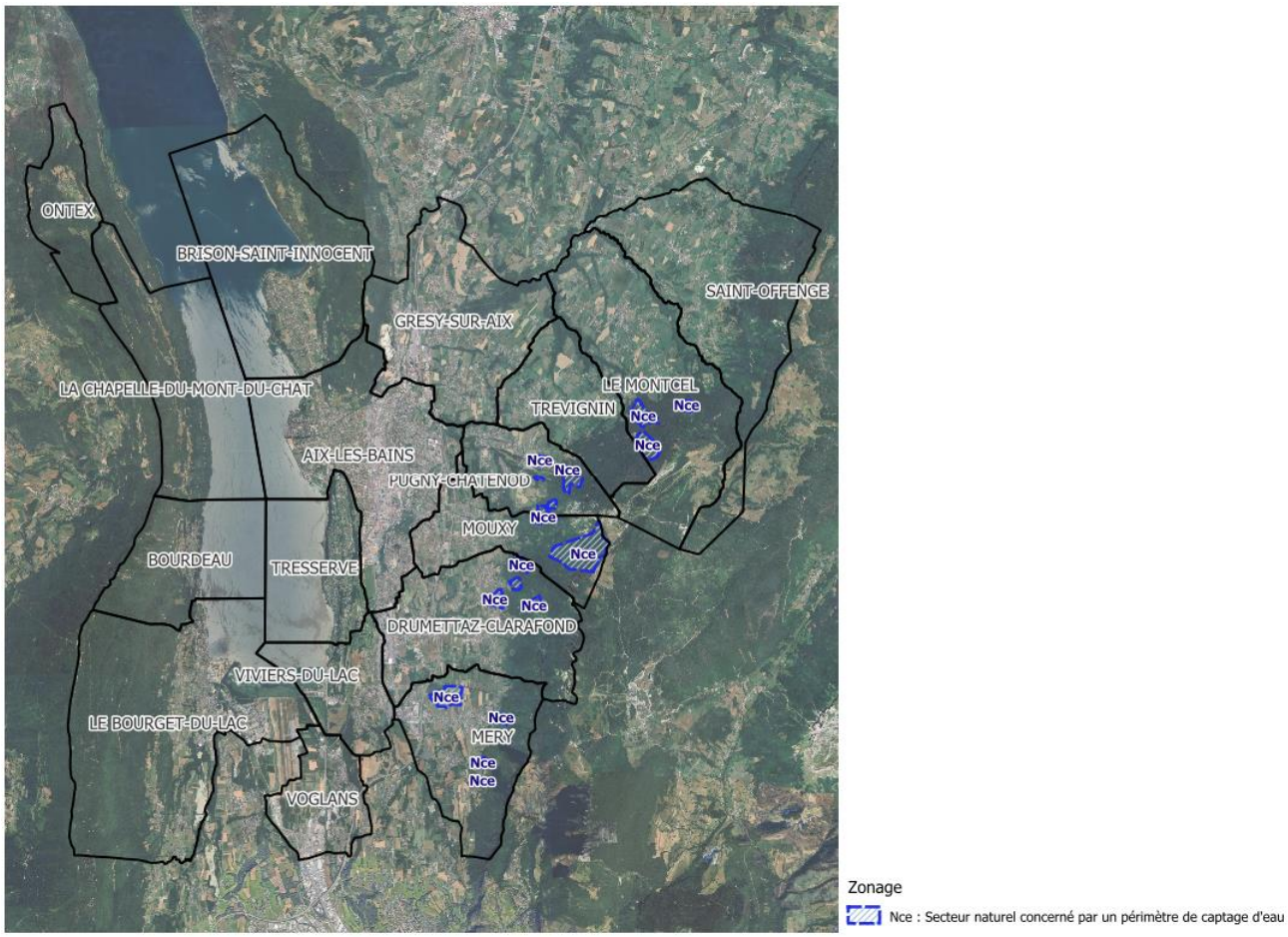
5.2.3 MISE EN COHERENCE DU ZONAGE AVEC LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

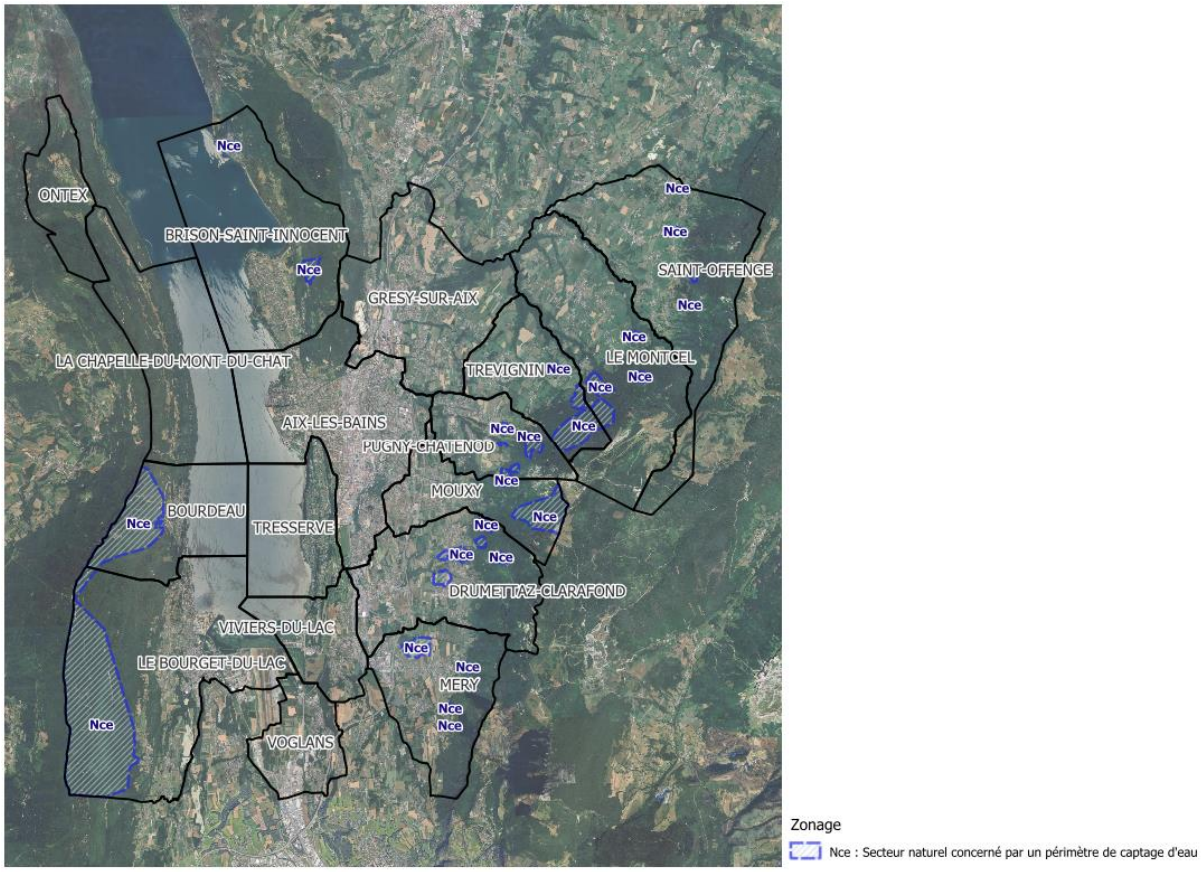
Un travail a été réalisé pour prendre en compte, dans le zonage, les périmètres de captage, qu'ils disposent d'une Déclaration d'Utilité Publique ou seulement d'un rapport hydrogéologique. Il semble primordial d'assurer une sécurisation de la ressource en eau de différentes manières, et notamment par le PLUi. Sont prises en compte les sources à destination du réseau public d'eau potable.

Les périmètres de protection immédiate et rapprochée seront classés en Nce correspondant « aux zones naturelles concernées par un périmètre de captage », sauf exception.

Le règlement y interdit les nouvelles constructions et toute évolution hormis la mise aux normes des habitations existantes.

Au total, les périmètres de captage représentent une surface de 1326 ha sur l'ensemble du territoire de Grand Lac.





Zonage avant/après la révision allégée n° 3.

Commune	Surface zone Nce avant la RA3 (en ha)	Surface zone Nce après la RA3 (en ha)	Différence
Brison-Saint-Innocent	0	17,89	+ 17,89
Bourdeau	0	201,31	+ 201,31
Drumettaz-Clarafond	28,55	46,94	+ 18,40
Le Bourget-du-Lac	0	614,51	+ 614,51
Le Montcel	45,90	53,51	+ 7,61
Méry	33,22	33,19	-0,03
Mouxy	87,65	91,43	+ 3,78
Pugny-Chatenod	27,57	27,92	+ 0,35
Saint-Offenge	0	11,87	+ 11,87
Trévignin	0	87,08	+ 87,08
Total	222,90	1185,67	

Bilan des surfaces des zones Nce avant/après par commune.

5.3 BILAN PROTANT SUR L'EVOLUTION DES SURFACES AVANT/APRES LA REVISION ALLEGEE N°3

Zone	Surface en ha avant la révision allégée n° 3	Surface en ha après la révision allégée n° 3	Différence
1AUe	5,70	5,70	0,00
1AUeb	4,33	4,33	0,00
1AUep	6,16	6,16	0,00
1AUet	3,48	3,48	0,00
1AUh	63,92	63,62	-0,29
1AUha	13,37	13,37	0,00
1AUhb	8,83	8,83	0,00
1AUt	1,40	1,40	0,00
2AUep	17,41	17,41	0,00
2AUh	19,98	19,81	-0,18
A	3302,88	3281,11	-21,78
Ae	2,72	3,18	+ 0,46
Aeq	4,68	4,68	0,00
Alp	140,11	140,11	0,00
Ap	879,13	855,46	-23,67
Ap*	5,00	5,00	0,00
Aps	0,54	0,54	0,00
N	6779,46	5860,45	-919,01
NL	3160,39	3157,62	-2,76
NLm	-	1,41	+ 1,41
Na	125,85	125,61	-0,24
Nas	0,39	0,39	0,00
Nc	67,90	67,90	0,00
Nce	222,90	1185,67	+ 962,77
Nd	77,07	76,52	-0,55
Nd1	0,44	0,44	0,00
Ne	19,63	19,63	0,00
Nenr	-	1,49	+ 1,49
Nep	21,01	21,01	0,00
Ngm	1,43	1,43	0,00
Nl	275,88	275,88	0,00
Nl*	2,77	2,77	0,00
Nl1	1,28	1,28	0,00
Nl2	27,03	27,03	0,00
Nlc	6,14	6,14	0,00
Nst	0,89	0,89	0,00

Zone	Surface en ha avant la révision allégée n° 3	Surface en ha après la révision allégée n° 3	Différence
Nv	0,96	0,96	0,00
UA	194,05	194,07	+ 0,02
UA1	0,58	0,58	0,00
UA2	2,43	2,43	0,00
UA3	0,94	0,94	0,00
UA4	2,45	2,45	0,00
UA5	2,46	2,46	0,00
UAa	1,68	1,68	0,00
UAg	2,29	2,29	0,00
UAs	8,68	8,68	0,00
UB	87,24	87,19	-0,05
UBL	5,72	5,81	+ 0,10
UBLe	0,36	0,36	0,00
UBLh	12,52	12,52	0,00
UBLp	5,53	5,43	-0,10
UBLt	3,94	3,94	0,00
UC	142,62	142,93	+ 0,31
UCm	7,58	7,58	0,00
UD	1455,18	1455,55	+ 0,36
UDL	46,15	47,50	+ 1,36
UDa	9,82	9,82	0,00
UDb	2,49	2,49	0,00
UDc	4,82	4,82	0,00
UDg	12,85	12,85	0,00
UE	115,33	115,33	0,00
UE1	29,40	29,40	0,00
UE2	21,23	21,23	0,00
UEa	3,09	3,09	0,00
UEar	2,32	2,32	0,00
UEb	54,73	54,73	0,00
UEco	51,70	51,70	0,00
UEh	51,75	52,05	+ 0,30
UEsh	45,68	45,68	0,00
UEth	60,64	60,64	0,00
UF	22,99	22,99	0,00
UG	4,80	4,80	0,00
UH	69,56	69,55	- 0,01
UM	2,29	2,29	0,00
UTh	14,94	14,94	0,00
Uep	56,58	56,63	+ 0,05

Bilan des surfaces avant/après pour l'ensemble des zones/sous-secteurs du PLUi Grand Lac (Ex CALb).

Zones	Surface en ha avant la RA3	Surface en ha après la RA3	Différence
Zones U	2619,42	2621,75	+ 2,33
Zones AU	144,57	144,11	-0,47
Zones A	4335,06	4290,08	-44,99
Zones N	10791,40	10833,56	+ 42,16

Bilan global des surfaces avant/après pour les zones U, AU, A et N.

5.4 BILAN PROTANT SUR L'EVOLUTION DES SURFACES DES ESPACES BOISES CLASSES AVANT/APRES LA REVISION ALLEGEE N° 3

Prescriptions	Surface en ha avant la RA3	Surface en ha après la RA3	Différence
EBC	4197,98	4188,94	-9,04

Il faut toutefois rappeler une nouvelle fois que la suppression n'implique pas de coupe massive d'arbres. Pour les projets concernés, l'impact des travaux sera au maximum minimisé.

5.5 BILAN PORTANT SUR L'EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

La procédure de révision allégée n°3 comporte quelques ajustements concernant la production de logements dans les OAP dont on peut faire le bilan suivant :

Commune concernée	OAP concernée	Nombre de logements avant la révision allégée n°3	Nombre de logements après la révision allégée n°3	Différence
Aix les Bains	A48 Abords de l'école de Boncelin	Zone constructible initiale sans encadrement du nombre de logements	1 à 3	+1 à 3
Le Bourget du Lac	C13 Ilot Perrier	40	50 à 54	+10 à 14
Saint Offenge	M1 Chez Borrel	5	10 à 12	+5 à 7
Tresserve	N4 Arc en ciel	94 chambres	40 logements si changement de destination	Non comparable
Trévignin	O8-b Les Combes	19 à 21	25	+4 à 6

Commune concernée	OAP concernée	Nombre de logements avant la révision allégée n°3	Nombre de logements après la révision allégée n°3	Différence
	O6 Pré de la Chenaz et O9 Les Moliers	12 à 15	6 à 8 + 7	0
Total				+20 à 30

Le différentiel à l'échelle du PLUi est marginal.

5.6 LISTE DES STECAL

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) sur le territoire de Grand Lac et précise ceux qui ont été modifiés ou créés.

Zonage du STECAL	Libellé du STECAL	Evolution dans la RA3
Ae	Activité économique spécifique en zone agricole	Création d'un secteur Ae sur la commune du Montcel
Aeq	Zone accueillant une activité équestre dominante	-
Aps	Activité spécifique en zone agricole	-
Alp	Terres agricoles destinées aux pratiques agricoles d'alpages et de la découverte de ces espaces	-
Nas	Secteur dédié à l'agrandissement d'un établissement d'action sociale	-
Ne	Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel	-
Nep	Secteur d'équipement public en site naturel ou à caractère paysager	-
Ngm	Secteur dédié au projet de reconversion touristique du site de l'ancienne gare de téléphérique	-
Nl*	Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité	-
Nl1	Zones naturelles dédiées aux activités de loisir de pleine nature (notamment à la pratique du ski) et aux activités touristiques	-
Nl2	Secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant des extensions	-

Zonage du STECAL	Libellé du STECAL	Evolution dans la RA3
Nlc	Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping	-
Nv	Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage	-
Nlm	Correspond à l'extension de l'usine de production d'eau potable de Mémard	Création du STECAL Nlm sur la commune d'Aix les Bains
Nst	Zone de stockage des déchets verts à Grésy-sur-Aix	-
Nenr	Il permet d'accueillir des projets liés aux énergies renouvelables	Création de ce STECAL sur deux sites sur la commune du Bourget du Lac

6 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

6.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEGEE

6.1.1 LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

6.1.1.1 Cadrage règlementaire

La procédure de révision allégée n°3 du PLUi Ex-CALB est définie par les articles L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de révision allégée peut être conduite à condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables et que la révision :

- Ait uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ait uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ait uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de révision allégée n°3 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.

6.1.1.2 Déroulé de la procédure de révision allégée

1. Lancement de la procédure

La procédure de révision allégée n°3 a été prescrite par délibération du Président de la Communauté d'Agglomération Grand Lac en date du 21 octobre 2025. Elle a été complétée par une délibération du 9 décembre 2025.

2. Concertation préalable avec la population

Une démarche de concertation préalable a été réalisée du 14 novembre 2025 au 4 janvier 2026 dont les modalités ont été fixées par délibération.

3. Arrêt du projet

Le projet de révision allégée a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 27 janvier 2026.

4. Examen conjoint

Un examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA) sera organisé. Un procès-verbal (PV) est rédigé valant avis des personnes publiques associées. Ces dernières sont notifiées du projet en amont de l'examen conjoint.

5. Enquête publique

Conformément au code de l'environnement, le dossier est mis à l'enquête publique sous l'égide d'un commissaire enquêteur, M. Ange SARTORI, nommé par le tribunal administratif. Son suppléant est M. Bruno PERRIER.

Sont joints au dossier les différents avis émis par les PPA, dont le PV d'examen conjoint ainsi que l'avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) sur l'évaluation environnementale.

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, des communes et ses habitants, sera adopté par délibération du Conseil communautaire.

6.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-34 ; R153-12

« […] Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à **l'enquête publique** par le président de l'établissement public ou par le maire. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Articles L123-1 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-2 à R. 123-27 (inclus).

7 ANNEXE : LISTE DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA ZONE Nce APRES LA REVISION ALLEGEE 3

La liste ci-dessous recense les parcelles concernées par la zone Nce à la suite de la révision allégée n° 3. Certaines parcelles sont **entièrement incluses** dans l'emprise de la zone, tandis que d'autres ne le sont que **partiellement**. Cette liste se veut la plus exhaustive possible. Dans le tableau, chaque secteur nouvellement créé ou dont le périmètre a évolué est localisé par son lieu-dit, et les parcelles concernées pour chaque secteur y sont identifiées. Lorsque l'évolution du périmètre d'une zone Nce n'affecte pas de nouvelles parcelles, celles-ci ne sont pas répertoriées dans le tableau : seules les parcelles nouvellement classées en zone Nce sont listées.

Commune	Liste des parcelles concernées
Brison-Saint-Innocent	**Secteur 1 - Brison-les-Oliviers** Parcelles 0A : 1140, 1141, 323, 349, 352-376. **Secteur 2 – Les Combes** Parcelles 0C : 283, 311, 320, 270-284, 295, 296, 310, 314-317, 319, 321, 324-326. Parcelles 0D : 1466, 1467-1483.
Saint-Offenge	**Secteur 1 – Le Rocheret** Parcelles 0B : 435, 463, 466, 679, 681, 683, 687, 748, 749. **Secteur 2 – Saint-Offenge Dessous** Parcelles 0B : 167, 169-175, 307, 517, 519, 522, 523, 615, 618, 626, 697, 864, 869, 870, 873, 875, 974, 976, 982-984. **Secteur 3 – Le Rosset** Parcelles 0A : 31, 34, 104, 106, 107, 28-30, 32, 36, 804, 849-852. Parcelle 0C191. **Secteur 4 – Le Rosset** Parcelles 0B : 205, 196-204, 207, 622-625, 627, 628. Parcelles 0C : 10, 191.
Le Montcel	**Secteur 1 – Les Coutens** Parcelles 0D : 557, 559, 565-567, 577, 578, 719, 720. **Secteur 2 – Les Ébats** Parcelles 0E : 486, 494, 497, 68, 77, 87.

Commune	Liste des parcelles concernées
Trévignin	**Secteur 1 – Saint-Victor** Parcelles 0A : 1340-1343, 1420, 507, 508, 543. **Secteur 2 – Les Champs de Caton** Parcelles 0A : 667, 670, 1386-1388, 1390-1392, 1394, 666, 669, 671, 672. **Secteur 3 – Sur les hauteurs : Pré Curtet et à proximité de la Pointe de l'Aigle** Parcelles 0A : 673, 674, 691, 696-699, 701-767, 770-782, 784, 785, 786, 789, 790, 791, 793-800, 802-856, 857, 858, 861, 862, 871, 890, 891, 893.
Pugny-Chatenod	Pas de nouvelles parcelles concernées.
Mouxy	Pas de nouvelles parcelles concernées.
Drumettaz-Clarafond	**Secteur 1 – Clos Bardot** Parcelles 0B : 198-201, 349, 353, 359, 360, 361, 385, 386, 390, 391, 393, 394, 397-401, 403-412, 416, 1436, 1495-1498, 1896, 1898, 1900, 1961, 1964, 2200, 2202, 2204, 2391, 2392, 2460, 2461, 2815, 2817, 2818, 2819, 2822, 2824, 3055, 3056, 3057, 3059, 3060, 3061, 3109-3112. **Secteur 2 – La Guetterie** Parcelles 0A : 268, 273-279, 283-287, 291, 1475, 1633, 1635, 1637, 1639. Parcelles 0B : 462-466, 468, 470, 474-479, 482, 483, 484, 1922, 1924, 1930, 2601-2604. **Secteur 3 – Les Clefs** Parcelles 0A : 820-823, 848-852, 867-870, 872-877, 901-905, 908, 2087, 2089, 2220. Parcelles 0B : 501, 502, 737, 738, 1684, 1685, 1686, 2467.
Méry	Pas de nouvelles parcelles concernées.
Le Bourget-du-Lac	Parcelles 0F : 1-2, 3-4, 6, 888-891. Parcelles 0G : 52, 53, 485, 523-525. Parcelles 0H : 1, 2, 7, 13-16, 38, 40-44.
Bourdeau	Parcelles 0B : 22 et 24. Parcelle AB198. Parcelles AC : 1, 155, 157, 160-161, 165.

Liste des parcelles concernées par la zone Nce après la révision allégée n° 3.

8 ANNEXE : ETUDE AMENDEMENT DUPONT (AIX LES BAINS, SECTEUR DES GARINS)

ARTER
paysage | urbanisme | mobilité

Siège social
11, rue Jean-Pierre Veyrat
73000 Chambéry
Tél. 09 80 34 81 16

Fax 09 85 34 81 16

contact@arter-agence.fr

Etude Amendement Dupont

secteur route de Pugny

Aix-les-Bains

11/12/2025



Sommaire

Préambule 3

L'AMENDEMENT DUPONT 4
Article L111-6 du code de l'urbanisme 5
Article L111-7 du code de l'urbanisme 5
Article L111-8 du code de l'urbanisme 5

ETAT INITIAL DU SITE 6

Localisation 6

Cadre réglementaire 9

Topographie du site 11

Contexte paysager 13
Contexte paysager - environnement proche 14
Contexte paysager - environnement lointain 15

Accès et sécurité 16

OBJET DE L'ÉTUDE 19

Points de vigilance autoroute 19

Le projet 21

PRESCRIPTIONS EN CONFORMITÉ AVEC LES OBJECTIFS DE LA LOI 23

Prescriptions paysagères 23
Limiter la visibilité depuis les axes périphériques 24
Intégrer le bâti 24

Prescriptions concernant les nuisances 25
Prescriptions pour les nuisances sonores 26
Prescriptions pour les nuisances visuelles 26
Prescriptions pour les autres nuisances 26

Prescriptions concernant la sécurité 27

Prescriptions concernant les risques 29
Les risques naturels 30
Le risque d'incendie 30
Le risque de pollution 30

Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et l'architecture 31
Prescriptions pour la qualité de l'urbanisme 32
Prescriptions pour la qualité architecturale 32

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLU. 33
Orientations d'Aménagement et de Programmation 34
Règlement écrit de la zone 1AUe 35
Règlement graphique 35

Préambule



Périmètre du projet d'aménagement

L'objectif de cette étude est de réaliser une étude dite «Amendement Dupont» afin de déroger à la règle d'inconstructibilité dans les espaces non urbanisés le long de l'autoroute A41 dans une bande de 100m. Cette étude doit permettre de fixer des règles d'implantation différentes en tenant compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

L'amendement Dupont

Le secteur d'étude s'inscrit dans le cadre de la constructibilité le long des grands axes routiers.

Article L111-6 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.

Article L111-7 du code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, 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.

- L'objectif est de réaliser une étude justifiant de la définition des règles d'implantation prenant en compte le cadre de l'article L111-8 afin de permettre l'urbanisation dans la bande de 100m par rapport à l'axe de l'A41 en partie amont.

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

- **Localisation**
- Cadre réglementaire
- Topographie du site
- Contexte paysager
- Accès et sécurité

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Localisation

Le secteur d'étude est situé à Aix-les-Bains (73), à proximité de la limite administrative de la commune, et à proximité des territoires communaux de Grésy-sur-Aix (nord), Pugny-Chatenod (Est), et Mouxy (sud).

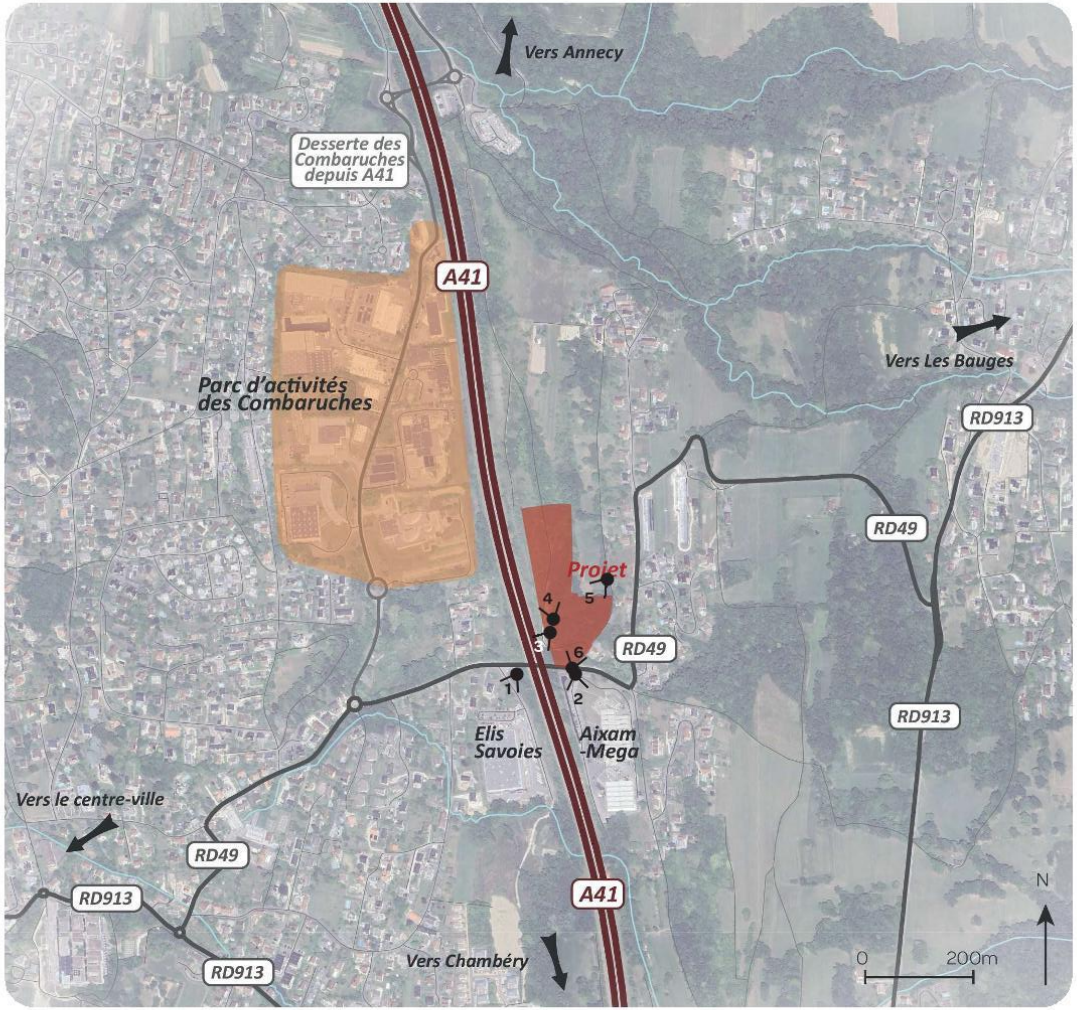
La zone est située à l'amont de l'autoroute A41, qui relie l'agglomération grenobloise à l'agglomération genevoise en passant par les Savoies et les aires urbaines de Chambéry, Aix-les-Bains, et Annecy. Le diffuseur n°14 permet de connecter cet axe stratégique au secteur et à la zone d'activités économiques des Combaruches, située juste en face, côté ouest de l'autoroute.

Le secteur s'intègre dans un tissu divers et hétérogène, au sortir de la zone urbanisée d'Aix-les-Bains, entouré par des activités économiques (usine automobile, blanchisserie, manufacture, alimentaire, etc.) et de l'habitat pavillonnaire de densité variable. Au nord-est du secteur se trouve le hameau ancien des Massonnat, inséré dans un tissu agricole, horticole, et forestier.

Le secteur de projet en lui-même est compris entre l'autoroute et le Chemin des Guillaumes.



Localisation





L'Amendement Dupont

Etat initial du site

- Localisation
- **Cadre réglementaire**
- Topographie du site
- Contexte paysager
- Accès et sécurité

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Cadre réglementaire

Actuellement, le secteur est classé en zones 1AUe et UE au PLUi de l'intercommunalité Grand Lac. La limite de la zone Ue se trouve à 35m de l'axe de l'autoroute et la zone 1AUe se trouve à une distance coimprise entre 38m et 48m par rapport à l'axe de l'A41.

Les espaces sous régime de zone 1AUe sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation A3 / Les Garins. La superficie du site d'OAP est de 2,23 ha, et la superficie de la zone AU est de 1,69 ha.

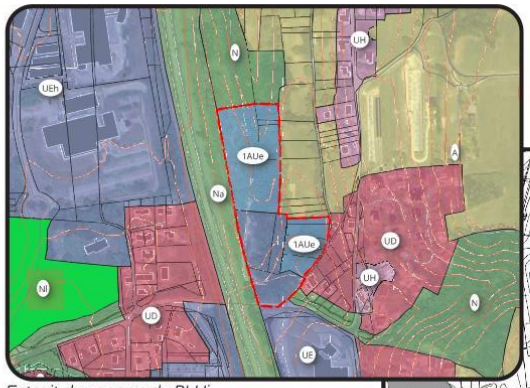
Les enjeux de cette OAP sont de :

> Protéger les espaces naturels proches

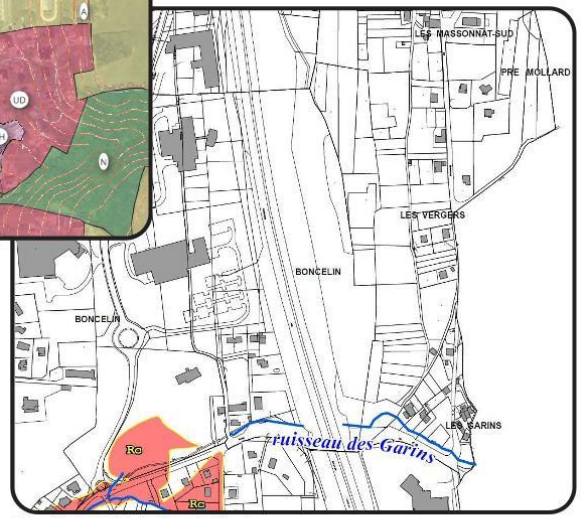
> Limiter l'imperméabilisation de la zone

> Préserver la végétation existante

Le secteur n'est pas identifié pour des contraintes particulières dans le PPRI du Bassin Aixois.



Extrait du zonage du PLUi



Extrait du PPRI du Bassin Aixois



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.

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

Extrait de l'OAP A3

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

- Localisation
- Cadre réglementaire
- **Topographie du site**
- Contexte paysager
- Accès et sécurité

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Topographie du site

Aujourd'hui, le secteur est marqué par un terrain en pente dû notamment aux remblais de la construction de l'autoroute, formant une butte parallèle à l'A41.

Coupes de la topographie du terrain actuel et de sa couverture, notamment arborée (sens de lecture gauche>droite, ouest>est) :

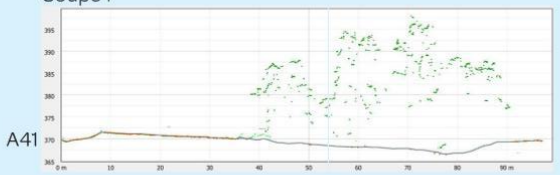


Localisation des profils

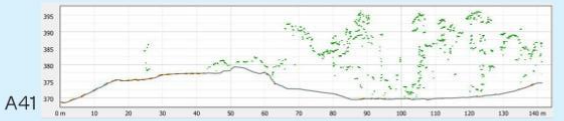
Légende

- Non classé
- Sol
- Végétation faible
- Végétation moyenne
- Végétation forte
- Bâtiment

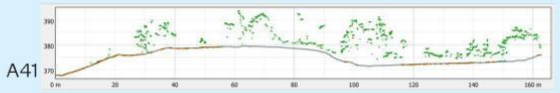
Coupe 1



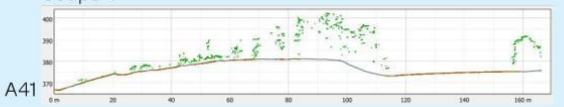
Coupe 2



Coupe 3



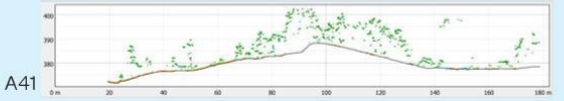
Coupe 4



Coupe 5



Coupe 6



L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Localisation

Cadre réglementaire

Topographie du site

Contexte paysager

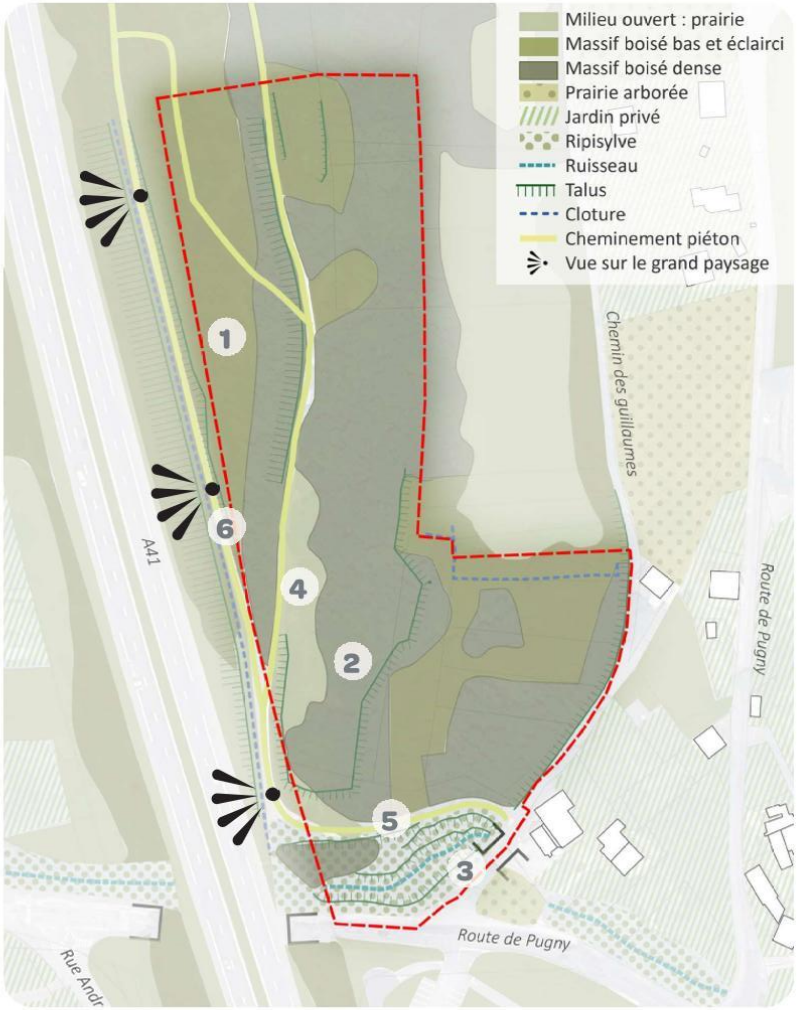
Accès et sécurité

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Contexte paysager - environnement proche





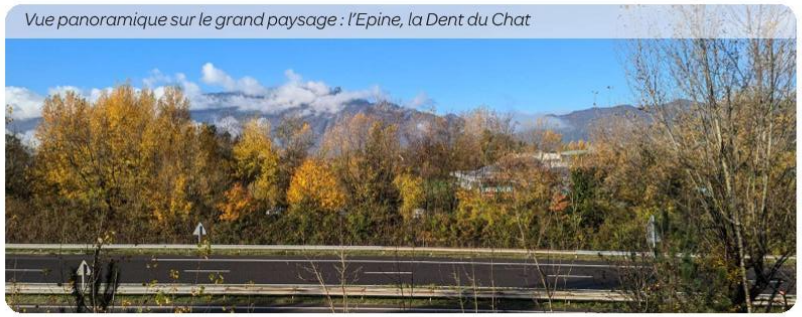




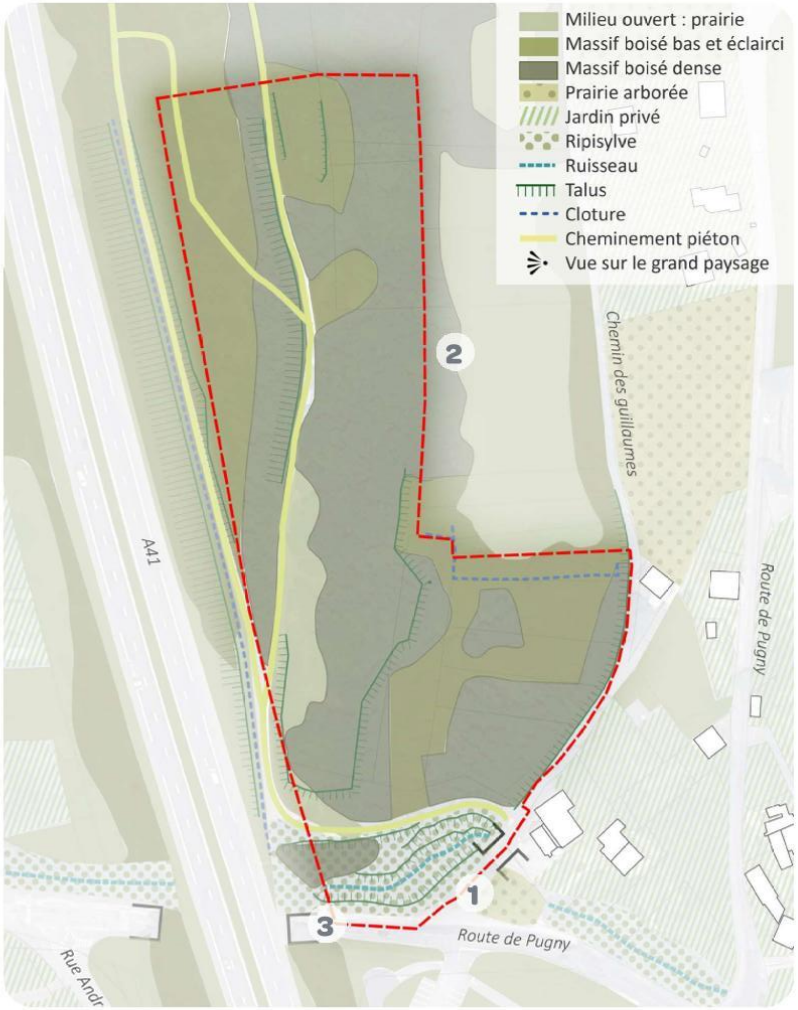








Contexte paysager - environnement lointain









L'Amendement Dupont

Etat initial du site

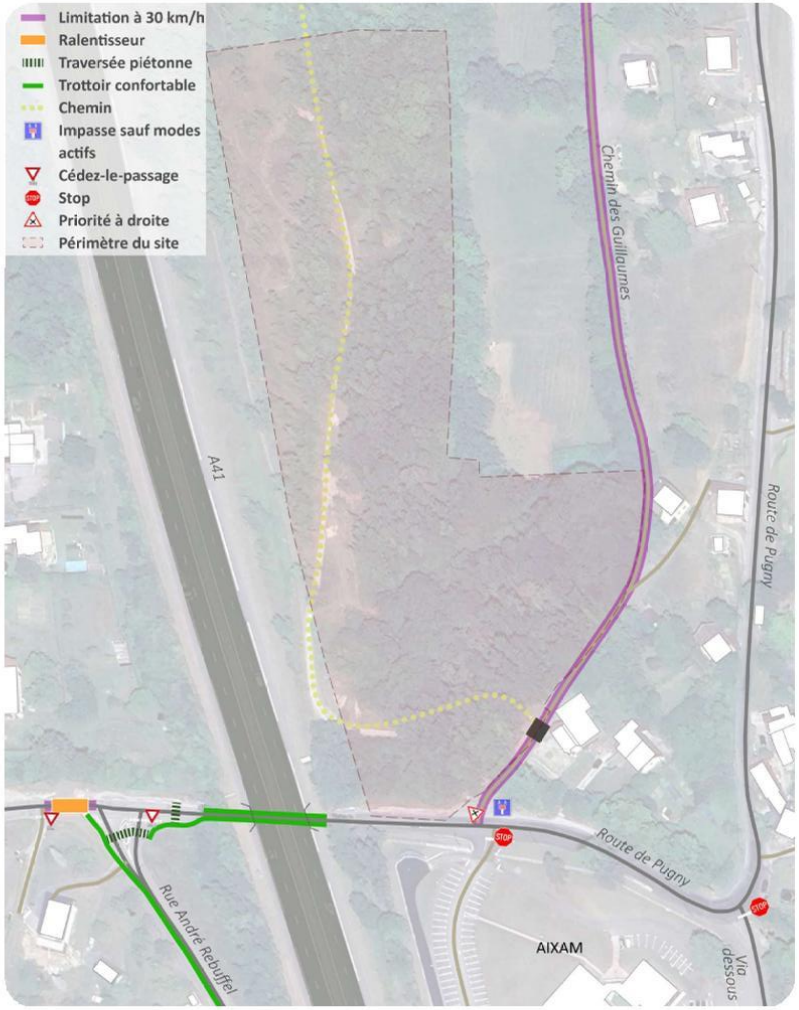
- Localisation
- Cadre réglementaire
- Topographie du site
- Contexte paysager
- **Accès et sécurité**

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Accès et sécurité



État des lieux des accès :

- **Un accès au site par la RD49 - Route de Pugny,** qui est directement connecté à l'ouest du site avec un giratoire menant à la zone d'activité Boulevard du Dr Jean Jules Herbert et à l'est par l'axe communal Via Dessous et Route de Pugny. Le tunnel sous l'A41 ne dispose pas d'une limitation de hauteur indiquée.
- Des comptages routiers (**Département de la Savoie**) réalisés entre 2015 et 2020 sur la RD49 à proximité directe du périmètre du site montre une évolution de 7% du volume de trafic (moyenne de 1142 véh. par jour en 2015 à 1223 véh. par jour en 2020). **Malgré cette évolution, le trafic est globalement faible sur cet itinéraire.**
- **Un accès en bordure du site : Chemin des Guillaumes**, voirie à double sens, intégrant un passage sur le pont de 5.5 mètres de largeur en moyenne. Un panneau d'impasse sauf modes actifs est présent à l'entrée sud du Chemin des Guillaumes.

Réglementation des carrefours d'accès et à proximité :

- **Le principal carrefour d'accès au Chemin des Guillaumes est actuellement réglementé en priorité à droite.**
- **Tout les autres carrefours à proximités sont réglementés en perte de priorité** (stop ou cédez-le-passage), correspondant à la hiérarchie du réseau, la RD49 ayant un statue supérieur.

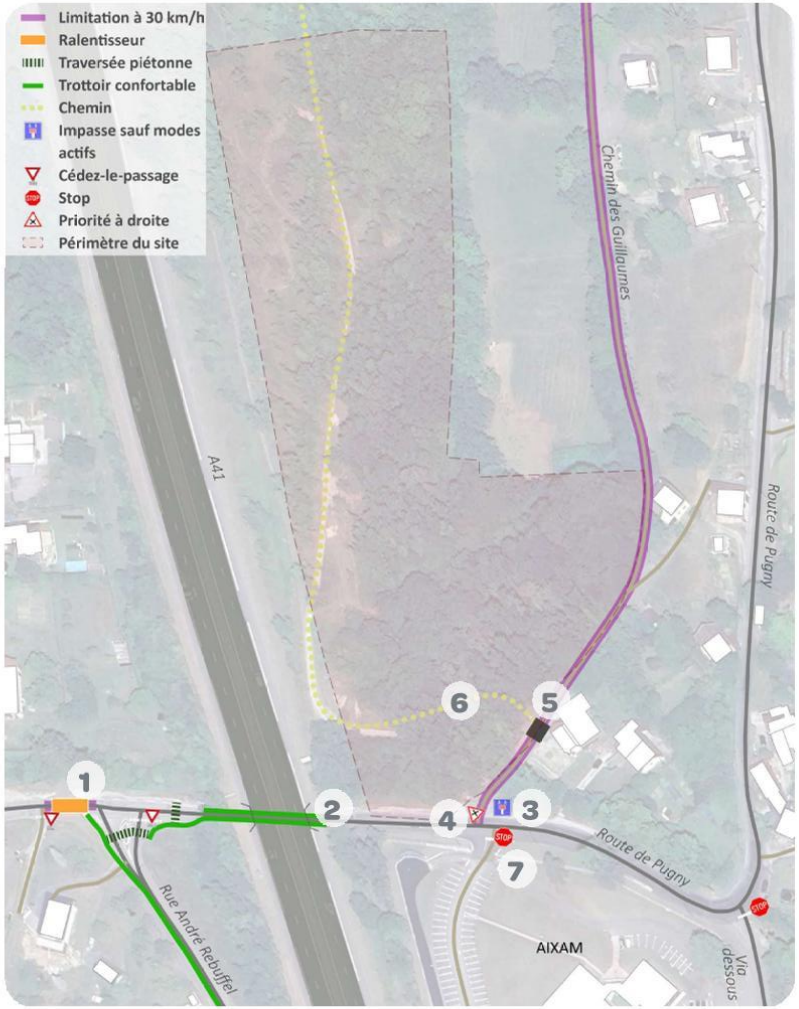
État des lieux des réglementations de vitesses/aménagements coercitifs de vitesse :

- **Le Chemin des Guillaumes est actuellement limité à 30 km/h.**
- **Un ralentisseur, complété par une limitation à 30 km/h** est présent à l'ouest du tunnel autoroutier.
- Le reste des voiries principales sont limitées à 50 km/h (agglomération). Les impasses ne sont pas concernées par les réglementations de voirie. Le tronçon de l'A41 à proximité du périmètre du site est réglementé à 130 km/h.

État des lieux des circulations modes actifs :

- Un trottoir bilatéral sous le pont de l'A41, il est poursuivi à l'ouest de la rue André Rebuffel.
- Aucun autre aménagement piéton à proximité du périmètre du site.

Accès et sécurité




1 *Ralentisseur*


2 *Trottoir sous le pont A41*


3 *Réglementation Chemin des Guillaumes*


4 *Carrefour non-aménagé*


5 *Étroitesse du pont*


6 *Chemin actuel inter-site*


7 *Carrefour d'entrée très large, intégrant actuellement les poubelles*

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Points de vigilance autoroute

Le projet

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Points de vigilance autoroute

La liste ci-après énumère les principaux points de vigilance en lien avec la proximité de l'autoroute dans le contexte du projet (Recommandations du groupe APRR/AREA pour la prise en compte des contraintes autoroutières dans les aménagements et l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme, document informatif - 2023).

↘ **Bruit** :

Mettre en place des mesures d'isolation acoustique pour les bâtiments.
Prévoir des bandes tampons ou des aménagements paysagers pour réduire l'impact sonore.

↘ **Sécurité routière** :

Éviter la création de voiries trop proches de l'autoroute.
Prévoir un retrait suffisant pour les merlons ou remblais afin de limiter les intrusions d'animaux.
Respecter les distances minimales pour les pylônes, mâts et éoliennes (D = HT + 30 m).

↘ **Publicité et enseignes** (relève du RLP) :

Limiter le nombre et la taille des enseignes visibles depuis l'autoroute.
Éviter les matériaux réfléchissants ou éblouissants.
Respecter les distances réglementaires (40 m en agglomération, 200 m hors agglomération).

↘ **Énergies renouvelables** :

Imposer une marge de recul de 50 m pour les installations photovoltaïques.
Réaliser une étude anti-éblouissement pour éviter les risques de réverbération.

↘ **Gestion des eaux pluviales** :

Ne pas utiliser les ouvrages autoroutiers pour l'évacuation des eaux pluviales sans accord du concessionnaire.
Prévoir un réseau d'évacuation autonome et adapté.

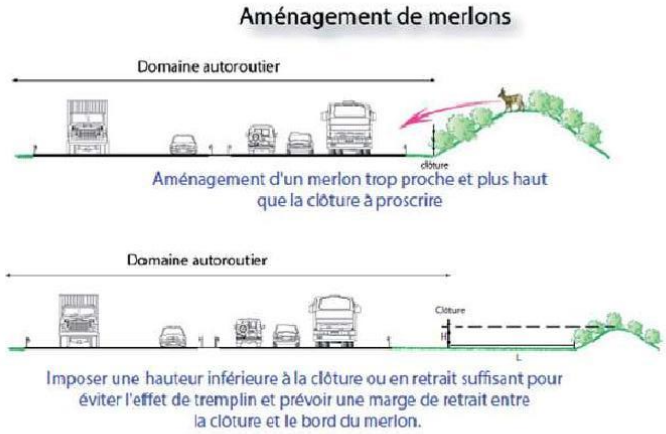
↘ **Paysage** :

Préserver une marge de recul suffisante pour éviter la banalisation paysagère.
Intégrer des aménagements paysagers cohérents avec l'environnement autoroutier.

↘ **Concertation préalable :**

Associer le concessionnaire autoroutier dès la phase de conception pour recueillir ses recommandations.

↘ **Servitudes** : Respecter les servitudes d'interdiction d'accès et de recul liées à l'autoroute.



L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Points **de vigilance autoroute**

Le projet

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Le projet

Les zones 1AUe et Ue vont être le support d'un projet de zone d'activités permettant la réalisation d'un projet complémentaire à l'activité automobile existante le long de la route de Pugny et l'implantation d'activités économiques.

L'urbanisation de cette zone se fera par l'intermédiaire d'une seule desserte en impasse se connectant sur le chemin des Guillaumes permettant l'accès au hameau des Massonnat.



point de connexion de la desserte au chemin des Guillaumes



Activité automobile existante

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Prescriptions paysagères

Prescriptions concernant les nuisances

Prescriptions concernant la sécurité

Prescriptions concernant les risques

Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et architecturale

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Prescriptions paysagères



Ces prescriptions tiennent compte des habitations situées à l'est, en surplomb par rapport à la zone concernée.

Limiter la visibilité depuis les axes périphériques

1 - Mettre en place une frange urbaine épaisse d'au moins 10 m en limite Nord et Est du site en séparation avec l'espace agricole et le boisement existant. Cette frange urbaine doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants et donc conserver l'intégralité du massif boisé dense en pourtour de parcelle (sauf état phytosanitaire des arbres non satisfaisant)

2 - Mettre en place une haie paysagère (type haie bocagère naturelle) d'au moins 5m en limite Ouest et Sud-Est du site en séparation avec l'Autoroute A 41 et le Chemin des Guillaume. Les essences doivent se rapprocher au maximum des essences présentes sur le site actuel (bouleau, noisetier, érable campeste, peuplier, chêne pubescent, chêne pédonculé, hêtre, charme)

Intégrer le bâti

3 - Mettre en place une toiture végétalisée sur chaque construction à toiture terrasse et intégrer les éléments techniques. Les panneaux solaires sont permis.

4 - Mettre en place des espaces ouverts entre les bâtis, favorisant les percées visuelles et valorisant les vues sur le grand paysage

5 Préserver et valoriser la ripisylve

- Éloigner les constructions au maximum du ruisseau existant et de sa ripisylve (au minimum de 10 m par rapport au sommet des berges).

6 Maintenir au maximum les surfaces désimperméabilisées

↘ Mettre en place des parkings aériens végétalisés et perméables :

- Traitement des places de stationnements en revêtements perméables.
- Plantation d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnements. Ces arbres doivent avoir une fosse de min. 2x2m hors bordure.
- Favoriser des revêtements perméables pour les cheminements piétons

↘ Gestion des eaux pluviales

- Privilégier des solutions fondées sur la nature : noue d'infiltration, jardin de pluie, espaces verts en pied d'arbres...

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

- Prescriptions paysagères
- **Prescriptions concernant les nuisances**
- Prescriptions concernant la sécurité
- Prescriptions concernant les risques
- Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et architecturale

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Prescriptions concernant les nuisances

Prescriptions pour les nuisances sonores

Les constructions devront présenter un isolement acoustique adapté aux bruits générés par l'autoroute A41.

Prescriptions pour les nuisances visuelles

Les nuisances visuelles seront atténuées par l'implantation de haies paysagères conformément aux prescriptions paysagères, que ce soit en limite est ou ouest. Les végétaux créeront ainsi un écran végétal depuis les voies de circulation de l'autoroute A41 et le chemin des Guillaumes évitant ainsi d'impacter le regard des automobilistes et des habitants voisins, limitant également les effets de miroitements.

Prescriptions pour les autres nuisances

Les activités ne devront pas générer de fumée ou poussières pouvant être une gêne pour la circulation sur l'A41 et pour les habitations voisines.

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

- Prescriptions paysagères
- Prescriptions concernant les nuisances
- **Prescriptions concernant la sécurité**
- Prescriptions concernant les risques
- Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et architecturale

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Prescriptions concernant la sécurité

Prescription d'accès au site :

- **Un accès au site par la RD49 - Route de Pugny :** prendre en considération l'évolution du volume de trafic potentiel sur la RD49, selon le projet et adapté les largeurs de voiries et les signalétiques routières.
- **Un accès en bordure du site : Chemin des Guillaumes** : maintenir la circulation à double-sens sur l'itinéraire permettant l'accès des riverains tout en permettant des cheminements modes actifs (possibilité de création d'une voie verte/zone de rencontre) sécurisant les piétons et les vélos à proximité d'une nouvelle circulation automobile et poids-lourds.
- **Prévoir la possibilité de croisement de poids-lourd/véhicules légers sur le secteur de l'actuel pont** en intégrant un accès piétons.
- Permettre la sortie véhicules des riverains situé à proximité direct du secteur d'étude en sécurité (girations, visibilité).

Réglementation des carrefours d'accès et à proximité :

- **Intégrer le carrefour Chemin des Guillaumes - RD49 Route de Pugny à la réflexion globale d'accès au site (réglementation, sécurité routière, girations, traversées piétonnes).**
- **Modifier la réglementation en priorité à droite du Chemin des Guillaumes - RD49 Route de Pugny** pour une réglementation en **perte de priorité** du Chemin des Guillaumes (stop ou cédez-le-passage, selon la visibilité), correspondant à la hiérarchie du réseau routier.
- **Intégrer une traversée piétonne au carrefour Chemin des Guillaumes - RD49,** possibilité de réaliser cette traversée sur un plateau traversant surélevé.
- Réduire l'emprise actuelle du carrefour pour sécuriser les mouvements d'entrée-sortie dans le Chemin des Guillaumes et questionner l'emplacement des poubelles actuellement à l'ouest du carrefour.

Réglementation de vitesses/aménagements coercitifs de vitesse :

- **Conserver la limitation à 30 km/h du Chemin des Guillaumes.**
- **Possibilité de réduire la vitesse à 30 km/h sur le futur carrefour Chemin des Guillaumes - RD49 Route de Pugny.**

Réglementation des circulations modes actifs :

- Créer un itinéraire mode actif (trottoir/voie verte) sur le pont permettant de limiter la mixité des modes entre le carrefour Chemin des Guillaumes - RD49 Route de Pugny, garantissant la sécurité des piétons circulant sur le sud du Chemin des Guillaumes, à proximité avec l'entrée dans le secteur d'étude. Ce cheminement piéton doit au minimum prendre la forme d'un trottoir surélevé unilatérale d'1m40.

Réduire l'emprise du carrefour



Statuer sur le déplacement des poubelles



Créer un itinéraire piéton réglementaire Chemin des Guillaumes



Créer un itinéraire piéton réglementaire sur le pont Chemin des Guillaumes



Garantir les accès piétons en sécurité



Garantir les accès riverains en sécurité



L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Prescriptions paysagères

Prescriptions concernant les nuisances

Prescriptions concernant la sécurité

Prescriptions concernant les risques

Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et architecturale

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Prescriptions concernant les risques

Les risques naturels

↘ Le risques d'inondation

Le secteur est étudié par le PPRI du bassin aixois. Aucun risque lié au cours d'eau n'est recensé.
Cependant les constructions devront respecter une distance minimum de 10m par rapport aux berges du cours d'eau présent au sud du secteur, le long de la route de Pugny.

↘ Le risque sismique

Le site est en risque sismique modéré. Les constructions devront respecter les obligations pour prévenir le risque sismique.

↘ Le risque de retrait et gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration).

Le site est classé en secteur de risque faible. Les constructions devront respecter les obligations liées au niveau de risque.

↘ Le risque potentiel radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Le secteur est concerné par un risque modéré, les construcitons devront respecter les recommandations liées à ce risque.

Le risque d'incendie

Dans le cadre de la prise en compte du risque incendie, des mesures seront mises en place afin de permettre une intervention rapide des engins du SDIS.

Des moyens d'extinction pour les feux d'origine électriques dans les locaux techniques seront mis en place.
L'accès et la desserte seront dimensionnés pour garantir l'accès rapide des engins de secours.

Le risque de pollution

Les activités du site ne devront pas stocker de matières dangereuses à l'air libre. Elles devront être dans le bâti et sur dalle avec les dispositifs adaptés pour la récupération des matières dangereuses au sol.

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

- Prescriptions paysagères
- Prescriptions concernant les nuisances
- Prescriptions concernant la sécurité
- Prescriptions concernant les risques
- **Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et architecturale**

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Prescriptions concernant la qualité de l'urbanisme et l'architecture

Prescriptions pour la qualité de l'urbanisme

- **La façade** des activités devra être préférentiellement tournée vers l'A41.

- **Les espaces de stockage** devront être dissimulés par des structures en accord/ adéquation avec l'aspect extérieur des constructions ou des dispositifs végétaux.

- Les zones Ue et 1AUe présentent un recul de limite de zone compris entre 35m et 48m par rapport à l'axe de l'A41. Ainsi un recul est déjà effectif entre la limite de zone et l'A41. Pour permettre un éloignement supplémentaire des constructions par rapport à l'A41, la voie de desserte interne devra se trouver en limite ouest de la zone d'activités en tenant compte d'un espace végétalisé à mettre en place en la limite et la voie.

- **Mouvements de terrain**

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Il ne devra pas être créé d' exhaussements en «buttes» pour implantation des constructions.

Prescriptions pour la qualité architecturale

Ces prescriptions tiennent compte des habitations situées à l'ouest, en surplomb par rapport à la zone concernée.

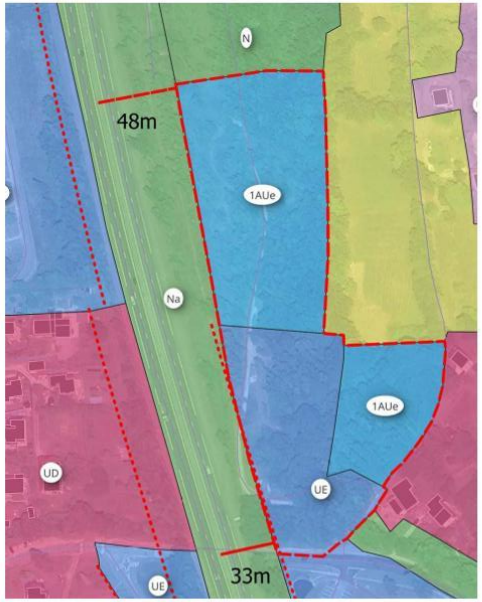
- **Hauteur**

La hauteur maximum après travaux par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder la côte NGF défini au schéma de principe afin de limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone.

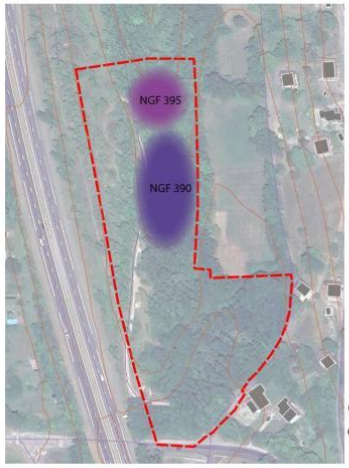
- **Aspect extérieur**

Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une unité d'aspect, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.



reculs des zones Ue et 1AUe par rapport à l'axe de l'A41



Côtes NGF des hauteurs maximum attendues

L'Amendement Dupont

Etat initial du site

Objet de l'étude

Prescriptions en conformité avec les objectifs de la loi

Traduction réglementaire du projet dans le PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Enjeux

- Préserver l'autoroute A41 de nuisances ou impacts négatifs ou pouvant être nuisant
- Limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone.
- Sécuriser l'accès pour tous les modes
- Maintenir un cadre végétal déjà existant.

Échéance d'ouverture à l'urbanisation

Court terme

Principe d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU

La zone 1AU s'ouvrira à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumes

× **Hauteur**

La hauteur est différenciée est exprimée selon la côte NGF pour 2 secteurs : la hauteur maximum après travaux par rapport au terrain aménagé ne devra pas excéder la côte NGF défini au schéma de principe afin de limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone.

Implantation

× **La façade** des activités devra être préférentiellement tournée vers l'A41.

Aspect extérieur des constructions

× Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une unité d'aspect, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur.

× Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou comporter des panneaux solaires.

× Intégrer les éléments techniques.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les risques

× Les constructions devront présenter une distance minimum de 10m par rapport aux berges du cours d'eau présent au sud du secteur, le long de la route de Pugny.

× Les constructions devront respecter les obligations liées au niveau de risque de retrait et gonflement des argiles, radon.

× Pour limiter le risque de pollution des sols, les activités du site ne devront pas stocker de matières dangereuses à l'air libre. Elles devront être dans le bâti et sur dalle avec les dispositifs adaptés pour la récupération des matières dangereuses au sol.

× Les activités ne devront pas générer de fumée ou poussières pouvant être une gêne pour la circulation sur l'A41 et pour les habitations voisines.

Traitement des espaces extérieurs / gestion des eaux pluviales

× **Les espaces de stockage** devront être dissimulés par des structures en accord/ adéquation avec l'aspect extérieur des constructions ou des dispositifs végétaux.

× **Mouvements de terrain**

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

× **Végétation**

- Les végétaux créeront ainsi un écran végétal depuis les voies de circulation de l'autoroute A41 et le chemin des Guillaumes évitant ainsi d'impacter le regard des automobilistes et des habitants voisins, limitant également les effets de miroitements :
  - (1) Mettre en place une frange urbaine épaisse d'au moins 10m en limite Nord et Est du site en séparation avec l'espace agricole et le boisement existant. Cette frange urbaine doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants et donc conserver l'intégralité du massif boisé dense en pourtour de parcelle (sauf état phytosanitaire des arbres non satisfaisant)
  - (2) Mettre en place une haie paysagère (type haie bocagère naturelle) d'au moins 5m en limite Ouest et Sud-Est du site en séparation avec l'Autoroute A 41 et le Chemin

des Guillaume. Les essences doivent se rapprocher au maximum des essences présentes sur le site actuel (bouleau, noisetier, érable campeste, peuplier, chêne pubescent, chêne pédonculé, hêtre, charme)

- Mettre en place des espaces ouverts entre les bâtis, favorisant les percées visuelles et valorisant les vues sur le grand paysage

③

× **Traitement des espaces extérieurs**

- Les espaces de stationnements devront être en revêtements perméables.
- Les espaces de stationnements devront présenter des plantations d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnements. Ces arbres doivent avoir une fosse de min. 2x2m hors bordure.
- Favoriser des revêtements perméables pour les cheminements piétons

× **Gestion des eaux pluviales**

- Privilégier des solutions fondées sur la nature : noue d'infiltration, jardin de pluie, espaces verts en pied d'arbres...

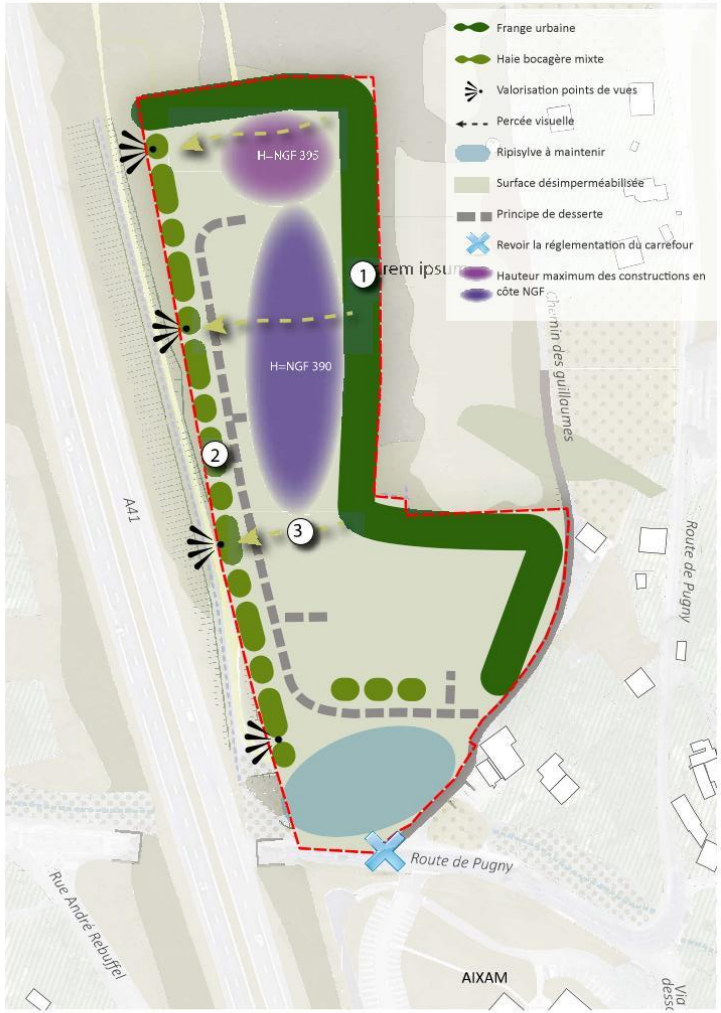
Règlement écrit de la zone 1AUe

↘ La hauteur

Le règlement écrit précisera que sauf prescriptions dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximum, mesurée par rapport au terrain aménagé, est de 12m00.

Règlement graphique

Le recul graphique par rapport à l'axe de l'autoroute sera prolongé jusqu'en limite nord de la zone 1AUe et en limite Est de zone 1AUE. Ce recul correspond aujourd'hui à 35m00.



Contact :
Caroline METIFIOT, urbaniste c.metifiot@arter-agence.fr / 09 80 34 81 16
Adelyse STUMMER, mobilité a.stummer@arter-agence.fr / 09 80 34 81 16
Charline RAZNY, paysagiste c.razny@arter-agence.fr / 09 80 34 81 16