

Le Châtelard, le 29 mai 2026

Communauté d'Agglomération de Grand
Lac

M. Thibault Guigue

Vice-Président en charge de l'urbanisme,
de l'habitat, du logement social et de la
politique de la ville

1500 Boulevard Lepic

CD 20606 – 73100 Aix les Bains

**Objet : Avis PPA du PNR du Massif des Bauges sur la révision allégée n°3 du PLUi
de Grand Lac**

Dossier suivi par :

Romane GIRARD – chargée de mission urbanisme et paysages

Courriel : r.girard@parcdesbauges.com

Tél. : 06 22 48 30 83

Monsieur,

Par un courrier du 3 février 2026, vous nous avez informé de la délibération du conseil
communautaire de Grand Lac arrêtant la Révision allégée n°3 du PLUi et vous nous
avez transmis le dossier relatif. Vous nous avez conviés à la réunion d'examen
conjoint qui se tiendra le 18 juin prochain dans vos locaux.

Vous trouverez ci-après l'avis du PNR du Massif des Bauges en tant que personne
publique associée, sur les éléments d'évolution qui concernent le périmètre classé du
territoire de Grand Lac :

Le Montcel :

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

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

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

Evolutions du zonage impactant plusieurs communes :

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

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

Maison du Parc
Avenue Denis Therme
73630 Le Châtelard

Tél. : 04 79 54 86 40
info@parcdesbauges.com
parcdesbauges.com
parcdumassifdesbauges.com

Synthèse d'analyse des évolutions dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUi de Grand Lac :

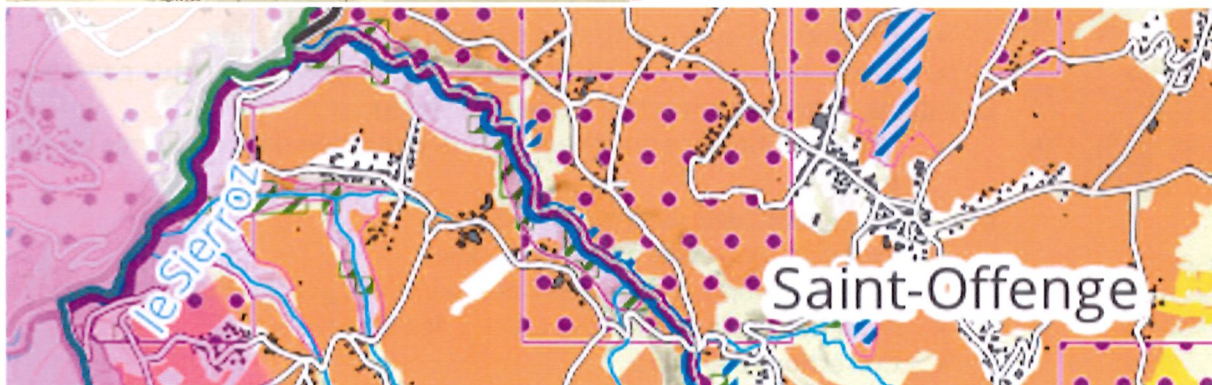
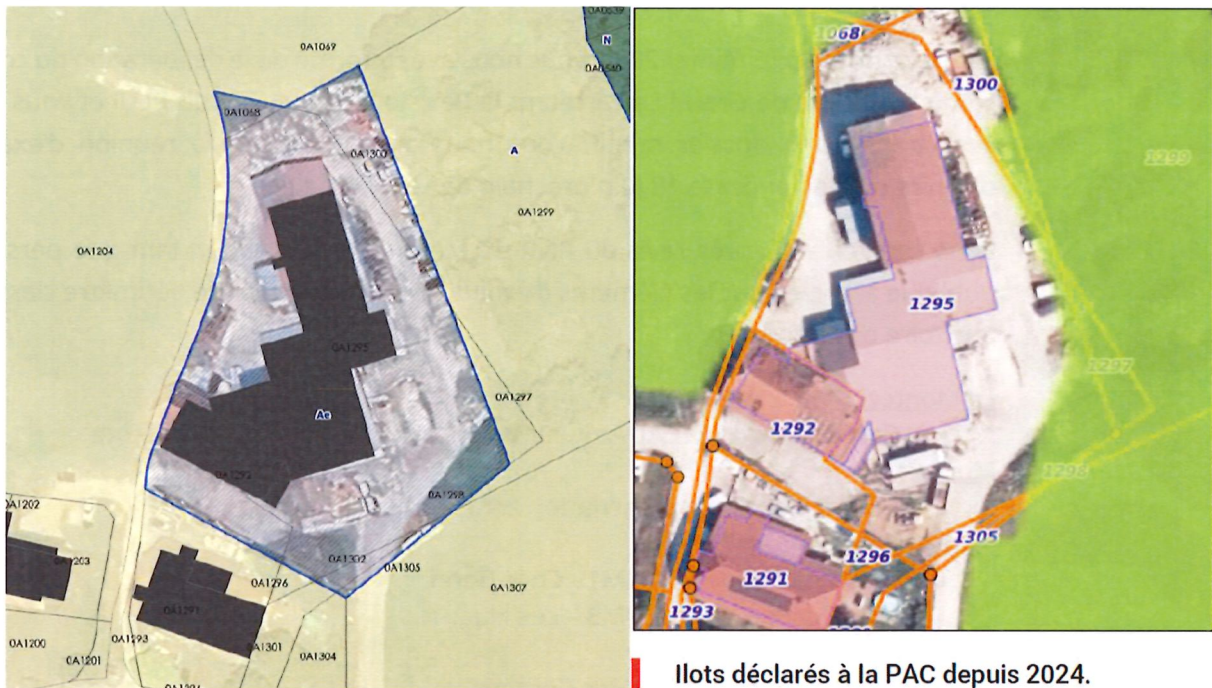
En synthèse, la révision allégée n°3 du PLUi de Grand Lac apporte des évolutions globalement favorables à une meilleure gestion des eaux pluviales et du risque inondation. Certaines évolutions sont susceptibles d'avoir des impacts faibles sur les milieux agricoles et d'autres mériteraient d'être précisées pour une meilleure appréciation de ces impacts. Certains garde-fous méritent d'être ajoutés pour assurer une bonne préservation des milieux humides, en particulier concernant les équipements de gestion des eaux pluviales. Enfin, certains éléments d'intégration paysagère et de gestion des interfaces urbaines avec les milieux agricoles peuvent être approfondis.

Analyse détaillée des évolutions dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUi de Grand Lac :

Le Montcel :

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

Les parcelles A 1292 et A 1295 ; A 1068, 1300, 1298, 1302 et 1305, classées en zone A, accueillent activités économiques (stockage pour un artisan, stockage de ruches et principalement une activité de carrosserie avec accueil de clients). Il est proposé leur reclassement en Ae correspondant à *"une activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole afin de lui permettre une évolution lorsqu'elle est existante"*, constituant un STECAL représentant une surface totale de 4500m². L'objectif est de reconnaître l'usage actuel tout en encadrant les évolutions potentielles. Les bâtiments ont déjà fait l'objet d'un changement de destination pour accueillir un entrepôt lié à une activité de travaux publics. Il est précisé que les parcelles concernées ne sont pas déclarées PAC et n'ont pas de lien direct et fonctionnel avec parcelles agricoles alentour.



>> Dans la mesure où le tracé du STECAL correspond aux parcelles qui font déjà l'objet d'une activité économique et que les parcelles agricoles attenantes ne sont pas impactées par le reclassement de zone agricole A en zone agricole à vocation économique Ae, cette évolution n'appelle pas de remarque de notre part.

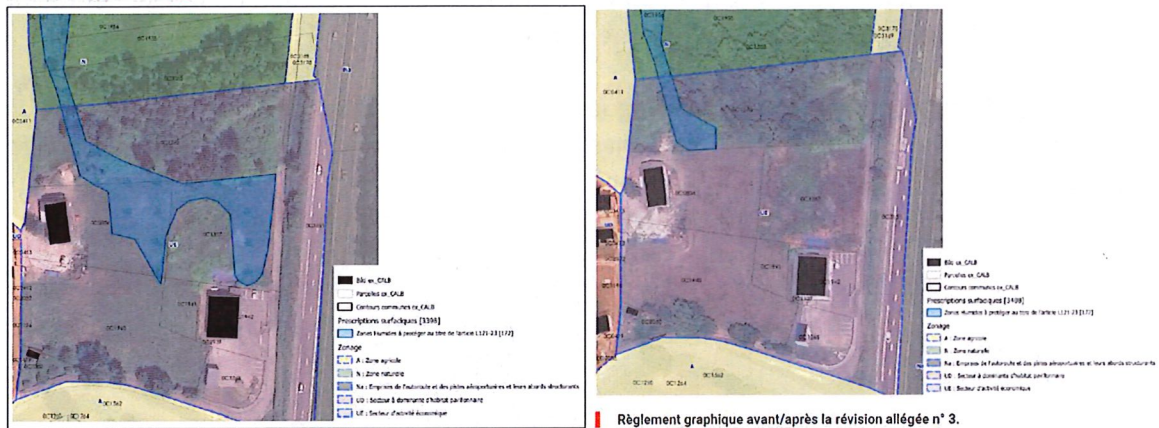
Nous attirons toutefois votre attention sur la proximité des parcelles avec la rivière du Sierroz et sa ripisylve, respectivement inscrits comme cours d'eau en très bon état écologique et trame de forêt mature au plan de Parc. Les éventuelles évolutions futures ne devront pas impacter ces milieux, ni les activités en place (notamment, rejets et infiltration d'hydrocarbures, peintures, etc.).

Mouxy :

- Mise à jour d'une prescription zone humide

Prendre en compte la suppression d'une zone identifiée comme humide sur les parcelles C 1357 et C 804 en lien avec la mise à jour de l'inventaire de l'atlas départemental des zones humides. La prescription de zone humide est supprimée et l'Atlas des zones humides est mis à jour en conséquence. 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)

Modification du plan de zonage



Atlas départemental des zones humides au 4/11/2025

>> Dans la mesure où cette suppression de zonage de zone humide correspond à une mise à jour de l'Atlas départemental des zones humides, elle n'appelle pas de commentaire de notre part.

Saint-Offenge :

- Modification de l'OAP M1 - Chez Borel

Plusieurs ajustements concernant le secteur 1AUh, visant à adapter le projet aux besoins locaux et aux spécificités urbaines du territoire :

- Nombre de logements fixé entre 10 et 12 (sur le secteur 1), respectant ainsi l'objectif de densité ;
- 50 % minimum de logements sociaux (logements en Bail Réel et Solidaire souhaités) ;
- Privilégier des formes intermédiaires et/ou de petit collectif, pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain existant et diversifier l'offre de logement ;
- Accès revus ;
- Création d'une aire de retournement pour l'accès du secteur 1 de l'OAP ;
- 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.

>> les modifications proposées dans l'OAP sont favorables à la densification, au respect des formes architecturales et à la création de logements abordables sur le territoire. En matière d'intégration architecturale, des toitures avec croupe ou demi-croupe seraient souhaitables ainsi que du bardage bois sur 30% ou plus des façades.

Dans la mesure où le secteur OAP est limitrophe d'espaces agricoles exploités, il serait souhaitable de matérialiser sur le plan la bande tampon en bordure sud de l'OAP (secteur 2), mentionnée dans le règlement de l'OAP comme « transition végétale avec l'espace agricole voisin », afin que celle-ci soit intégrée dans le périmètre de la zone à urbaniser et ne viennent pas consommer d'espaces agricoles supplémentaire.

- Modification de l'OAP M3 – Les Huguets

L'OAP est scindée en 3 secteurs qui pourront s'urbaniser de manière indépendante, chacun faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



>> Cette modification n'appelle pas de commentaire. Il serait en revanche pertinent d'ajouter un objectif de préservation de la trame arborée au nord du nouveau secteur 1, comme c'est le cas au sud du nouveau secteur 3.

Trévignin :

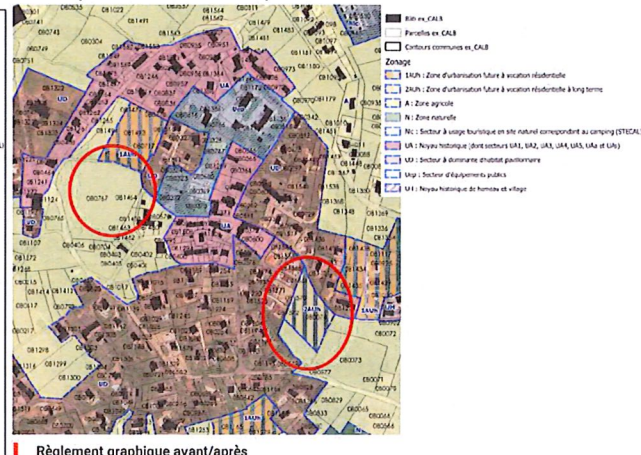
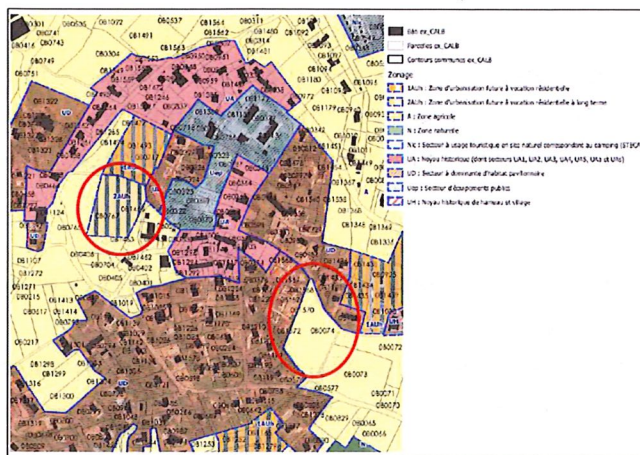
- Modification de l'OAP des Combes

La modification prévoit l'augmentation du nombre de logements prévus à 25 (contre une fourchette comprise entre 19 et 21 logements précédemment) pour adapter le projet d'aménagement à la dynamique urbaine du secteur et assurer une meilleure cohérence d'ensemble avec les autres secteurs d'extension du territoire. Le périmètre de l'OAP reste identique. Cette augmentation permettra de compenser la densité prévue sur la nouvelle OAP des Moliers en optimisant l'utilisation du foncier disponible et en respectant la densité du SCoT.

>> Cette modification n'appelle pas de commentaire.

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

La modification prévoit le reclassement de l'actuelle zone 2AUh du Pré de la Chenaz en zone A (parcelle B 767, 13861m²) et le reclassement d'une nouvelle parcelle en zone 2AUh en lieu et place d'une zone A (parcelle B74, 7310m²). Une OAP O9 est créée en conséquence et l'OAP O6 est modifiée. D'un point de vue agricole, la nouvelle parcelle est décrite comme étant davantage en dent creuse, bien que plus productive. 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. La relocalisation du secteur à urbaniser permet une optimisation des aménagements de desserte et de leur coût pour la collectivité. De plus 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.

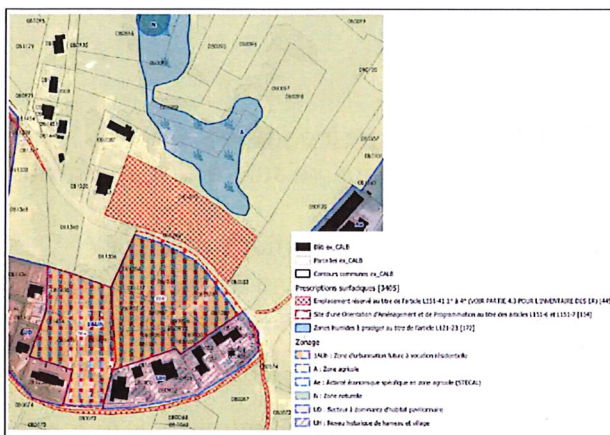


Règlement graphique avant/après

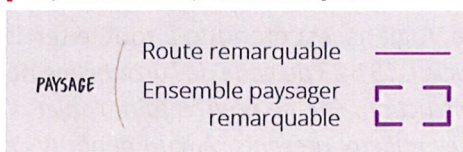
>> Dans la mesure où le nouveau périmètre de l'OAP 9 - Les Moliers a été modifié à l'issue de l'évaluation environnementale pour ne pas impacter la zone humide identifiée en partie sud de la parcelle B74, que l'OAP comporte des orientations en matière de préservation de la frange arborée au sud et que cette modification n'implique pas d'ouverture à l'urbanisation, les impacts sur les milieux agricoles et humides semblent mesurés. Toutefois, l'identification de cette zone humide aurait pu générer une réflexion sur un zonage N ou une trame de zone humide. La notice n'apporte pas d'éléments d'information sur la gestion future de cette zone humide. La modification de l'OAP 6 - Pré de la Chenaz n'appelle pas de commentaire en ce qui concerne le zonage. Concernant son intégration architecturale et paysagère, il pourrait être précisé de privilégier les ouvertures en façade gouttereau (plutôt qu'en pignon), orientées sud/sud-ouest.

- Création d'un ER pour un aménagement de gestion des eaux pluviales :

L'ouvrage créé en zone agricole aura pour vocation de gérer les eaux pluviales de l'OAP des Combes. L'emplacement réservé (ER), d'une superficie de 7 469 m². Il n'est pas apporté de précisions sur la nature de l'ouvrage (dimensions, affouillements, éléments techniques avec emprise au sol, etc.).



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



- Préserver les paysages dans les cônes de vue depuis les routes remarquables
- Préserver, gérer et améliorer la qualité des ensembles paysagers remarquables

PAYS 1.3
PAT-CULT 1.5

>> Cette création d'emplacement réservé est favorable à la bonne gestion des eaux pluviales et à leur infiltration. Il faudra veiller à ce que les eaux rejetées dans les milieux humides soient épurées en amont pour ne pas impacter ces derniers et notamment la zone humide cartographiée au nord de l'ouvrage et qui semble située légèrement en aval de l'emplacement réservé. Il faudra également veiller à ce que l'ouvrage créé ne vienne pas modifier le régime d'alimentation de la zone humide, notamment par un drainage par inversion du nivellement de ce secteur de pente faible à très faible. Dans la mesure où la parcelle ne semble pas avoir de fonction agricole (pas de déclaration au RPG depuis 2022), cette modification ne semble pas impacter les espaces et activités agricoles. Nous attirons toutefois votre attention sur la proximité d'une exploitation agricole caprine au nord-ouest de l'emplacement réservé. Enfin, l'emplacement réservé est situé en bordure d'une route à caractère remarquable du plan de Parc. Il conviendra de veiller à la bonne intégration paysagère des équipements, conformément aux objectifs de qualité paysagère de la charte du Parc :

« IX.1.2. Infrastructures et paysages

Tout équipement ou infrastructure technique, qu'il soit aérien, en surface ou en sous-sol, est de nature à impacter le paysage et les milieux.

Une attention spécifique doit être portée par les opérateurs d'infrastructures de télécommunication et d'énergie, de collecte de déchets, de réseaux d'eau et de transport. »

Evolutions du zonage impactant plusieurs communes :

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

Cette modification prévoit le classement des périmètres de protection immédiate et rapprochée en Nce correspondant « aux zones naturelles concernées par un périmètre de captage », sauf exception. Les nouvelles constructions et toute évolution hormis la mise aux normes des habitations existantes y seront interdites. Les périmètres de captage représentent une surface de 1326 ha, dont 962,77 ha sont donc reclassées en Nce.

>> Cette évolution aura une incidence positive pour la protection de la ressource en eau. Des précisions sur les zonages avant modification auraient été pertinentes. Il n'est pas non plus apporté d'information quant à d'éventuelles compensations vis-à-vis des pertes de surfaces à usage agricole effectif induites par ces évolutions de zonage.

>> Les autres évolutions ne concernent pas le périmètre du PNRMB.

Evolutions transversales des règlements écrits :

- Evolution des règles de mixité sociale

>> Cette évolution n'appelle pas de commentaire.

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

Trois évolutions sont prévues pour faciliter la réalisation de travaux relatifs à la gestion du risque inondation :

- Suppression de l'interdiction d'équipements en zone A dans la commune de Moux
- En zone A et N, Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (y compris celles liées à la production d'énergie renouvelable) ainsi que Les affouillements et exhaussements de sol, sont rendus possibles sous condition, lorsqu'ils sont liés à la protection contre les risques d'inondation.
- La dérogation autorisant en zone humide « 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 », concernant initialement le seul territoire de Voglans, est étendue à tout le territoire :
« 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. »

>> Cette modification est favorable à l'amélioration de la gestion du risque inondation. Des précisions seraient attendues quant aux espaces agricoles potentiellement concernés par la suppression de l'interdiction sur la commune de Moux et sur le motif initial de cette dérogation, afin d'apprécier les impacts de sa suppression.

Dans la mesure où l'article relatif aux zones humides interdit en préambule tout comblement, drainage et construction ; les aménagements et affouillements pouvant détruire les milieux présents ainsi que les dépôts, les impacts potentiels sur les zones humides semblent limités. Toutefois, pour lever un potentiel risque, il serait intéressant de formuler cette dérogation de la manière suivante :

« Sans préjudice des conditions énoncées aux paragraphes précédents, sont également admis les travaux nécessaires à l'entretien de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les inondations. »

- Modification de l'entête des articles des zones A et N

>> Cette évolution est favorable à la bonne compréhension des règles applicables en zone A et N conformément au code de l'urbanisme.

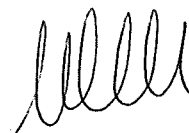
- Corrections d'erreurs

>> Cette évolution n'appelle pas de commentaire.

En synthèse, la révision allégée n°3 du PLUi de Grand Lac apporte des évolutions globalement favorables à une meilleure gestion des eaux pluviales et du risque inondation. Certaines évolutions sont susceptibles d'avoir des impacts faibles sur les milieux agricoles et d'autres mériteraient d'être précisées pour une meilleure appréciation de ces impacts. Certains garde-fous méritent d'être ajoutés pour assurer une bonne préservation des milieux humides, en particulier concernant les équipements de gestion des eaux pluviales. Enfin, certains éléments d'intégration paysagère et de gestion des interfaces urbaines avec les milieux agricoles peuvent être approfondis.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, je vous prie de recevoir Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

La Vice-présidente à l'aménagement
du territoire



Marie-Luce PERDIX