



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC
Département de la Savoie

PLUi de l'Albanais Savoyard – Dossier d'Approbation – Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du 12 novembre 2024

1.1. Notice explicative, additif au rapport de présentation

PLUi approuvé le 28 novembre 2018

*Modifié le 23 mars 2021
Modification n°1*

*Modifié le 12 novembre 2024
Modification n°2*

Novembre 2024



Table des matières

1 Contexte de la démarche	4	
1.1 Contexte		5
1.1.1 Contexte intercommunal	5	
1.1.2 Contexte Reglementaire	5	
1.1.3 Territoire concerné par la procédure	6	
1.1.4 Coordonnées du maitre d'ouvrage	6	
1.1.5 Objectifs de la procedure de modification	7	
1.1.6 Guide de lecture	8	
2 Modifications des OAP et du Règlement graphique	10	
2.1 Modifications concernant toutes les communes		11
2.1.1 OAP thématique : Energie (création d'une OAP thématique)	11	
2.1.2 Evolution projetées sur les OAP sectorielles	12	
2.2 Modifications communales		17
2.2.1 Modifications projetées sur la commune d'Entrelacs	17	
2.2.2 Modifications projetées sur la commune de Saint-Ours	67	
2.2.3 Modifications projetées sur la commune de la Biolle	69	
3 Modifications des règlements écrits	78	
3.1 Évolutions communes à plusieurs zones		80
3.1.1 Thème 1 : Dispositions générales	80	
3.1.2 Thème 2 : Destinations et sous destinations (articles 1 et annexes 5)	81	
3.1.3 Thème 3 : Règles de recul	83	
3.1.4 Thème 4 : Végétalisation	85	
3.1.5 Thème 5 : Stationnement	88	
3.1.6 Thème 6 : Performances énergétiques	90	
3.1.7 Thème 7 : Hauteur	95	
3.1.8 Thème 8 : Clôture	97	

3.1.9 Thème 9 : Aspect des constructions	99	
3.1.10 Thème 10 : Eaux pluviales	100	
3.1.11 Thème 11 : Définitions	104	
3.2 Évolutions spécifiques à chaque zone		105
3.2.1 Évolutions des zones urbaines, hors Économiques	105	
3.2.2 Évolutions des zones économiques	108	
2. 4 Stationnement	112	
3.2.3 Évolutions des zones agricoles et Naturelles	113	
3.2.4 Les Stecal	116	
3.2.5 L'ouverture de zones d'urbanisation futures	121	
4 Démarche réglementaire	146	
4.1 Cadre réglementaire de la procédure		147
4.1.1 Cadrage réglementaire	147	
4.1.2 Déroulé de la procédure de modification	148	
5 Glossaire	152	

1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

1.1 CONTEXTE

1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

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

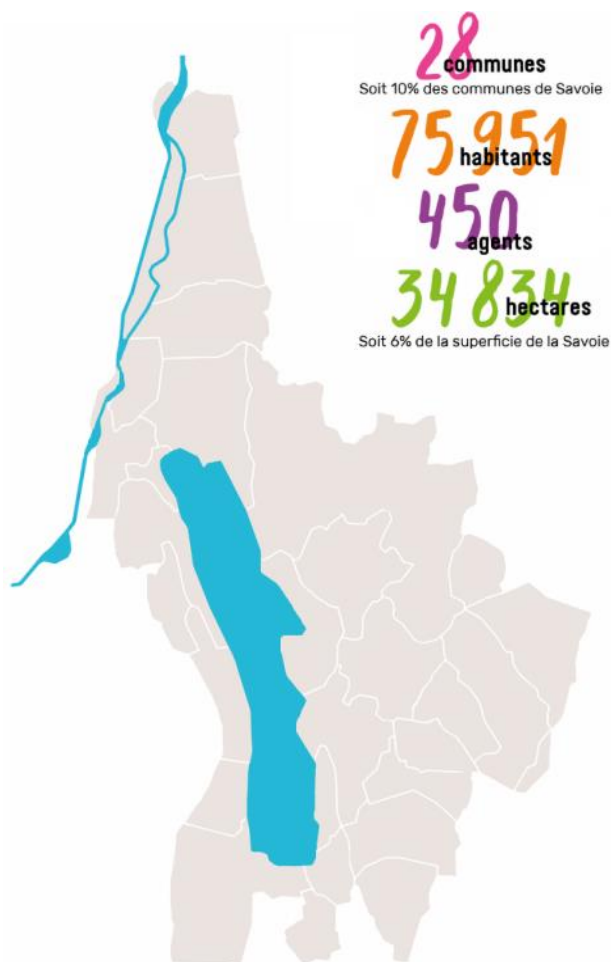
La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés :

- Le **PLUi de l'Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018
- 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.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne** approuvé le 1^{er} juillet 2022.

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

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

C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 14 novembre 2023, la modification n°2 du PLUi de l'Albanais Savoyard, précisant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation préalable et prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale.



1.1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLUi Albanais Savoyard a été approuvé en 2018 et a fait l'objet d'une première modification approuvée en 2021. Depuis, plusieurs événements réglementaires sont à noter :

- Août 2021 : promulgation de la Loi Climat et Résilience qui fixe des objectifs de réduction de consommation foncière et notamment un objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050
- Mars 2023 : promulgation de la Loi d'accélération des énergies renouvelables
- Juillet 2023 : promulgation de la Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

1.1.3 TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

La procédure de modification concerne 3 communes de l'intercommunalité de Grand Lac. Elles correspondent à l'ancien tracé du PLUi de l'Albanais Savoyard :

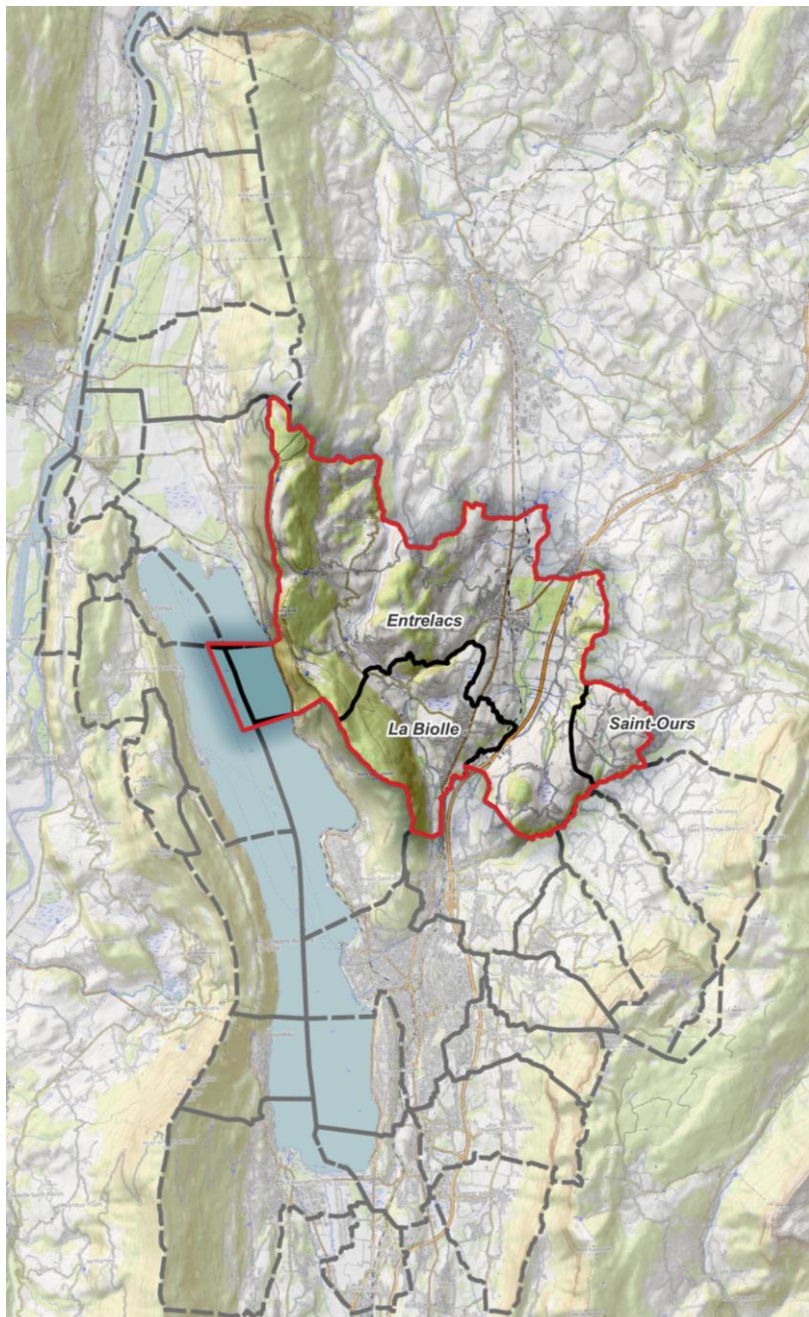
Localisation des communes concernées par la procédure de modification

1.1.4 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

Grand Lac Communauté
d'Agglomération

1500 Boulevard Lepic
73100 Aix Les Bains



1.1.5 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification n°2 est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux depuis l'approbation du PLUi en 2018.

La modification du PLUi de l'Albanais Savoyard porte sur plusieurs thématiques, entraînant l'évolution des Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP), du règlement graphique et du règlement écrit en vigueur.

1.1.5.1 Structure des règlements du PLUi

Le PLUi comporte un unique règlement écrit concernant l'ensemble des 3 communes qui composent le territoire de l'ex-communauté de communes du Canton d'Albens.

L'ensemble du territoire est concerné :

- ✓ Par des plans de zonage
- ✓ Un document OAP regroupant l'ensemble des OAP

1.1.5.2 Règlement graphique

Les évolutions du document portent sur :

- ✓ L'ajout, la modification ou la suppression d'un emplacement réservé ;
- ✓ L'évolution graphique d'une zone U, AU, A ou N ;
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU à vocation économique et résidentielle
- ✓ La création ou la modification des OAP ;
- ✓ Un changement de destination ;
- ✓ L'ajout d'un élément patrimonial ;
- ✓ L'ajout, la modification ou la suppression d'une servitude d'utilité publique ;
- ✓ L'ajout d'un secteur de taille et de capacité limitée ;
- ✓ La correction d'erreurs matérielles diverses.

1.1.5.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'évolution des OAP du territoire portent ou la modification des OAP existantes (modification du tracé, modification du schéma directeur, modification des règles) ou sur la création de nouvelles OAP en encadrement des zones 2AU ouvertures à l'urbanisation.

1.1.5.4 Règlement écrit

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

1.1.6 GUIDE DE LECTURE

Le dossier de modification se compose :

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

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

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

- ✓ Les modifications relatives aux OAP et aux zonages : ces éléments sont présentés par commune. Ils peuvent dans certains cas ponctuels (STECAL) être accompagnés d'éléments d'évolution du règlement écrit.
- ✓ Les modifications du règlement écrit : une première partie est relative aux évolutions thématiques qui impactent l'ensemble des zones ; une seconde partie présente les évolutions zone par zone. Une partie s'attache à la présentation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).
- ✓ Enfin, une dernière partie vise spécifiquement l'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation.

Enfin, sont présentés les éléments réglementaires de la démarche de modification.

Plan de la notice

- ▷ 1 Contexte de la démarche
- ▷ 2 Modifications des OAP et du Règlement graphique
- ▷ 3 Modifications des règlements écrits
- 4 Évolution des annexes
- 5 Autres points de la modification
- ▷ 6 Démarche réglementaire
- 7 Glossaire

2 MODIFICATIONS DES OAP ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1 MODIFICATIONS CONCERNANT TOUTES LES COMMUNES

2.1.1 OAP THEMATIQUE : ENERGIE (CREATION D'UNE OAP THEMATIQUE)

Le PLUi de l'Albanais ne contient pas de prescriptions relatives à l'énergie.

Or, depuis l'approbation en 2018, le contexte national a fortement évolué : l'enjeu de sobriété s'est accru et le cadre législatif a évolué en faveur du développement des ENR :

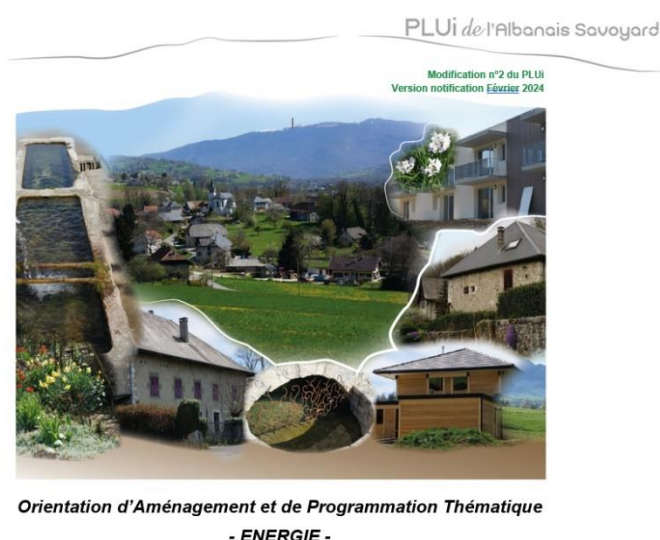
- Le SCoT révisé et approuvé en 2020 fixe de nouveaux objectifs : stationnement et énergie ; toiture et énergie ; part des ENR...
- Le corpus réglementaire renforce également les obligations ou introduit de nouveaux dispositifs favorables à leur recours : loi ELAN, Loi Climat & Résilience
- Grand Lac a adopté son PCAET en 2020 : il fixe plusieurs actions qui peuvent prendre corps dans le PLUi.

Le contexte actuel met si besoin était en évidence la nécessité d'une action en faveur du recours aux ENR mais également vers l'économie d'énergie et donc vers la rénovation. C'est dans ce cadre que le PLUi de l'ex-CALB s'est engagé en 2023 dans la rédaction d'une OAP Thématique Energie. Fort de cette expérience, il est proposé d'inclure le même document dans le PLUi de l'Albanais.

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

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

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



2.1.2 EVOLUTION PROJETEES SUR LES OAP SECTORIELLES

Renumérotation des OAP

Actuellement, le PLUi comprend 20 sites d'OAP, numérotés de la façon suivante :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Albens

- OAP n°1 : Route de Pouilly
- OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare
- OAP n°3 : Rue du Général Mollard
- OAP n°4 : Rue des Sapins
- OAP n°5 : Montée de Bacchus
- OAP n°6 : Place de l'église
- OAP n°7 : Le Longeret
- OAP n°8 : Rue de la Chambotte

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cessens

- OAP n°1 : Sous la Tour

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Epersy

- OAP n°1 : Le Vie du Cher

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mognard

- OAP n°1 : Route de Grésy Ouest
- OAP n°2 : Route de Grésy Est
- OAP n°3 : Ecole

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Germain-la-Chambotte

- OAP n°1 : Chef-lieu Nord
- OAP n°2 : Chef-lieu Sud
- OAP n°3 : Chef-lieu Est

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Girod

- OAP n°1 : Chef-lieu

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Ours

- OAP n°1 : Chef-lieu
- OAP n°2 : La Forêt
- OAP n°3 : Chez Yvonne

Afin d'améliorer la clarté du document et d'éviter les confusions, il est proposé d'attribuer un numéro unique à chaque OAP, au lieu de repartir de « 1 » à chaque fois.

En prenant également en compte les nouvelles OAP créées (voir parties suivantes « Modifications communales » et « L'ouverture de zones d'urbanisation future »), il est proposé d'actualiser la numérotation de la façon suivante :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Albens

- OAP n°1 : Route de Pouilly
- OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare
- OAP n°3 : Rue du Général Mollard
- OAP n°4 : Rue des Sapins
- OAP n°5 : Montée de Bacchus
- OAP n°6 : Place de l'église
- OAP n°7 : Le Longeret
- OAP n°8 : Rue de la Chambotte
- OAP n°9 : Les Coutres

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cessens

- OAP n°10 : Sous la Tour

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Epersy

- OAP n°11 : Le Vie du Cher

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mognard

OAP n°12 : Route de Gresy Ouest

OAP n°13 : Route de Grésy Est

OAP n°14 : Ecole

OAP n°15 : Sauvage

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Germain-la-Chambotte

OAP n°16 : Chef-lieu Nord

OAP n°17 : Chef-lieu Sud

OAP n°18 : Chef-lieu Est

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Girod

OAP n°19 : Chef-lieu

OAP n°20 : Chef-lieu 2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Ours

OAP n°21 : Chef-lieu

OAP n°22 : La Forêt

OAP n°23 : Chez Yvonne

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de La Biolle

OAP n°24 : Chef-lieu

Dans la suite de la notice, la numérotation actuelle des OAP est conservée.

Hauteur maximale des bâtiments dans les OAP

Objet principal : Ajout de la notion d' « attique » dans les OAP

Cette évolution concerne l'ensemble des OAP ainsi que le règlement écrit (voir partie 3 – Modification des règlements écrits).

Le PLUI en vigueur règlemente les hauteurs autorisées en fonction :

- ✓ D'un nombre de niveaux : R+1, R+2+C *etc...*
- ✓ D'une hauteur par niveau fixée à 3,5 m.

Cette règle pose des difficultés d'application quotidienne notamment pour appréhender les enjeux de combles, attiques, duplex, mezzanines. Par ailleurs, elle semble laisser une marge d'évolution importante du tissu bâti en termes de densification.

Le COPIL a souhaité revoir son écriture en y inscrivant :

- ✓ Une gestion de niveaux, intégrant notamment les enjeux d'attique et de combles
- ✓ Une hauteur maximale

Au sein des OAP, il est proposé d'ajouter la notion d'« attique » à chaque fois que la notion de « combles » est mentionnée. Ainsi, les textes d'OAP évoluent de la manière suivante :

Exemple OAP n°1 : Route de Pouilly - Avant modification

« Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles. »

Exemple OAP n°1 : Route de Pouilly - Après modification

« Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles ou R+1+attique »

Hauteur des bâtiments détachés de la construction principale dans les OAP

Objet principal : Évolution de l'emprise maximale des bâtiments soumis à une limite de hauteur

L'ensemble des OAP du PLUi comprennent une règle de hauteur maximale pour les bâtiments détachés de la construction principale (bâtiments assimilables à des annexes). Si ces bâtiments ont une emprise au sol inférieure à 10 m², leur hauteur ne devra pas excéder 3,5 mètres. Il est proposé d'étendre cette règle aux bâtiments détachés dont l'emprise au sol va jusqu'à 20 m².

Cette modification a pour objectif d'éviter que les bâtiments de moins de 20 m² dépassent la hauteur d'un niveau, en limitant leur hauteur à 3,5 mètres maximum.

Avant modification

« Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction. »

Après modification

« Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à ~~10 m²~~ 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction. »

Réglementation des clôtures dans les OAP

Objet principal : Ajout d'une règle sur les clôtures dans les OAP

Les OAP du PLUi de l'Albanais sont dites « valant règlement ». En effet, le règlement écrit ne s'applique pas sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation. Seul le contenu de l'OAP régit ce qui peut être fait sur la zone.

Depuis l'approbation du PLUi, il a été noté que les OAP ne présentent aucune réglementation pour les clôtures. Afin de cadrer la réalisation de clôtures dans l'aménagement des prochaines OAP, il est proposé d'inscrire une règle sur les clôtures dans la partie « Les principes d'aménagements relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs ».

La règle proposée est la même que celle du règlement écrit de la zone UA (voir Modifications des règlements écrites – Thème 8 – Clôture).

Règle ajoutée dans les OAP

Clôtures :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80m.

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.80m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Réglementation des eaux pluviales dans les OAP

Objet principal : Compléter la règle sur les eaux pluviales dans les OAP

Les OAP du PLUi de l'Albanais sont dites « valant règlement ». En effet, le règlement écrit ne s'applique pas sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation. Seul le contenu de l'OAP régit ce qui peut être fait sur la zone.

Il est proposé au sein de cette modification de compléter la règle sur les eaux pluviales au sein du règlement écrit (voir modifications apportées aux règlements écrits – Thème 10 – Eaux pluviales). Afin de rester en cohérence, il est ainsi proposé de modifier également la règle dans les OAP. Cette règle est inscrite dans la partie « Les principes d'aménagements relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs ».

Règle modifiée dans les OAP (en vert ce qui est ajouté, en rouge ce qui est supprimé)

Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), tout aménagement urbain doit assurer l'infiltration (et a minima la gestion pour les pluies exceptionnelles), et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales dans l'emprise du projet pour les 3 niveaux de pluie suivants :

- Pluies courantes : Ouvrage d'infiltration dimensionné à hauteur de 15 l/m² de surface imperméabilisée du projet.

- Pluies moyennes à forte : L'infiltration doit être la première solution recherchée. Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par infiltration. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle. Dans ce cas un ouvrage de rétention/infiltration temporaire et/ou rejet à débit contrôlé, respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer sera mis en œuvre sous réserve de validation par le service des eaux et le gestionnaire de l'ouvrage collectant les eaux rejetées. Des ajustements de cette règle peuvent être envisagés pour certains types de projets ou dans certains contextes particuliers : Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle. Les eaux de ruissellement de ces surfaces doivent être gérées à la source mais à l'aide de dispositifs adaptés. Pour certains projets dont le contexte impose des restrictions ou des précautions particulières vis-à-vis de l'infiltration

- Pluies exceptionnelles : Définition d'un parcours à moindre dommage en cas de saturation des ouvrages

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Il est recommandé de prévoir des dispositifs de récupération d'eau pluviale (cuves,...).

~~Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.~~

~~En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).~~

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

2.2 MODIFICATIONS COMMUNALES

2.2.1 MODIFICATIONS PROJETEES SUR LA COMMUNE D'ENTRELACS

2.2.1.1 Évolutions projetées sur les OAP

Évolution des taux de logements locatifs sociaux sur les OAP

La commune d'Entrelacs est soumise à la loi SRU. Elle doit donc produire un nombre de logements sociaux minimum imposé par l'État, afin d'atteindre à terme, 25% de logements sociaux sur son territoire.

Afin de répondre aux exigences en termes de logements sociaux sur la commune, il est proposé de revoir les taux de logements sociaux préconisés par les OAP de la commune. Ce taux est revu à la hausse pour la majorité des sites d'OAP.

		Taux LLS PLU actuel	Taux LLS PLU modifié
Albens	1 - Route de Pouilly	25 %	30 % minimum
	2 - Rue Joseph Michaud / rue de la Gare	25 %	30 % minimum
	3 - Rue du Général Mollard	25 %	30 % minimum
	4 - Rue des Sapins	25 %	30 % minimum
	5 - Montée des Bacchus	25 %	30 % minimum
	6 - Place de l'église	25 %	20 %
	7 - Le Longeret	25 %	30 % minimum
	8 - Rue de la Chambotte	25 %	30 % minimum
Cessens	1 - Sous la Tour	/	30 % minimum
Epersy	1 - Le Vie du Cher	20 %	30 % minimum
Mognard	1 - Route de Gresy Ouest	/	30 % minimum
	2 - Route de Grésy Est	25 %	25 %
	3 - Ecole	/	30 % minimum
Saint-Germain-la-Chambotte	1 - Chef-lieu Nord	20 %	30 % minimum
	2 - Chef-lieu Sud	/	30 % minimum
	3 - Chef-lieu Est	/	30 % minimum
Saint-Girod	1 - Chef-lieu	20 %	30 % minimum
	2 – Chef-lieu 2	/ (nouvelle OAP)	30 % minimum

Par ailleurs, au regard de l'avis de l'Etat à l'issu de la consultation avec les Personnes Publiques Associées, il est également proposé d'ajouter un paragraphe précisant les objectifs de ventilation de logements sociaux au sein de l'ensemble des OAP à destination d'habitat de la commune d'Entrelacs. Le paragraphe ajouté au sein de la partie « Mixité fonctionnelle et sociale » des OAP est le suivant :

« Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés. »

Modification de l'OAP n°2 – Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare à Albens

Objet principal : Elargissement d'un cheminement piéton

Situé à moins de 300 mètres de la Place de l'église, ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée dans le cadre de la densification et du renforcement de la centralité d'Albens.

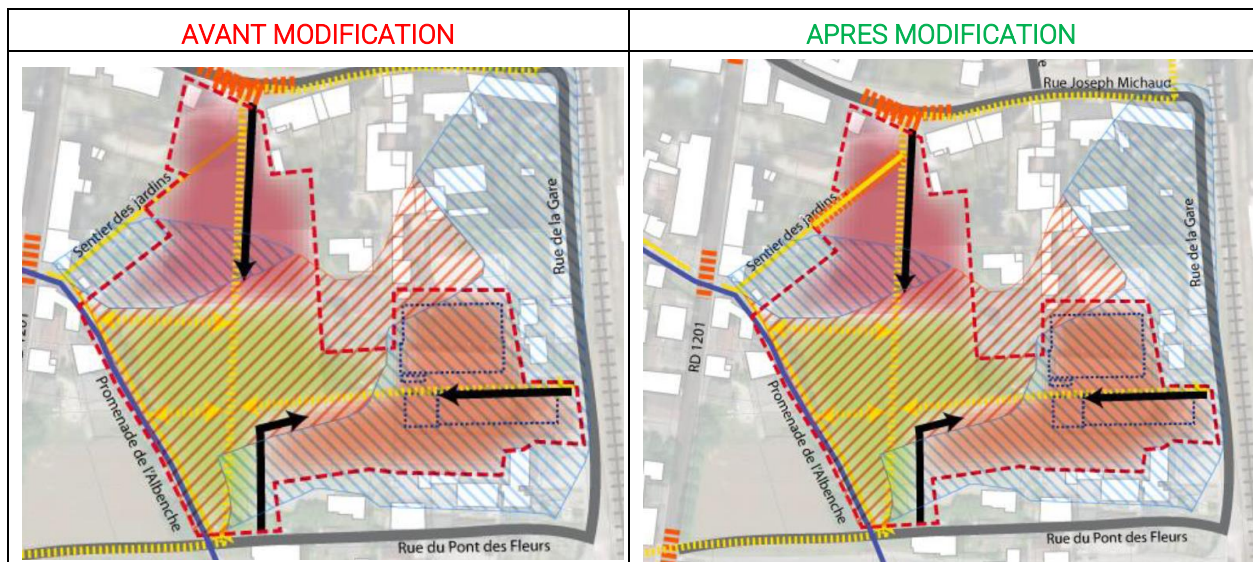
Le tènement est desservi au Nord par la rue Joseph Michaud et à l'Est par la rue de la Gare. Dans la partie Ouest, il est longé par deux axes piétonniers : le sentier des jardins et la promenade de l'Albenche.

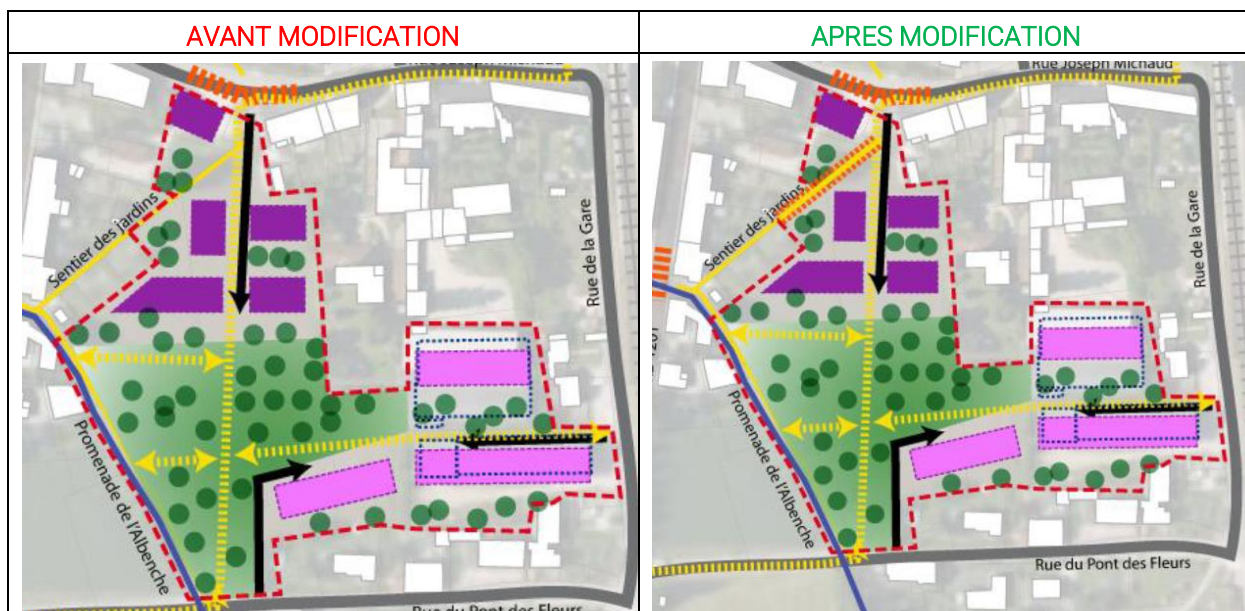
Ces deux axes existants sont identifiés dans l'OAP comme « cheminements piétons existants ». Par ailleurs, l'OAP propose la réalisation de cheminements piétons complémentaires traversant le site et permettant de relier les différentes voies qui entourent le tènement.

Une partie du sentier des jardins est contenue dans l'OAP. Ce sentier est actuellement très étroit. Il est alors proposé dans cette modification d'ajouter une prescription visant à élargir ce cheminement existant afin de garantir un réseau de circulations douces accessible et de qualité.

Modification de l'OAP :

Seuls les schémas de l'OAP sont modifiés :

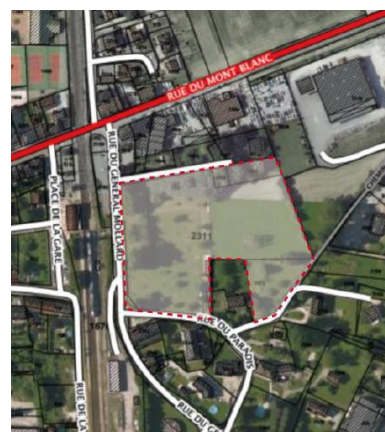




Modification de l'OAP n°3 – Rue du Général Mollard à Albens

Objet principal : Modification du périmètre de l'OAP et ajout d'un arbre remarquable à protéger

Situé à l'Est de la voie ferrée, ce secteur est enclavé dans un tissu urbain mixte. Au Nord et à l'Est, il est bordé par des activités économiques. Au Sud, on trouve un hameau ancien d'Albens et quelques habitations pavillonnaires.



L'évolution du périmètre de l'OAP concerne les parcelles C1885, C1883, C3327, C2311 et C1872. :

- Nord du tènement : aujourd'hui incluses dans la zone 1AUa et dans l'OAP correspondante, les parcelles C1885 et C1883 sont en réalité le jardin attenant à la construction présente au Nord de ce tènement dédié à une urbanisation future. Il est proposé leur reclassement dans la zone Ub et leur sortie de l'OAP. Majoritairement boisé, l'évolution ne remet pas en cause le principe d'aménagement de l'OAP et ses équilibres en termes de logement.
- Sud du tènement : au Sud du tènement, une habitation avec son jardin sont classés en zone Ud et sont exclus de l'OAP. Cependant, une partie du jardin (parcelle C3327) est incluse dans la zone 1AUa et dans l'OAP. A l'inverse, la parcelle C1872 et une partie de la parcelle C2311 sont classées en zone Ud alors qu'elles ne font pas partie du jardin de l'habitation. Il est proposé de faire évoluer le périmètre de la zone 1AUa et de l'OAP afin de mieux détourner l'habitation et son jardin. Ainsi, les parcelles C1872 et C2311 sont reclassées en zone 1AUa et incluses dans l'OAP, tandis que la parcelle C3327 est reclassée en zone Ud. Cette correction de périmètre étant mineur, l'évolution ne remet pas en cause le principe d'aménagement de l'OAP et ses équilibres en termes de logement.

Par ailleurs, une modification du règlement graphique prévoit l'identification d'un arbre remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir partie Évolutions projetées sur le règlement graphique). Il s'agit d'un chêne remarquable, à identifier pour des raisons paysagères. De grande ampleur, l'arbre constitue un marqueur fort du paysage et dispose d'une forte visibilité compte tenu de son positionnement en bordure de voirie.

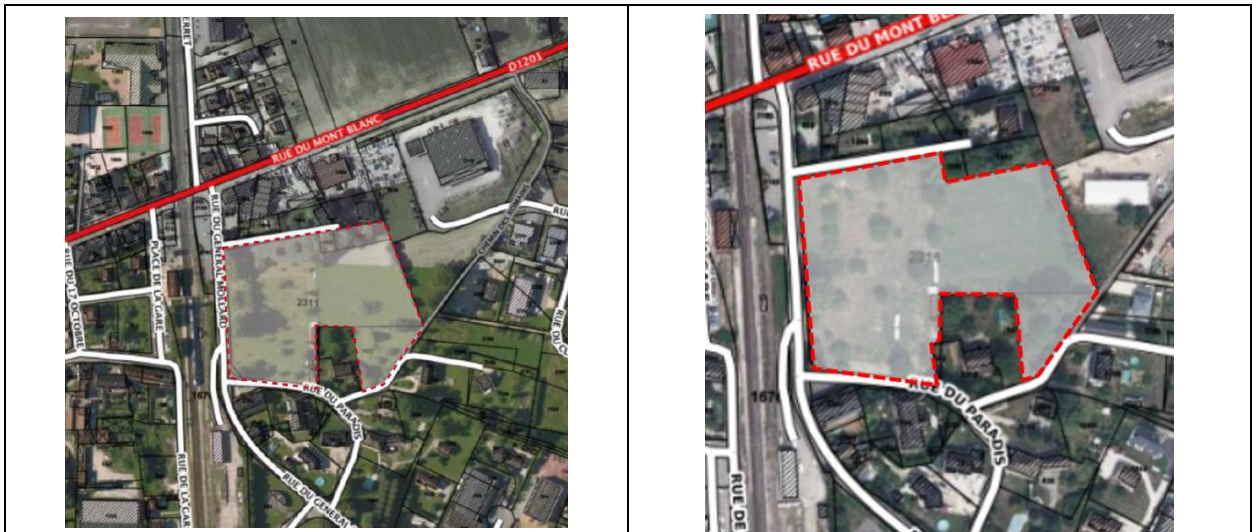
Cet arbre étant situé sur le site de l'OAP, il est proposé d'indiquer également dans l'OAP sa protection. Ainsi, l'arbre protégé est ajouté dans le schéma de l'OAP.

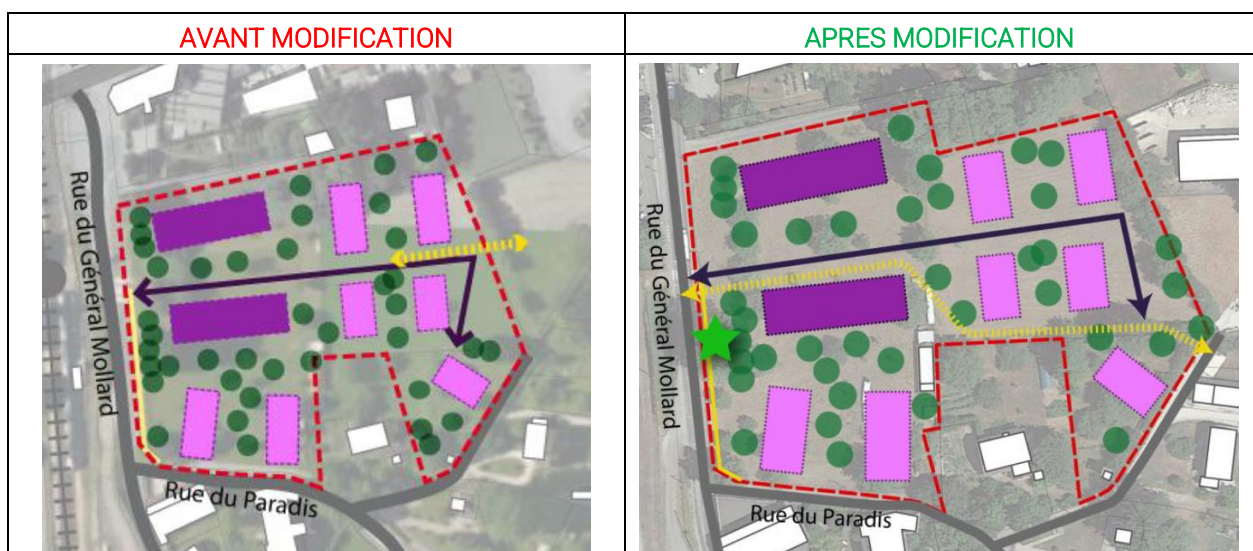
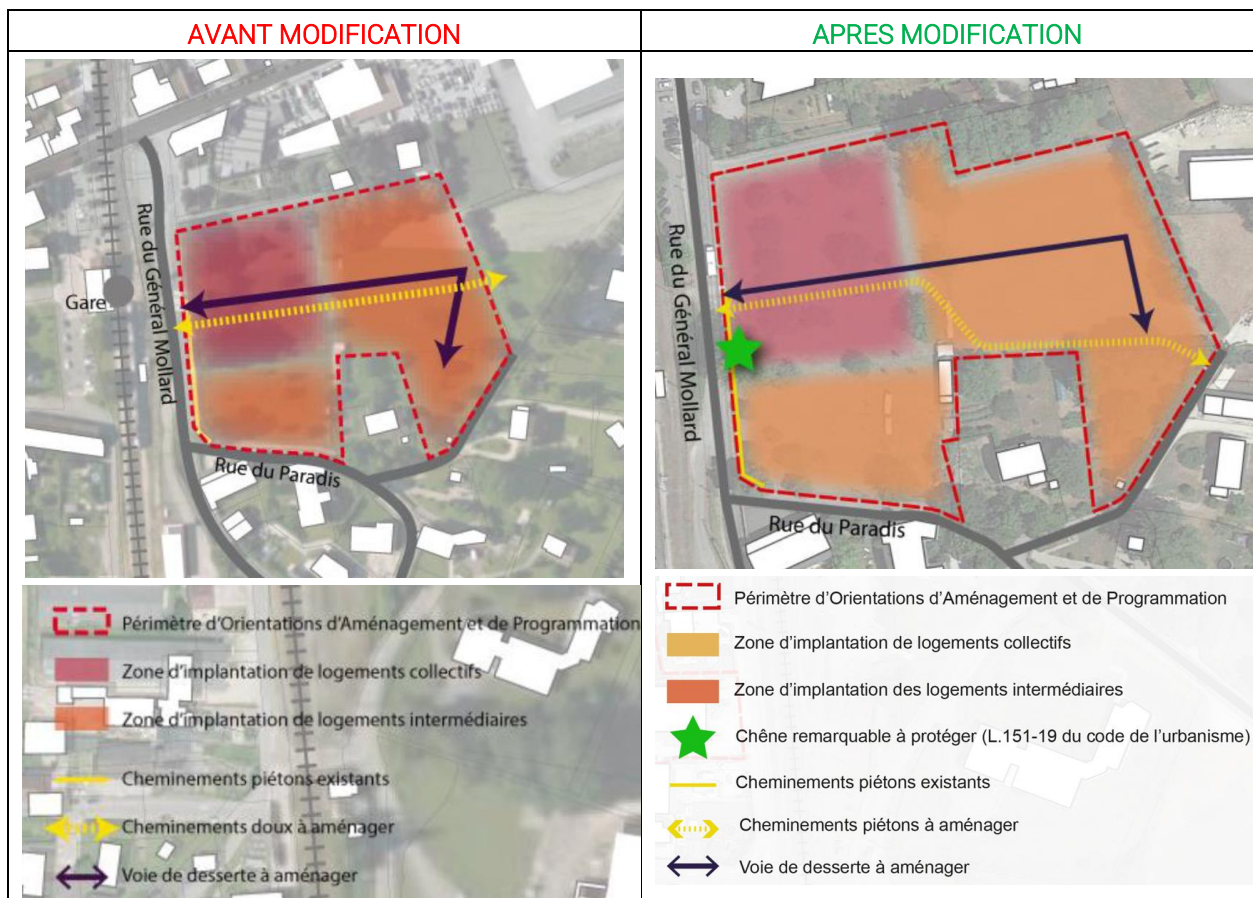
Enfin, il s'agit également de revoir le cheminement doux qui traverse l'OAP. Actuellement, le cheminement arrive à l'Est sur une parcelle privée. Il est proposé de le déplacer vers le Sud, afin qu'il se rattache sur une voie existante et crée un bouclage piéton. Le tracé est légèrement revu au regard d'une demande issue de l'enquête publique.

Modification de l'OAP :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Surface en zone 1AUa : 15399 m ² (calcul SIG)	Surface en zone 1AUa : 14231 m² (calcul SIG)

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
--------------------	--------------------





Modification de l'OAP n°6 – Place de l'église à Albens

Objet principal : Évolution des principes d'aménagement

Le secteur de la Place de l'église correspond à un site de renouvellement urbain. Occupé par des bâtiments d'habitation et de commerces/services de faible densité, il est localisé dans le cœur d'Albens.

Ce site a un fort potentiel en termes de densification et de mixité des fonctions urbaines dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Depuis l'approbation du PLUi, une étude prospective a été réalisée sur ce secteur dans le but d'implanter une future Maison de la Culture qui se situerait au Nord du site d'OAP. Un renouvellement global du site est proposé avec la création de nouveaux bâtiments, la réorganisation des voiries et la création de connexions piétonnes. Afin d'assurer la faisabilité de ce projet, il est nécessaire de modifier l'OAP existante.

Il s'agit notamment d'autoriser des hauteurs plus élevées sur le site, en passant de R+2+C maximum à R+3+C ou R+4 maximum pour les toitures terrasses. L'implantation des bâtiments et des futures voiries sont également revues afin de proposer un projet s'intégrant mieux dans le tissu urbain existant et avec les projets alentours (salle culturelle au Nord).

Il s'agit également de permettre l'implantation d'une maison France Services en rez-de-chaussée des bâtiments, qui sont pour l'instant réservés à des activités de commerces et services dans l'OAP actuelle.

Enfin, pour donner suite à un avis émis lors de l'enquête publique, il est proposé de retirer du périmètre de l'OAP les parcelles non nécessaires à la réalisation du projet. Il s'agit de :

- la parcelle 1886, constituée dans son intégralité par un bâtiment intégrant un central téléphonique ORANGE, lequel dans le cadre de cet aménagement, ne peut faire l'objet d'aucune modification compte tenu de son rôle très technique (réseaux, câblage...)
- La parcelle communale C2379 ayant un rôle tampon et de jonction entre l'aménagement de la centralité dans sa partie nord et l'OAP de l'église.

Modification de l'OAP :

Plusieurs paragraphes de la partie écrite sont modifiés : hauteur des constructions, mixité fonctionnelle et sociale et besoins en matière de stationnement.

Avant modification

Hauteur :

« Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+2 et au maximum de R+2+combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure. [...] »

[...]

Implantation :



- Par rapport aux voies

Une façade des constructions s'implantera à l'alignement des voies. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

[...]

Mixité fonctionnelle et sociale :

« Assurer une implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques

Réserver les rez-de-chaussée à des activités de commerces et services

Aménager un cœur d'îlot vert (espace collectif ou jardins privés)

Logements de type collectif en R+2.

Bilan :

Environ 40 logements

25 % de logements locatifs sociaux (soit environ 10 logements)

90 logements/ha »

[...]

Qualité environnementale et prévention des risques

« Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée. [...] »

Besoins en matière de stationnement :

« [...] Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet. [...] »

[...]

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Voirie, desserte et déplacements :

- Mise en place d'une traversée piétonne Est-Ouest
- Aménager une traversée piétonne entre la Rue René Cassin et le cœur de l'opération via un cheminement de type porche

Après modification

Hauteur :

« Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+2+combles et au maximum de ~~R+2+combles~~ R+3+combles ou R+3+attiques. Pour les toits-terrasses, la hauteur maximale est de R+4. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure. [...] »

[...]

Implantation :

- Par rapport aux voies

~~Une façade des constructions s'implantera à l'alignement des voies. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.~~

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à la voirie.

[...]

Mixité fonctionnelle et sociale :

« Assurer une implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques

Réserver en priorité les rez-de-chaussée à des activités de commerces et services. Une maison France Services pourra également être implantée en rez-de-chaussée.

Aménager un cœur d'îlot vert (espace collectif ~~ou jardins privés~~)

Logements de type collectif en ~~R+2~~ R+2+combles à R+4.

Bilan :

Environ 40 logements

~~25 %~~ 20% de logements locatifs sociaux (soit environ ~~10~~ 8 logements)

90 logements/ha »

[...]

Qualité environnementale et prévention des risques

~~« Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. »~~ A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée. [...] »

Besoins en matière de stationnement :

« [...] Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots
- Pour les autres destinations autorisées, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

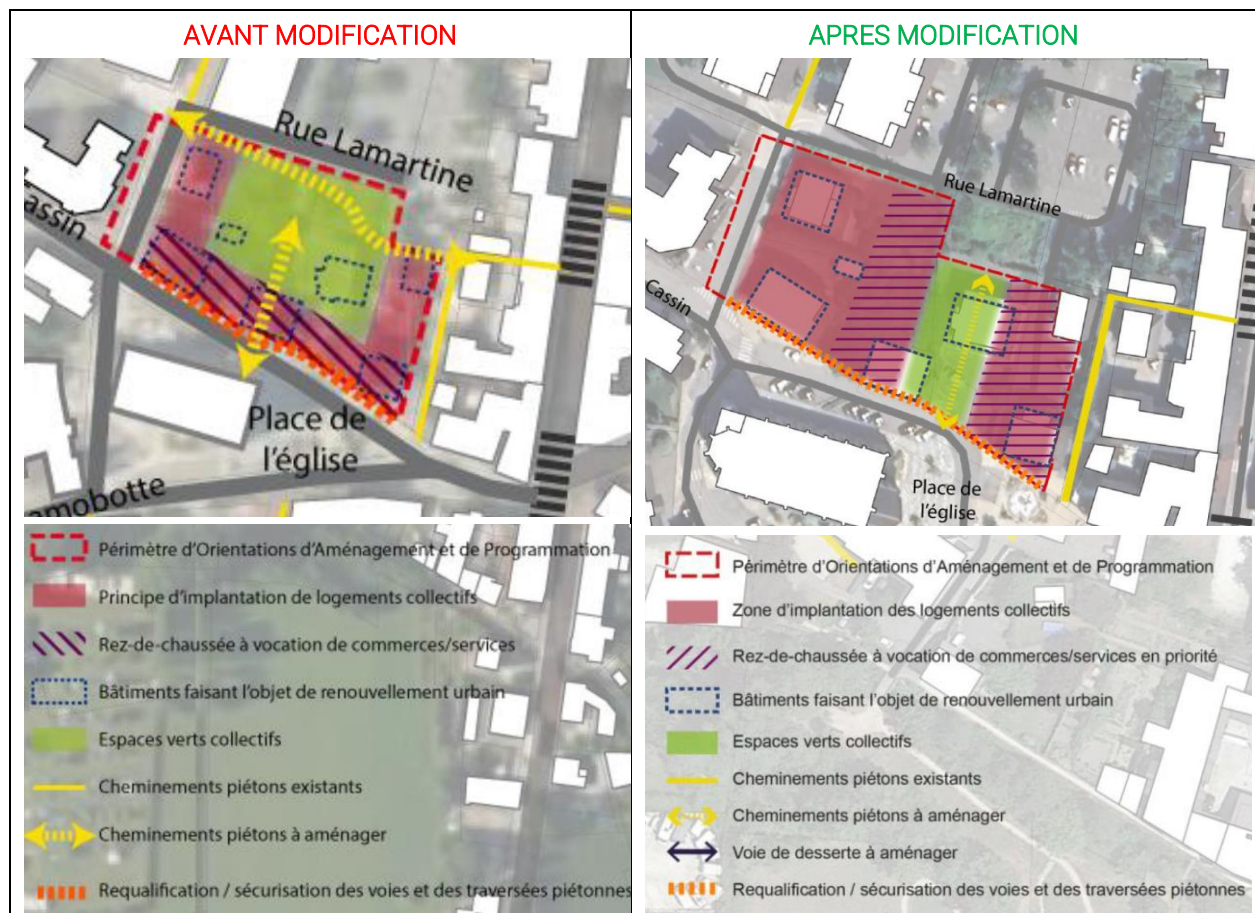
[...] »

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

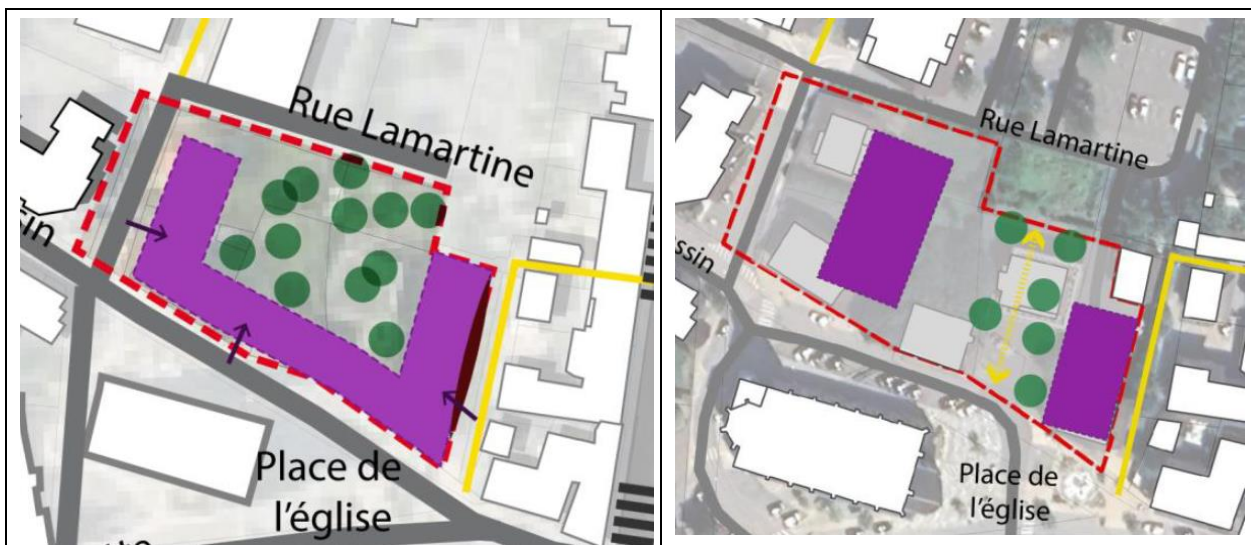
Voirie, desserte et déplacements :

- Mise en place d'une traversée piétonne Est-Ouest
- Aménager une traversée piétonne entre la Rue René Cassin et le cœur de l'opération via un cheminement de type porche
- Aménagement d'un espace public végétalisé accompagné d'une traversée piétonne entre la place de l'Eglise et la rue Lamartine

Les schémas de l'OAP sont également modifiés :



AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION



Modification de l'OAP n°7 – Le Longeret à Albens

Objet principal : Précision de la hauteur maximale dans le cas de toit-terrasses

Le secteur du Longeret est situé à l'entrée de ville Nord d'Albens. C'est un tènement disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans un cadre résidentiel majoritairement composé de maisons individuelles. Ce secteur est stratégique dans le cadre de la densification et l'optimisation de l'enveloppe urbaine mais également dans la logique de valorisation des entrées de ville. Le secteur, dans un périmètre plus large, a fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle et d'un plan de composition urbaine et paysagère.

Sur ce secteur, sont prévus des logements de type intermédiaire et petits collectifs, d'une hauteur maximale de R+3+combles. Afin de permettre une plus grande diversité de formes bâties, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions lorsqu'il s'agit de toits-terrasses. Il est proposé d'autoriser des hauteurs allant jusqu'à R+4 pour les toits-terrasses.



Par ailleurs, au regard de l'avis de la commune d'Entrelacs dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, il est proposé d'augmenter le nombre de logements sur cette OAP en passant de 170 logements à 200 logements.

Avant modification

« Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+3+combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure »
[...]

« Environ 160 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 48 logements)
50 logements/ha »

Après modification

« Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+3+combles. **Pour les toits-terrasses, la hauteur maximale est de R+4.** La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure »

[...]

« Environ ~~160~~ **200** logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ ~~48~~ **60** logements)

~~50~~ **58** logements/ha »

Modification de l'OAP n°1 – Le Vie du Cher à Epersy

Objet principal : Augmentation de la densité

Cette OAP est située en accroche immédiate du chef-lieu, dans sa partie Sud. Sa position est réellement stratégique dans le cadre du renforcement de la centralité du village au regard de sa proximité avec les équipements (école, mairie, équipements sportifs,...).

Cette OAP a fait l'objet de deux remarques dans le cadre de l'enquête publique. Il est proposé sur cette OAP d'augmenter la densité et la forme bâtie des bâtiments afin de permettre la réalisation de plus de logements, et de répondre aux objectifs de logements sociaux fixés.

Etant soumise à la loi SRU et ayant un objectif de production d'un grand nombre de logements sociaux, il paraît opportun de chercher à optimiser le foncier disponible afin de produire ces logements. Au regard de la loi Climat et Résilience et de l'objectif national de zéro artificialisation nette, l'augmentation dans les OAP est également pertinente. L'OAP sera donc modifiée en conséquence, en accord avec la commune concernée. Il s'agit notamment d'autoriser les logements de type « petit collectif », d'augmenter la hauteur maximale à R+2+combles, et d'augmenter le nombre de logements sur l'OAP de 32 à 42 logements environ.

La deuxième demande concerne la possibilité de réaliser une annexe en limite séparative et de pouvoir réaliser un mur de soutènement.

Les OAP ne prévoient pas dans leur règlement de dispositions particulières pour l'implantation des petits volumes et pour les mouvements de sol. Ces règles ont été modifiées dans les zones urbanisées, et il paraît cohérent de pouvoir ajouter les mêmes règles à cette OAP. L'OAP sera donc modifiée en incluant les règles de la zone UD concernant l'implantation des annexes et les mouvements de terrain.



Modification de l'OAP

Avant modification

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure. Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 avec une implantation soignée dans la pente. Environ 16 logements correspondant au lotissement communal.

Logements groupés et intermédiaires dans la partie Nord-Est en R+1 avec équipements publics en rez-de-chaussée pour le reste du site soit environ 16 logements.

Création de cœurs d'îlot vert en privilégiant l'implantation des constructions proche des voies.

Végétalisation de la frange Sud au contact avec les zones agricoles et naturelles.

Bilan :

Environ 32 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 10 logements)

14 logements/ha

Après modification

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de **R+1+combles ou R+1+attique R+2+combles ou R+2+attiques**. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Dispositions particulières : Les annexes de la construction principale de 20 m² d'emprise au sol maximum et de hauteur de 3,50 m maximum au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

Mouvements de sols :

1. La profondeur des déblais ou et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette règle s'applique également aux enrochements et murs de soutènement.

2. Les mouvements de terre dans une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les accès au droit des voies.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 avec une implantation soignée dans la pente. Environ 16 logements correspondant au lotissement communal.

Logements ~~groupés et intermédiaires~~ de type petits collectifs dans la partie Nord-Est en ~~R+1~~ R+2 avec équipements publics en rez-de-chaussée pour le reste du site soit environ ~~16~~ 26 logements.

Création de cœurs d'îlot vert en privilégiant l'implantation des constructions proche des voies.

Végétalisation de la frange Sud au contact avec les zones agricoles et naturelles.

Bilan :

Environ ~~32~~ 42 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ ~~40~~ 13 logements)

~~14~~ 18 logements/ha

Modification de l'OAP n°3 – École à Mognard

Objet principal : Correction du périmètre de l'OAP et augmentation du nombre de logements

Depuis l'approbation du PLUi, une incohérence a été remarquée dans le périmètre de cette OAP. En effet, le périmètre de l'OAP inscrit dans le document ne correspond pas à celui qui apparaît dans plan de zonage du PLUi.

Cette OAP comprend normalement les parcelles A1726, A1732 et A1743. C'est sur ce périmètre que le schéma de l'OAP a été réalisé.

Cependant, la zone 1AUa délimitée dans le plan de zonage comprend également une partie de la parcelle A1746, à l'Est du site.

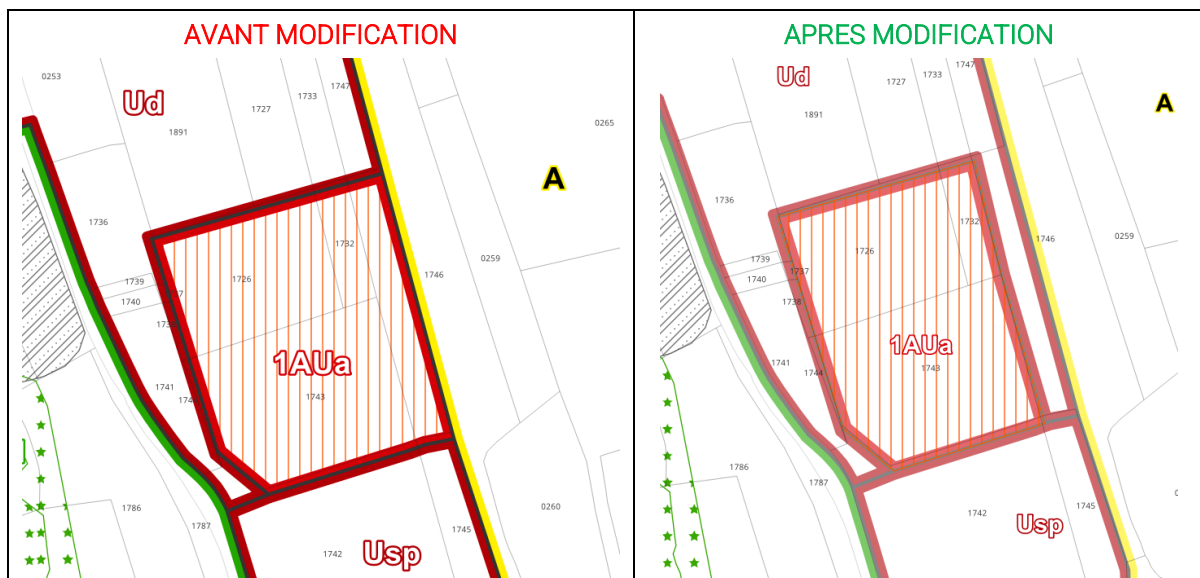
Il est proposé de corriger cette erreur et de reclasser ce morceau de parcelle en zone Ud.



Par ailleurs, une demande lors de l'enquête publique a porté sur les formes urbaines et la densité proposée dans l'OAP. En effet, cette OAP propose actuellement la réalisation de 7 logements sous forme individuelle dont 30% de logements locatifs sociaux. Afin de rendre plus opérationnel le projet, il est proposé de permettre la réalisation d'un petit collectif, sans pour autant augmenter la hauteur maximale autorisée (R+1+combles), et la réalisation de 14 logements.

Un total de 14 logements sur le tènement induirait une production de 4 5 logements sociaux, ce qui permettrait à la commune de tendre un peu plus vers ses objectifs de respect de la loi SRU. L'OAP est donc retravaillée dans ce sens.

Modification du règlement graphique



Modification de l'OAP

Avant modification

Surface en zone 1AUa : 4650 m² (calcul SIG)

[...]

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 de part et d'autre de la voie à créer.

Implantation des jardins à l'Est et à l'Ouest.

Bilan :

Environ 7 logements

18 logements/ha

Après modification

Surface en zone 1AUa : ~~4650 m²~~ 3876 m² (calcul SIG)

[...]

Logements de type ~~individuel simple ou groupé~~ petit collectif en R+1 ~~de part et d'autre de la voie à créer.~~

~~Implantation des jardins à l'Est et à l'Ouest.~~

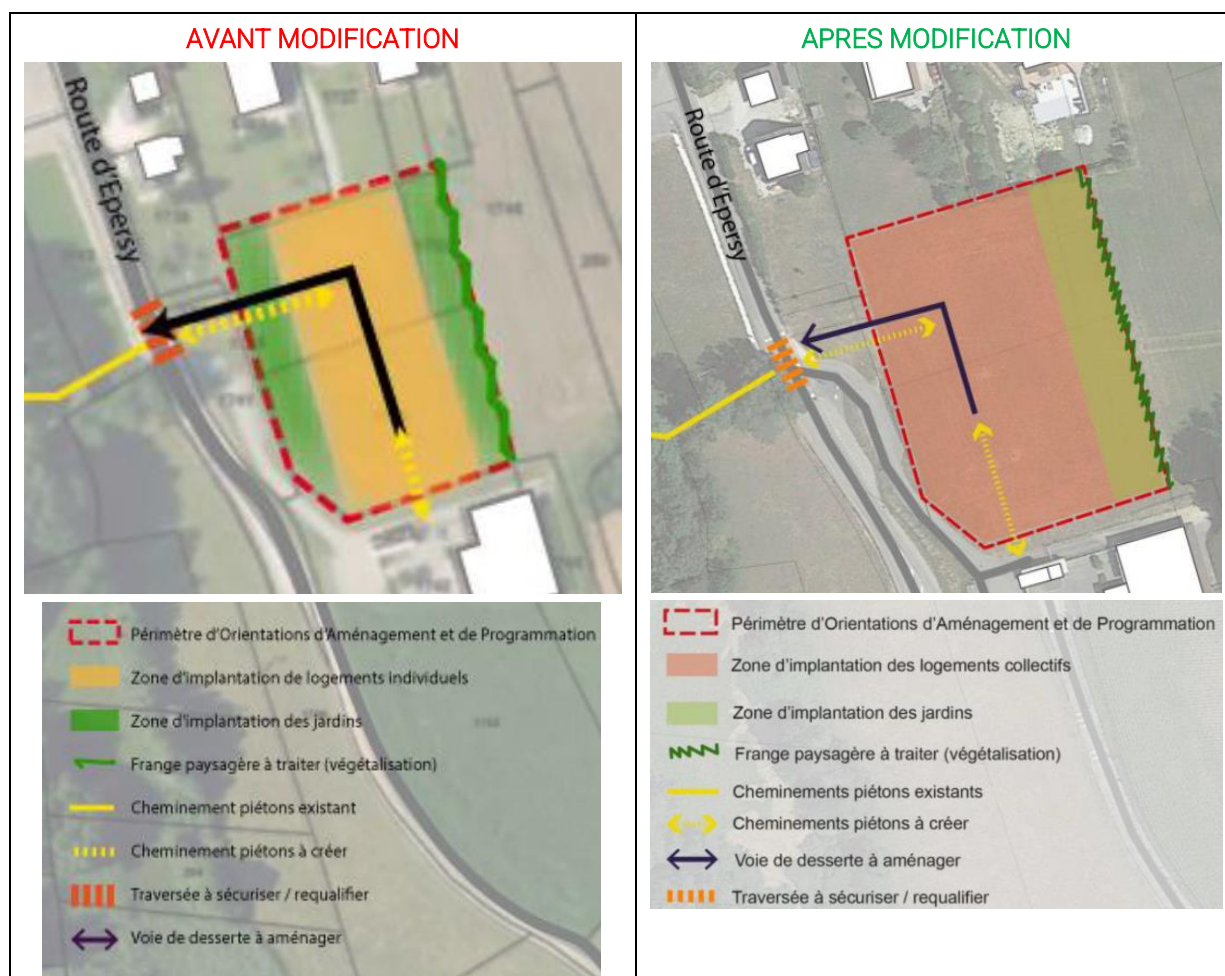
Bilan :

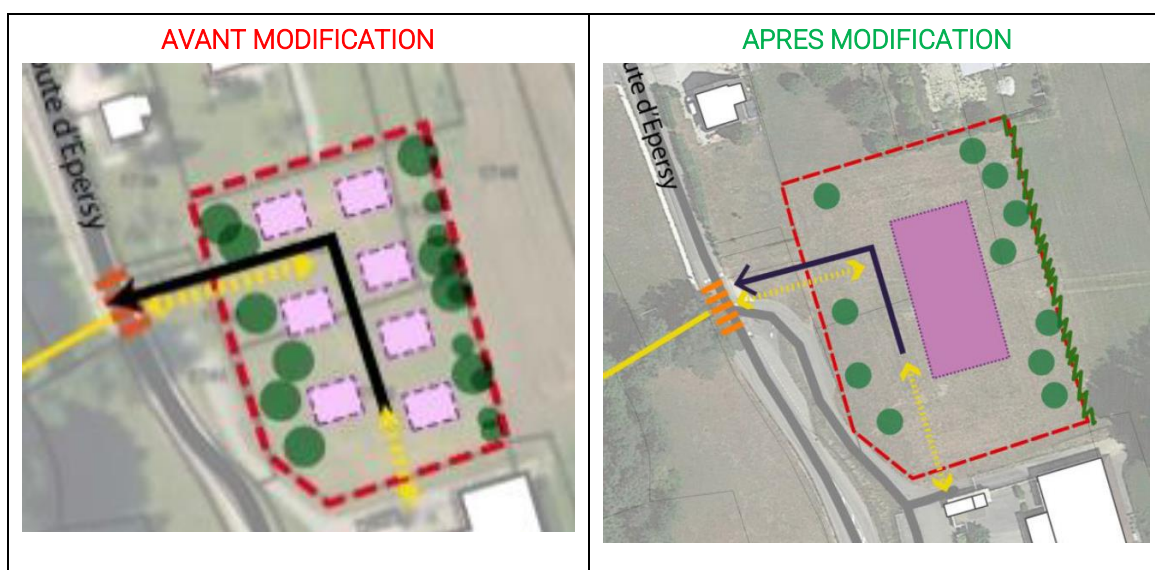
~~Environ~~ 7 14 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 4 à 5 logements)

~~18~~ 36 logements/ha

Le schéma de l'OAP évolue pour prendre en compte l'évolution des formes bâties :





Modification de l'OAP n°1 – Chef-lieu Nord à Saint-Germain-la-Chambotte

Objet principal : Évolution de la densité et des principes d'aménagement du site

Ce secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine centrale, entre la centralité formée par les équipements publics et le lotissement Cavoret.

Bénéficiant d'une localisation stratégique et représentant une superficie importante, ce secteur présente des enjeux majeurs pour le renforcement de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte.

L'OAP actuelle prévoit la réalisation d'environ 22 logements, de type intermédiaire et de type individuel simples ou groupés ainsi que d'un espace public central.



Depuis l'approbation du PLUi, les réflexions sur ce site ont évolué. L'espace public central initialement envisagé sur le site paraît peu pertinent au vu des enjeux du village. Il est proposé de réduire la taille de cet espace public, et ainsi d'augmenter le nombre de logements envisagés sur le site. Par ailleurs, afin de répondre aux demandes de logements sur la commune, et de proposer une diversité de formes urbaines, il est proposé d'autoriser également les logements collectifs dont la hauteur serait de R+2+C ou R+3+toit terrasse max.

Par ailleurs, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, la Chambre Interdépartementale d'Agriculture de Savoie Mont-Blanc recommande une végétalisation de la lisière nord avec l'espace agricole, afin de mieux gérer cette transition. Le schéma et le texte de l'OAP sont donc complétés dans ce sens.

Modification de l'OAP

Avant modification

Hauteur

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

[...]

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est (végétalisation).

[...]

Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et logements de type individuel simple ou groupés.

Aménagement d'un espace public paysagé aux abords du city-stade.

Bilan :

Environ 22 logements

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 5 logements)

18 logements/ha brut (25 logements/ha net)

[...]

Phasage

L'aménagement de cette zone fera l'objet d'un phasage.

La partie Est sera urbanisée dans un premier temps.

Une fois la partie Est commercialisée, la partie Ouest pourra être aménagée.

Après modification

Hauteur

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de ~~R+1+combles~~ **R+2+combles ou R+3 avec toiture terrasse/végétalisée**. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

[...]

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est **et de la lisière Nord avec les espaces agricoles** (végétalisation).

[...]

Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type collectif en R+2 et R+3 et logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et logements de type individuel simple ou groupés.

~~Aménagement d'un espace public paysagé aux abords du city-stade.~~

- **Partie Ouest : Environ 13 logements**
- **Partie Est : Environ 22 logements.**

Bilan :

Environ ~~22~~ **35** logements

~~20%~~ **Un minimum de 30%** de logements locatifs sociaux (soit environ ~~5~~ **11** logements)

18 logements/ha brut (25 logements/ha net) 30 logements/ha

[...]

Phasage

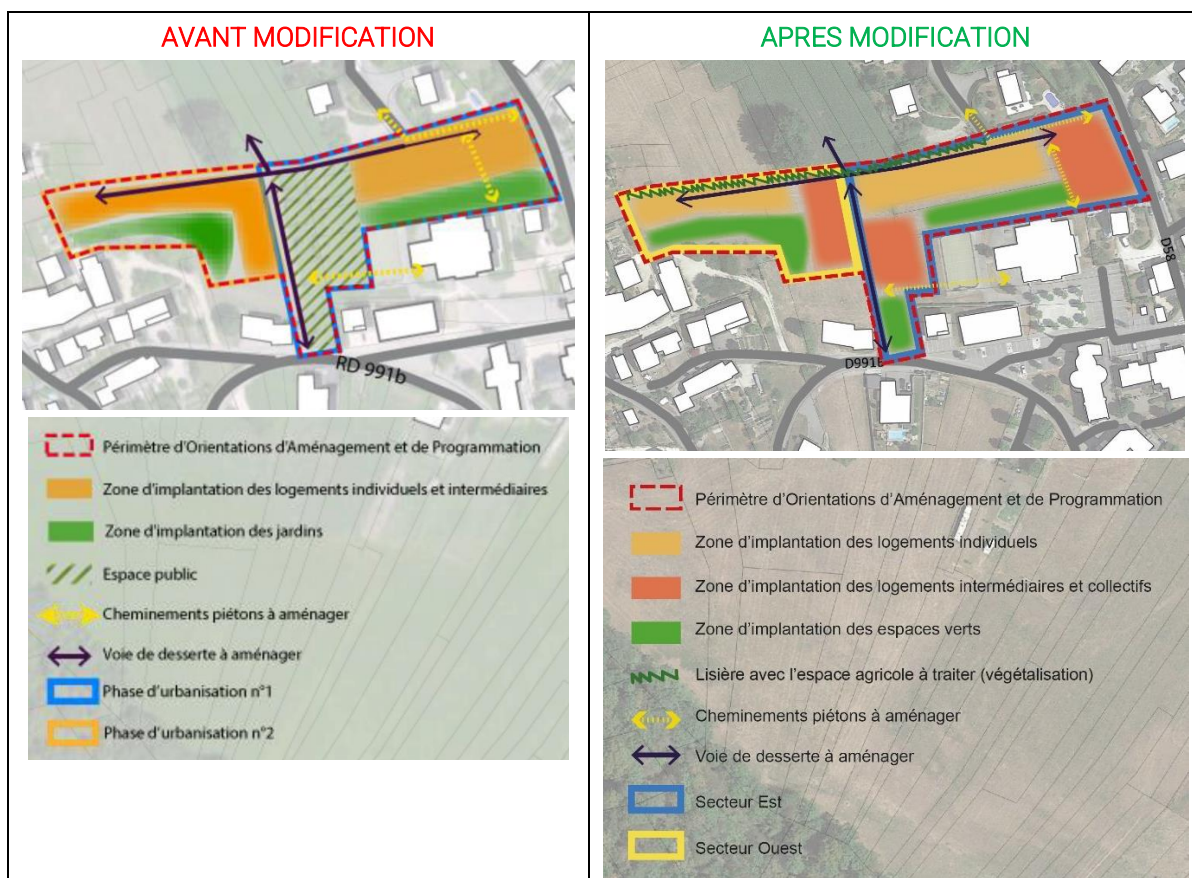
L'aménagement de cette zone fera l'objet d'un phasage.

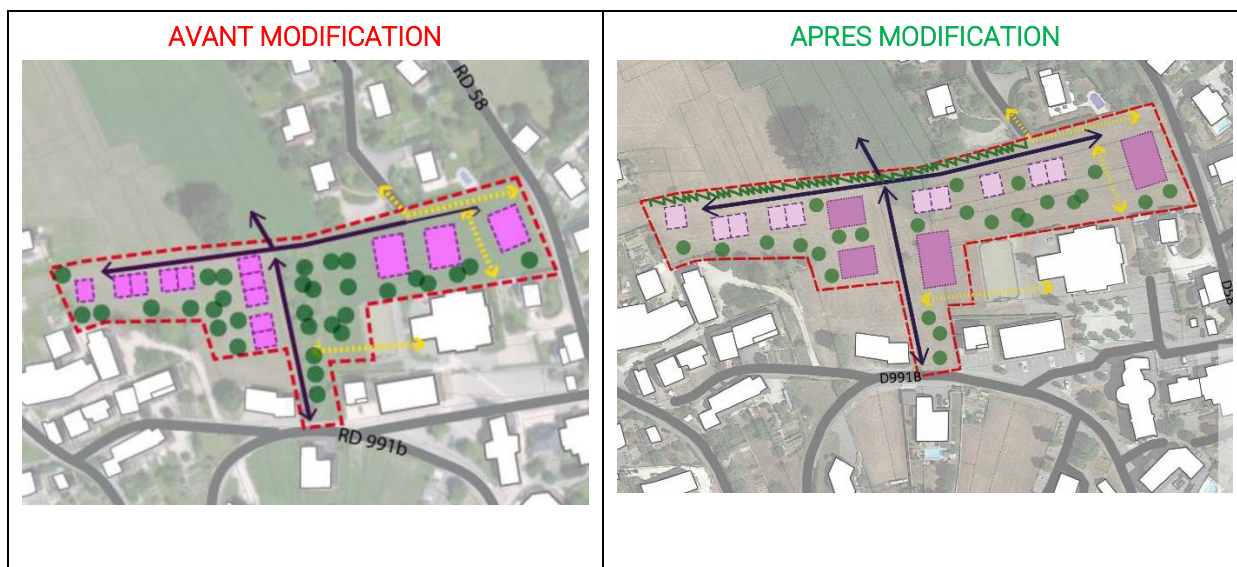
La partie Est sera urbanisée dans un premier temps.

Une fois la partie Est commercialisée, la partie Ouest pourra être aménagée.

Ce secteur est divisé en deux secteurs opérationnels (secteur Est et secteur Ouest) qui pourront s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre. Chaque secteur s'urbanisera en une opération d'ensemble.

Evolution des schémas de l'OAP :





Modification de l'OAP n°3 – Chef-lieu Est à Saint-Germain-la-Chambotte

Objet principal : Correction d'une erreur matérielle (surface de l'OAP)

Cette modification a pour objectif de corriger la surface en zone 1AUa indiquée dans le texte de l'OAP, qui est erronée. En effet, le site d'OAP et la zone 1AUa mesurent 1663 m² et non 1940 m².

Par conséquent, la densité indiquée dans l'OAP est également corrigée.



Avant modification

Surface en zone 1AUa : 1940 m² (calcul SIG)

[...]

Environ 4 logements

18 logements/ha

Après modification

Surface en zone 1AUa : ~~1940 m²~~ 1663 m² (calcul SIG)

[...]

Environ 4 logements

~~18~~ 24 logements/ha

OAP n°1 – Chef-lieu à Saint-Girod

Objet principal : Séparation de l'OAP de Saint-Girod en deux OAP distinctes

Ce secteur est situé en accroche du centre du chef-lieu de Saint-Girod, dans un environnement urbain pavillonnaire. Il est localisé à proximité immédiate des équipements du village (école, mairie,...).

Il est bordé au Sud par la Route de Chainaz et au Nord par le chemin du Torchon. Il est par ailleurs traversé par le Chemin de la Bergerie.

Cette OAP comprend plusieurs sous-secteurs : un secteur 1 comprenant un futur parc public et une zone d'habitat, et un secteur 2 comprenant une zone d'habitat.



Il est proposé de distinguer le triangle Ouest, qui étaient initialement visé pour la réalisation un parc public, en le mettant dans une OAP distincte (voir partie *Création d'une nouvelle OAP à Saint-Girod– Chef-lieu 2*)

Ainsi le périmètre de l'OAP n°1 est réduit.

Par ailleurs, il est proposé de permettre un bouclage viaire entre le secteur 1 et le secteur 2, ce qui n'était pas envisagé dans l'OAP initiale.

Il est également proposé d'augmenter la hauteur maximale sur le secteur. Actuellement, l'OAP autorise au maximum du R+1+combles. Il est proposé d'autoriser du R+2 en cas de toitures terrasses.

Avant modification :

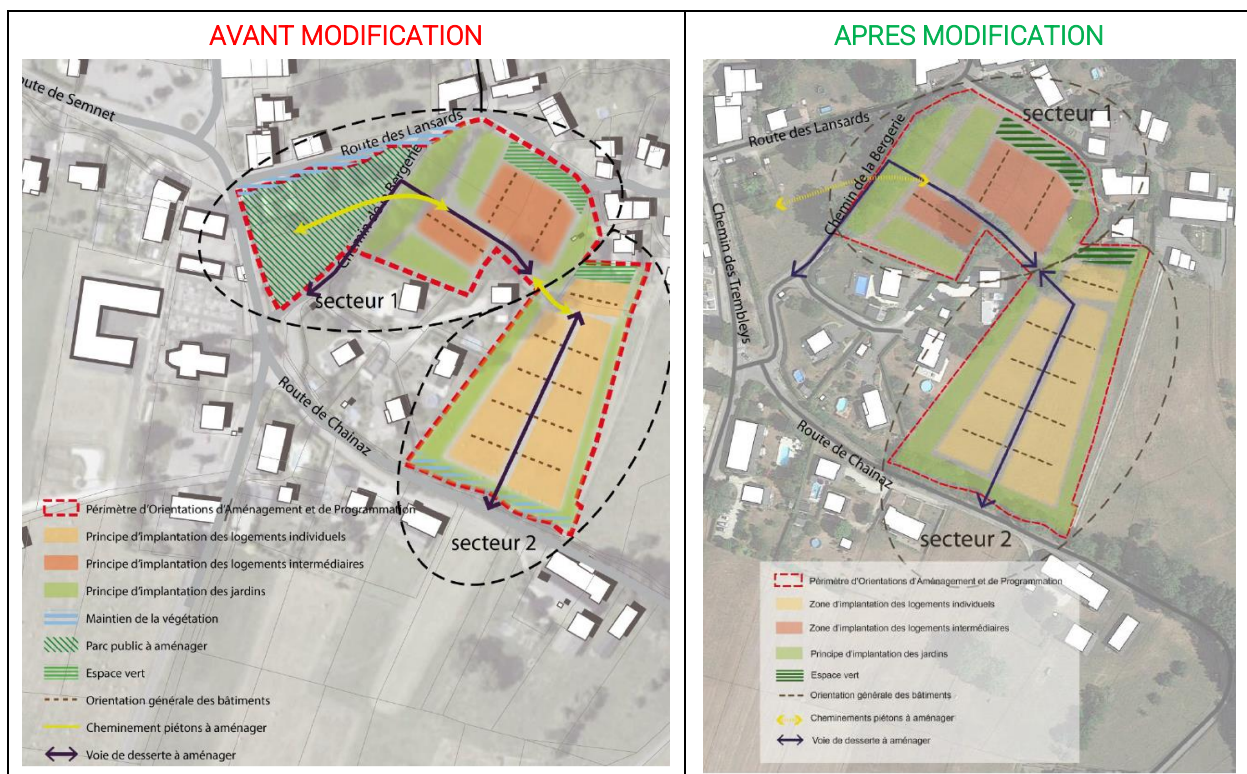
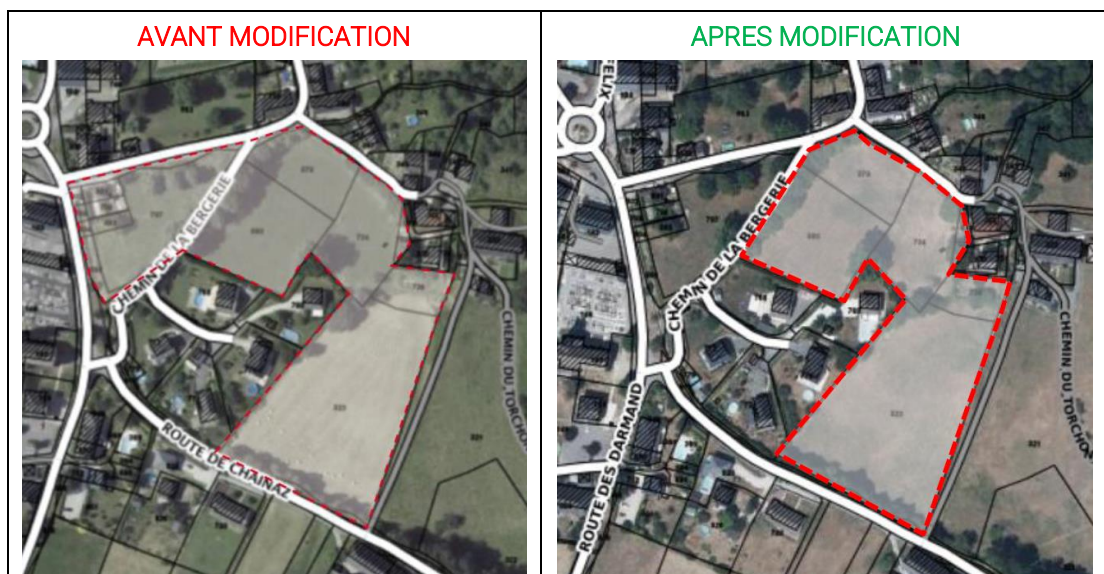
Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Après modification :

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles **ou R+2 avec toiture terrasse**. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.



Création d'une nouvelle OAP à Saint-Girod

Objet principal : Séparation de l'OAP de Saint-Girod en deux OAP distinctes

Il est proposé de créer une OAP distincte pour la partie Nord-Ouest de l'OAP Chef-Lieu initialement prévue pour la réalisation d'un parc public.

Une étude de centralité a été réalisée à Saint-Girod et a mis en lumière la pertinence de réaliser des logements sur cet espace, situé au cœur de la centralité et en face des équipements principaux (mairie, école, église).

Il est donc proposé de réaliser des logements sur la moitié du site, et de conserver l'autre moitié pour un espace public végétalisé.

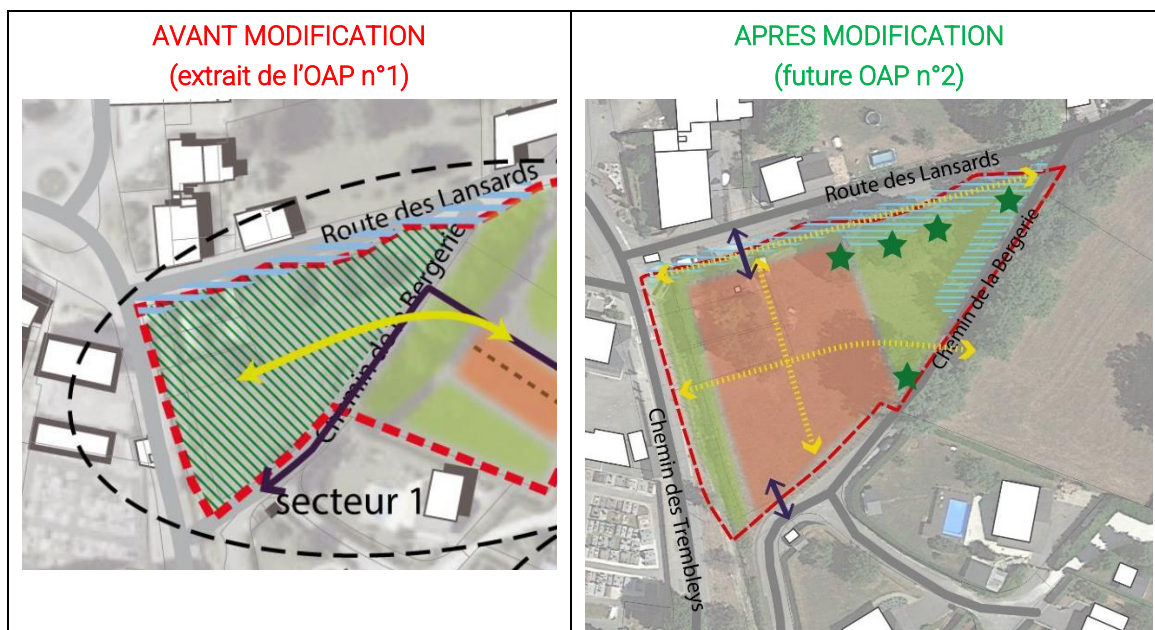
Environ 10 logements seraient réalisés sur le site, sous la forme d'habitat intermédiaire. Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sera imposé sur le site.

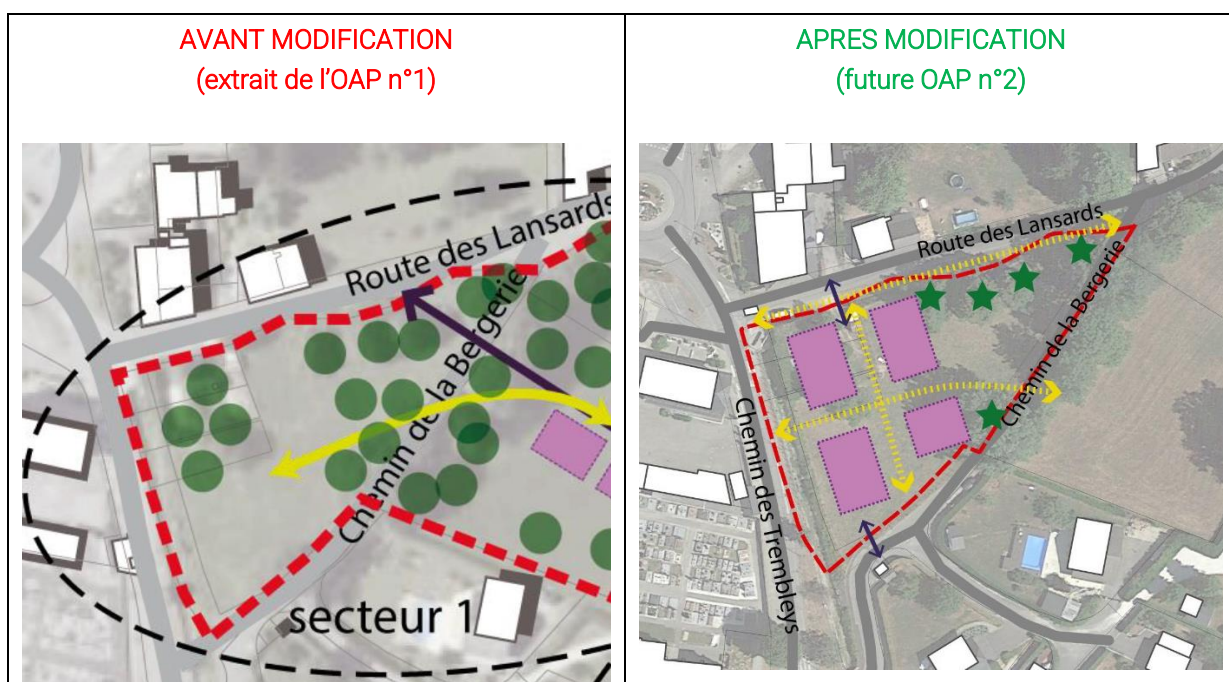
Les hauteurs des constructions seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 avec toiture terrasse.

Des cheminements doux traverseront le site d'OAP et relieront le chemin des Trembleys avec le chemin de la Bergerie.

Les abords des cours d'eau (Nant, ruisseau Clair), qui longent le site d'OAP resteraient végétalisés et inconstructibles.

Les arbres identifiés sur le schéma de l'OAP seront préservés.





Création de deux nouvelles OAP : ouverture des zones 2AU à vocation économique

Objet principal : Création d'OAP

La commune d'Entrelacs dispose de deux zones 2AU à destination économique non ouvertes à l'urbanisation :

- La zone des Coutres (Albens)
- La zone du Sauvage (Mognard)

Il est prévu, au sein de cette modification, l'ouverture à l'urbanisation de deux de ces zones (voir partie « Ouverture des zones 2AU »).

Outre l'évolution de zonage, chacun de ces zones fera l'objet d'une OAP cadrant l'aménagement de ces zones notamment au regard des enjeux de desserte, d'optimisation foncière ou environnementaux et paysagers.

Au regard des avis reçus dans le cadre de la consultation des Personnes publiques Associées, l'OAP des Coutres a été retouchée vis-à-vis des principes d'accès et de cheminements doux, et des compléments ont été apportés sur l'OAP Sauvage concernant la biodiversité et la qualité environnementale.

Une partie dédiée à leur ouverture à l'urbanisation est également développée en fin de document.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les haies monospécifiques sont interdites.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher créée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher créée. En cas de surface de vente, il est exigé d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée jusqu'à 200m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la rue du Mont Blanc au Sud
- Accès optionnel depuis la rue Benoît Perret à l'Ouest
- Réaménagement de la rue du Mont Blanc
- Création d'une liaison piétonne qui traverse le site entre la rue Benoît Perret à l'Ouest et la connexion piétonne existante à l'Est

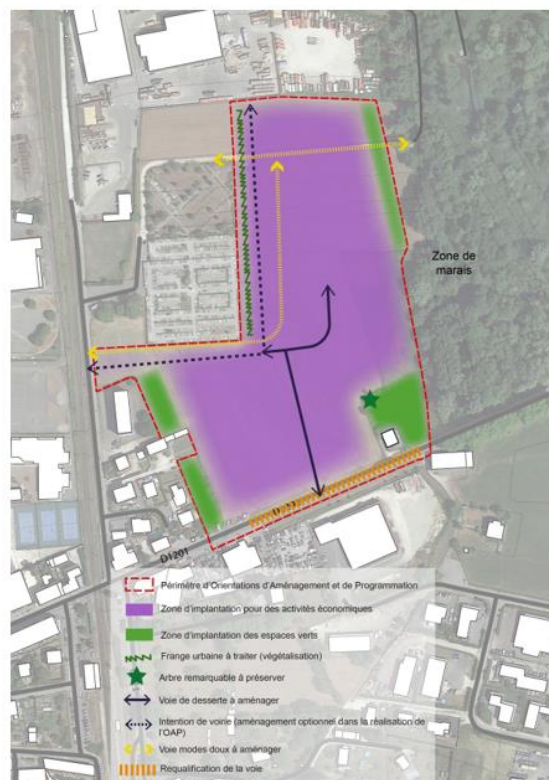
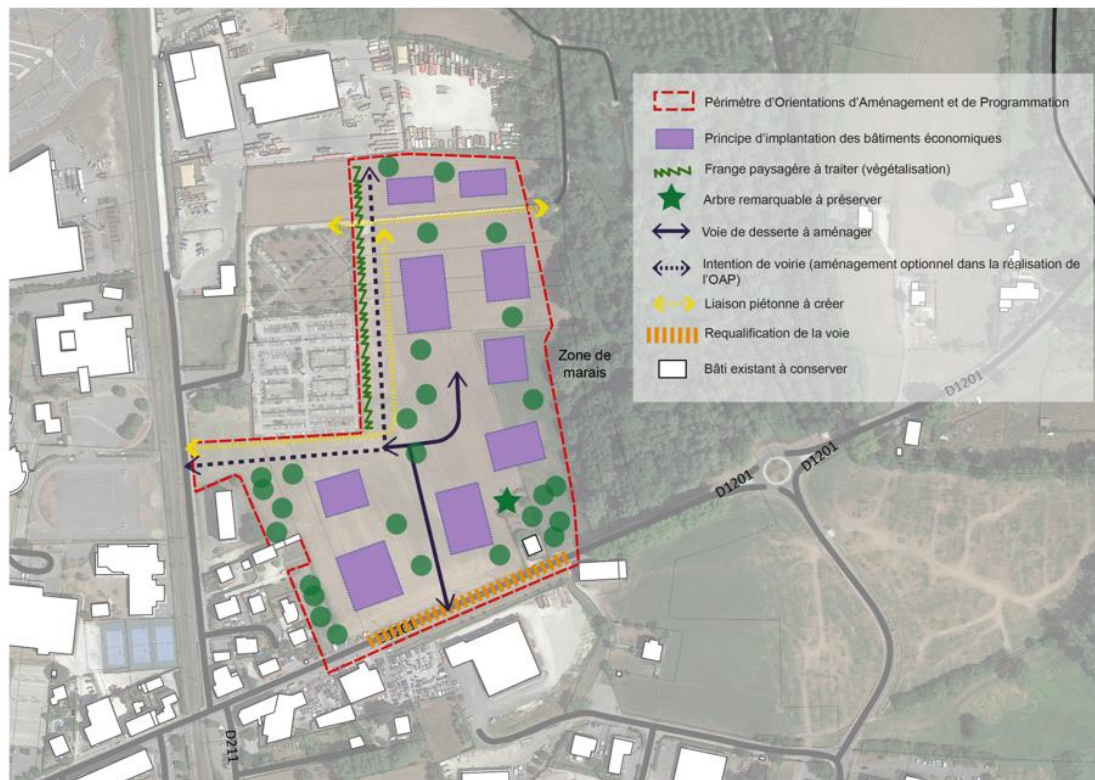


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



Création de l'OAP du Sauvage à Mognard :

OAP n°4 : Sauvage

Contexte

Ce secteur, situé au hameau Le Sauvage, s'inscrit en continuité d'une zone économique existante. Il est bordé à l'Est par l'autoroute A41 et desservi à l'Ouest par la route de la Biette.

Une prairie humide est présente au sud-est de l'OAP.

Parcelles concernées (références cadastrales 2023) : A702, A1327, A1328, A1340, A1343, A1420, A1421, A1541

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect du tissu économique environnant
- La densification et l'optimisation du foncier
- L'insertion paysagère du site à proximité d'une zone naturelle

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUe : 19 613 m² (calcul SIG)



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions seront au maximum de 17 m au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère à l'exclusion des éléments techniques non comptabilisés. Les toitures seront des toitures terrasses.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la voie.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite de la zone 1AUe avec une zone d'habitation.

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Aménagement de haies bocagère le long de la limite avec la zone naturelle au nord. En limite des boisement, aménagement d'une lisière multistratée.

Préservation des haies qui forment la limite entre le site d'OAP et la prairie humide au sud-est.

Création d'une zone de rétention à faible profondeur. Cette zone sera aménagée afin de donner un aspect de marre écologique (voir fiche pédagogique « Création de mares » pages suivantes). Un ponton pourra être aménagé au-dessus de cette mare, sur lequel pourront être installés des panneaux pédagogiques.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

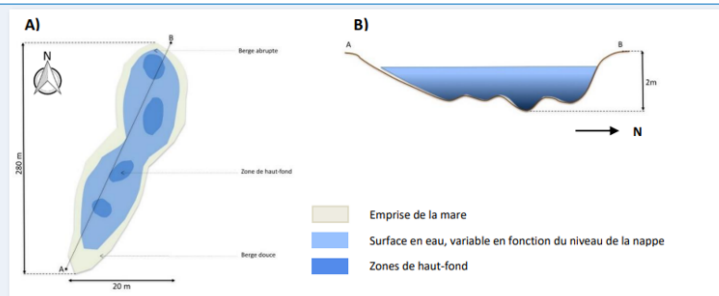
2. Mixité fonctionnelle et sociale

Le site d'OAP accueillera des bâtiments d'activités économiques. Seules les sous-destinations suivantes seront autorisées : industrie, entrepôt.

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

CREATION DE MARES – Principes méthodologiques

- Des sondages pédologiques à la tarière manuelle seront nécessaires afin de connaître la composition du sol ainsi que la profondeur de la nappe phréatique. La méthodologie de création de mares sera dépendante des différents substrats constituant le sol :
 - si une couche argileuse existe, les mares pourront être creusées à la pelle mécanique avec un godet de curage ;
 - si aucune couche argileuse n'est présente, un apport de matériaux argileux sera nécessaire (ex : argile fine sur 10-30 cm d'épaisseur).
- Caractéristiques des mares :
 - **Forme :** il faut éviter les contours rectilignes et favoriser les berges les plus sinueuses afin de maximiser la surface de contact entre le milieu aquatique et le milieu terrestre.
 - **Berges :** les berges doivent être en pente douce (<30°) sur la majorité du périmètre afin de favoriser une végétation spontanée diversifiée et de faciliter l'entretien par la fauche des abords de la mare. Toutefois, une partie des berges de la mare pourra présenter un profil plus abrupt, afin de favoriser la présence d'abeilles sauvages aux caractères « fouisseurs ».
 - **Fonds :** le profil du fond de la mare doit être diversifié et doit présenter des zones plus profondes et des zones de haut-fond. La profondeur en eau recherchée est d'environ 1,2 m dans les zones les plus profondes.
 - **Hydrologie :** selon le résultat des sondages pédologiques, l'alimentation des mares pourra être évaluée : alimentation par la nappe phréatique si celle-ci est suffisamment haute ; ou alimentation par l'eau de pluie et de ruissellement majoritairement.



Schémas de principe du projet de mare (d'après BUFO, 2018) : A) Mare vue du dessus ; B) Coupe longitudinale de la mare.

► **Creusement des mares :**

- La période hivernale est la période la plus favorable pour creuser les mares afin de limiter l'impact sur la faune.
- La commune devra faire appel à une entreprise spécialisée pour le creusement de la mare.
- Des engins de faible portance (pelle mécanique) devront être utilisés pour empêcher le tassement et la détérioration du sol.
- Les matériaux extraits des mares seront régalez sur le reste de la prairie (qui sera ensemencée au printemps suivant le creusement des mares). Ces matériaux issus d'une certaine profondeur permettront de remonter en surface la banque de graines du terrain naturel.
- Dans le cas où des matériaux sableux seraient découverts, ils seront entassés à proximité de la mare sur une épaisseur importante.

► **Aménagement et entretien de la mare :**

- La végétation de surface en eau sera laissée à son libre développement. Les berges seront réensemencées avec des graines de milieux humides (labélisée végétal local dans la mesure du possible).
- L'entretien ne concernera que les abords de la mare dans un premier temps.
- Un suivi sera nécessaire afin de surveiller l'apparition d'espèces végétales invasives et s'assurer du bon développement d'une végétation typique.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

La non dégradation/perturbation de l'alimentation de la zone humide du fait de la gestion des eaux pluviales de la future zone économique devra être assurée.

Les haies monospécifiques sont interdites.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

L'aménagement de la zone ne devra pas entraver la fonctionnalité des îlots agricoles situés à l'arrière de la zone économique, au nord-est.

Enfin, il est recommandé de préserver une bande inconstructible de 3 mètres de part et d'autre des fossés existants le long de la route.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher créée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher créée. En cas de surface de vente, il est exigé d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée jusqu'à 200m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

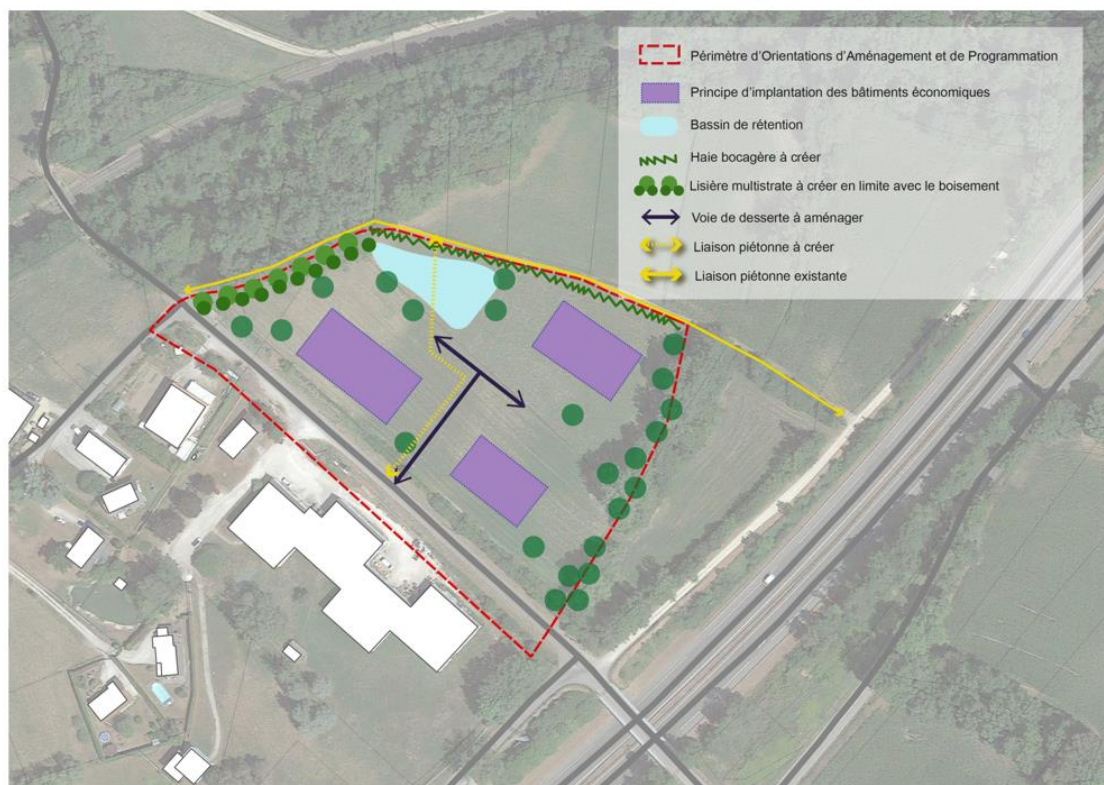
6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la route de la Biolle au Sud-Ouest
- Liaison piétonne depuis la route de la Biolle qui traverse le site d'OAP pour rejoindre le chemin existant au Nord



Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



2.2.1.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Évolutions de zonages et prescriptions hors emplacements réservés

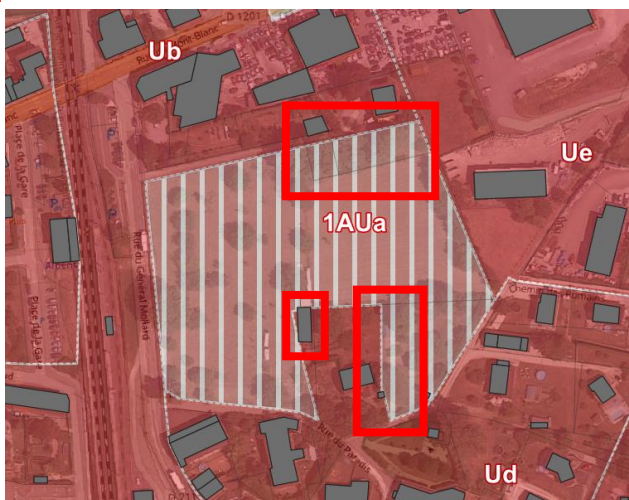
Changement de zonage 1AUa/Ub : parcelles C1885, C1883, C3327, C2311 et C1872

Ce point concerne les parcelles C1885, C1883, C3327, C2311 et C1872. :

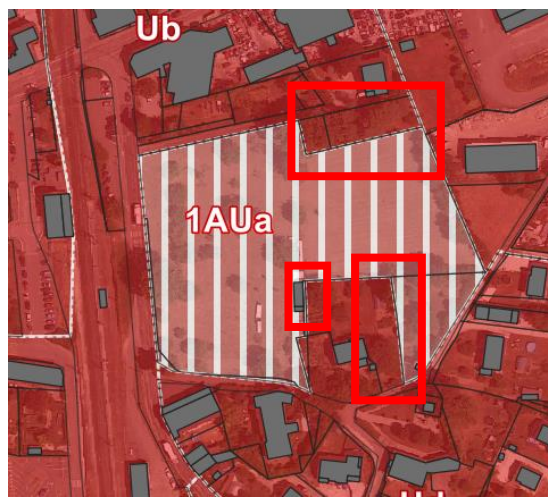
- Nord du tènement : aujourd'hui incluses dans la zone 1AUa et dans l'OAP correspondante, les parcelles C1885 et C1883 sont en réalité le jardin attenant à la construction présente au Nord de ce tènement dédié à une urbanisation future. Il est proposé leur reclassement dans la zone Ub et leur sortie de l'OAP. Majoritairement boisé, l'évolution ne remet pas en cause le principe d'aménagement de l'OAP et ses équilibres en termes de logement.
- Sud du tènement : au Sud du tènement, une habitation avec son jardin sont classés en zone Ud et sont exclus de l'OAP. Cependant, une partie du jardin (parcelle C3327) est incluse dans la zone 1AUa et dans l'OAP. A l'inverse, la parcelle C1872 et une partie de la parcelle C2311 sont classées en zone Ud alors qu'elles ne font pas partie du jardin de l'habitation. Il est proposé de faire évoluer le périmètre de la zone 1AUa et de l'OAP afin de mieux détourner l'habitation et son jardin. Ainsi, les parcelles C1872 et C2311 sont reclassées en zone 1AUa et incluses dans l'OAP, tandis que la parcelle C3327 est reclassée en zone Ud. Cette correction de périmètre étant mineur, l'évolution ne remet pas en cause le principe d'aménagement de l'OAP et ses équilibres en termes de logement.



Localisation des parcelles de jardins



PLUi en vigueur



PLUi modifié

L'OAP correspondante est également modifiée : le périmètre est rectifié.

Changement de zonage 1AUa/Ud : parcelle A1746

Depuis l'approbation du PLUi, une incohérence a été remarquée dans le périmètre de cette OAP. En effet, le périmètre de l'OAP inscrit dans le document ne correspond pas à celui qui apparaît dans plan de zonage du PLUi et au périmètre de la zone 1AUe.

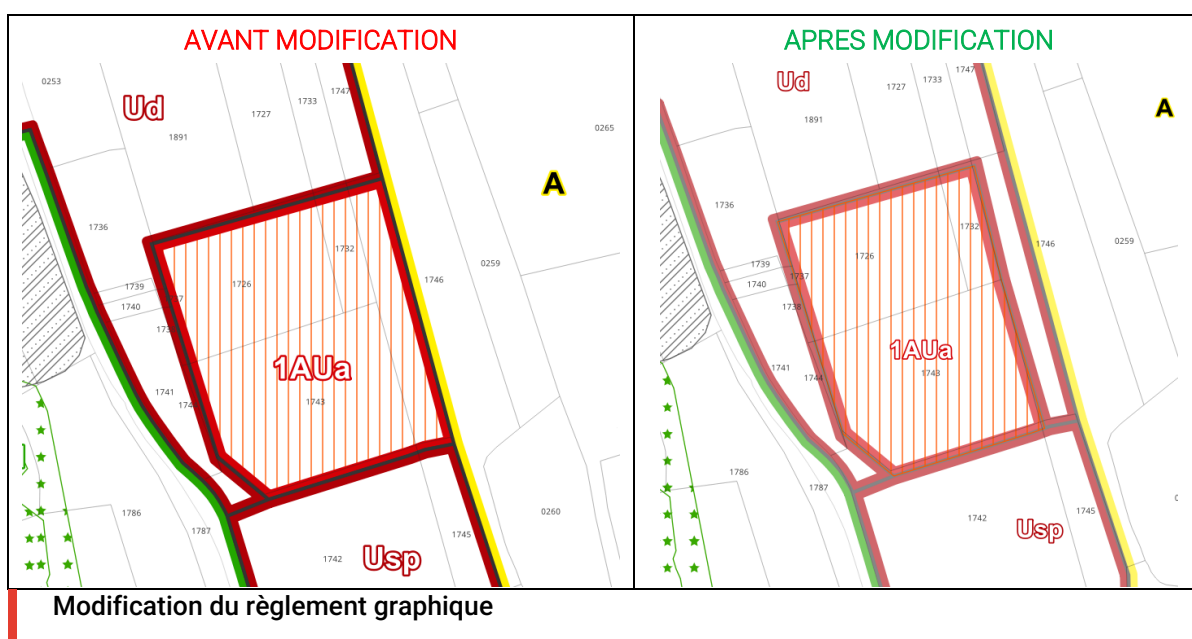
L'OAP et la zone 1AUa comprennent normalement les parcelles A1726, A1732 et A1743. C'est sur ce périmètre que le schéma de l'OAP a été réalisé.

Cependant, la zone 1AUa délimitée dans le plan de zonage comprend également une partie de la parcelle A1746, à l'Est du site.

Il est proposé de corriger cette erreur et de reclasser ce morceau de parcelle en zone Ud.



Périmètre de l'OAP

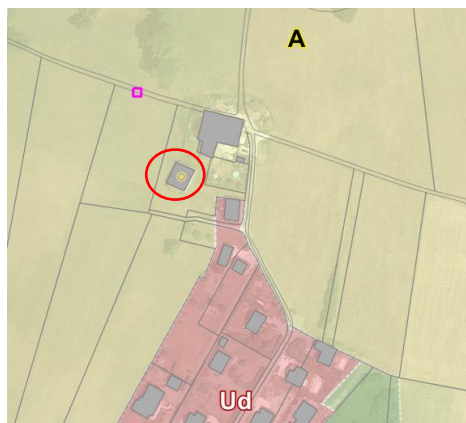


Changement de destination : identification

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

Les bâtis identifiés sont tous desservis par les voiries et réseaux. Ils accompagnent des constructions existantes ayant déjà une vocation résidentielle.

➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle C2833.



Identification du bâti

Identification d'un linéaire commercial

La commune d'Entrelacs a engagé une étude relative à sa stratégie commerciale et de services. Cette étude réalisée en 2023 a préconisé plusieurs actions favorisant le dynamisme commercial du centre-ville. Parmi celle-ci figure l'identification de linéaires commerciaux permettant le maintien des commerces en rez-de-chaussée. Cette prescription est déjà existante sur le territoire. Il s'agit ici d'identifier un bâti supplémentaire sur la rue de la Chambotte.

Les règles déjà en vigueur s'y appliqueront sans évolution :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLUi comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Extrait du règlement – zone Ua, Article 3



Zonage avant et après modification

Prescription : identification d'un arbre remarquable au titre de l'Article L151-19

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

Pour rappel, le règlement écrit précise d'ores et déjà les prescriptions applicables à ces éléments boisés identifiés :

- Les éléments végétaux

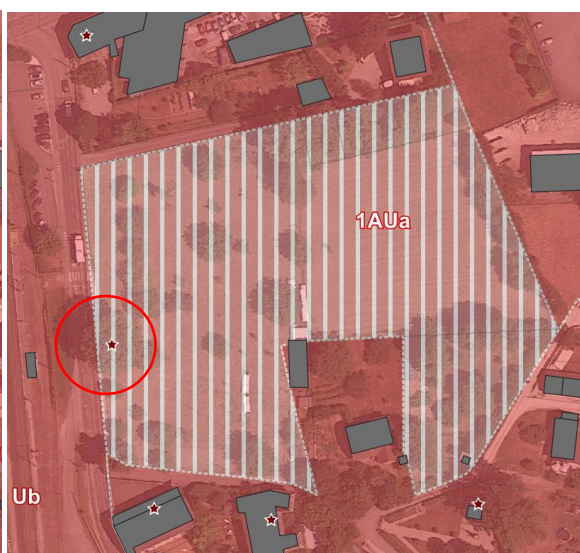
Ces éléments végétaux doivent être maintenus ou reconstitués en cas de travaux. Les coupes et abattages sont autorisés, l'aménagement de parcours en modes doux, aires de loisirs naturelles sont autorisés.

Ainsi, cette demande porte sur l'identification d'un chêne remarquable pour des raisons paysagères. De grande ampleur, l'arbre constitue un marqueur fort du paysage et dispose d'une forte visibilité compte tenu de son positionnement en bordure de voirie.

L'arbre est localisé rue du Général Mollard et il est concerné par un zonage 1AUa. Une OAP s'applique également.



L'arbre visé par la protection



Zonage avant et après modification

L'OAP mentionnera également cette protection.

Prescription : identification de linéaires de boisements et d'une zone humide au titre de l'article L.151-23

L'article L 151-23 du Code de l'urbanisme stipule que «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Pour rappel, le règlement écrit précise d'ores et déjà les prescriptions applicables à ces éléments boisés identifiés :

- Les zones humides

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- Les continuums végétaux des haies et ripisylves

Les continuums végétaux (haies et ripisylves) identifiés, ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas, toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces continuums identifiés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,*
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales*
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales*

Ainsi, cette demande porte sur l'identification d'une prairie humide et de haies pour des raisons environnementales. Ces éléments présentent des enjeux environnementaux très forts.

La zone humide et les haies sont localisées route de la Biolle, le long de l'autoroute A41. Ces éléments sont actuellement en zone 2AUe, mais leur déclassement en zone N est prévu dans cette modification.



Zonage avant modification



Zonage après modification

Changement de zonage Ub vers Ua1 : élargissement de la notion de centralité

Entrelacs dispose d'un zonage Ua1 qui concerne sa centralité. Ce zonage autorise notamment une densification du tissu urbain en lien avec l'offre de services et d'équipement qui y sont présents.

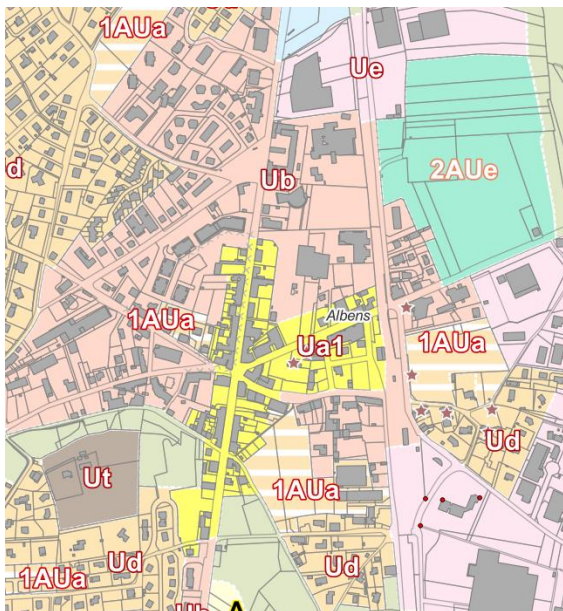
Dans l'optique d'une évolution future des besoins en logements et en équipement, la commune souhaite :

- Permettre une densification plus importante en augmentant la hauteur (cf. partie règlement)
- En étendant le périmètre à la zone d'équipement située au Nord-Est de l'actuelle Ua1.
- En étendant le périmètre au secteur Nord-Ouest du centre ville, secteur concerné par des projets de densification en cours

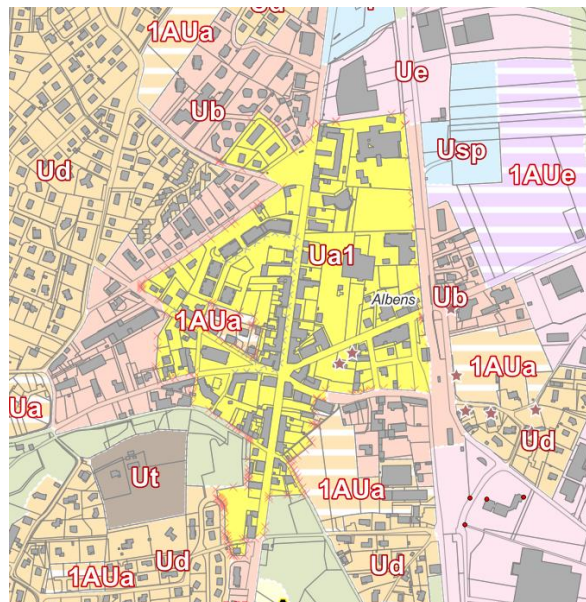
Ce dernier point permet d'affirmer davantage la notion de centralité et ce qu'elle recoupe : une offre en logement importante et plus dense, accompagné d'un pôle d'équipement structurant. Ce pôle d'équipement propose des liens fonctionnels forts avec le centre-ville. La mise en place de nouveaux ER (passage du pré de foire) vise notamment à renforcer ses liens et l'accessibilité entre équipement et habitat du cœur de ville.

Ce découpage fait aussi écho à la démarche initiée par la collectivité de redynamisation de son cœur de ville (stratégie commerce et services). EN ce sens elle s'accompagne :

- D'une protection de linéaires commerciaux
- D'un ajustement des règles relatives à l'implantation du commerce



La zone Ua1 dans le PLUi en vigueur



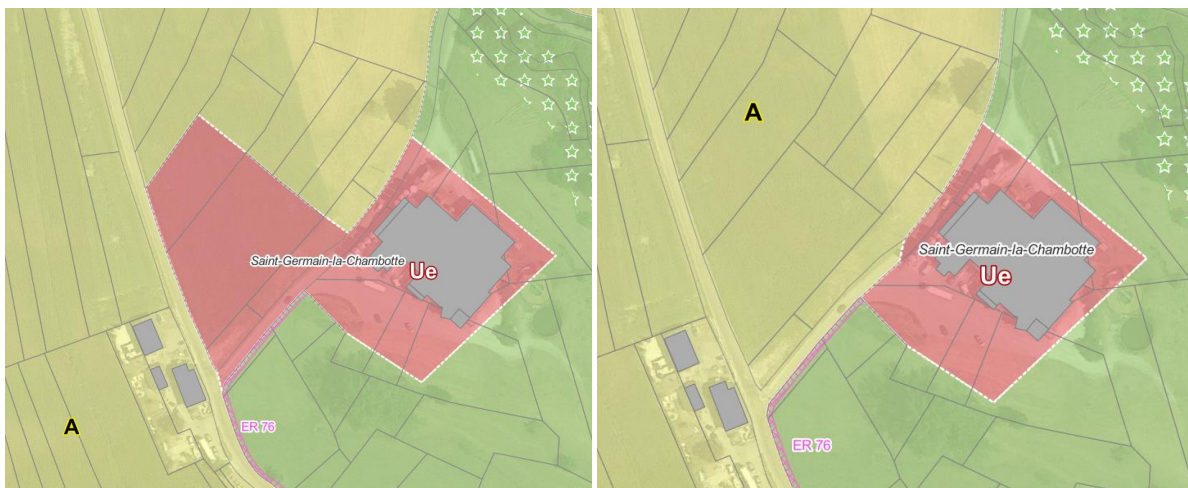
La zone Ua1 dans le PLUi modifié

Changements de zonage économique vers A et N

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUe du territoire (zone du Sauvage à Mognard et zones des Coutres à Albens), il a été acté la réduction de fonciers économiques en extension jugés non pertinents. C'est le cas des fonciers suivants :

- Zone **Ue** de Saint Germain la Chambotte : bien que classé en zone **Ue**, ce secteur est en réalité non urbanisé et constitue un potentiel d'extension de l'ordre de 0,5 ha.
- Zone **Uec** à Albens : cette zone située à l'Est de la commune vient récemment d'être aménagée, en accompagnement d'une nouvelle voirie de desserte. Un potentiel foncier de 0,5 ha restait néanmoins disponible en partie Est. Ce potentiel est concerné par de la zone rouge du PPRI et n'offre donc en réalité aucune capacité constructible.
- Zone **2AUe** du Sauvage : l'ouverture à l'urbanisation de la zone s'accompagne d'un déclassement d'une partie de celle-ci en zone N au regard des enjeux de zones humides qui y ont été identifiés. Il s'agit de 0,5 hectare.

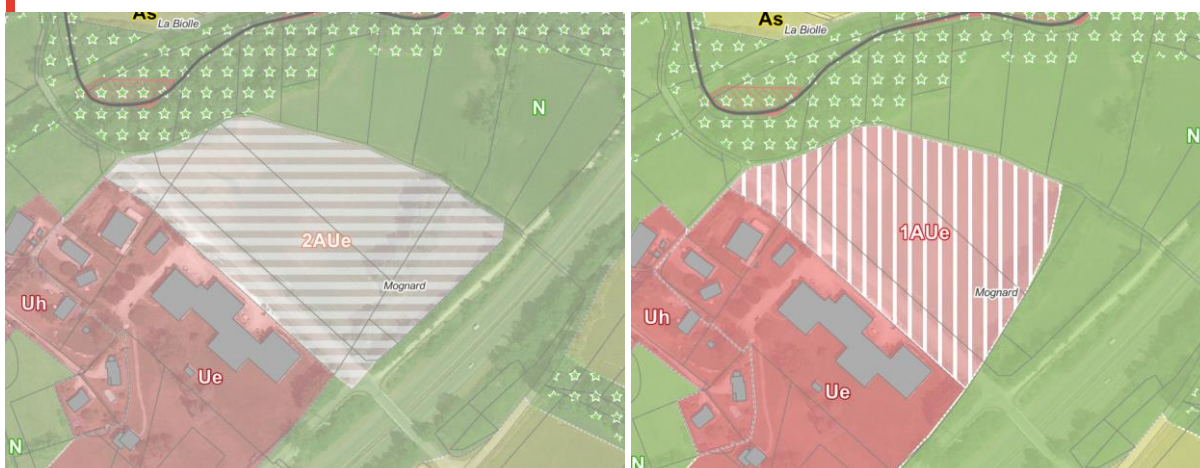
Au total, 1,5 hectare de foncier économique (Ue / Uec et 2AUe) sont reclassés en zone A.



Zone Ue de Saint Germain la Chambotte : zone jugée non pertinente, actuellement cultivée.



Zone Uec d'Albens : zonage avant et après / déclassement au regard de l'existence de la zone rouge du PPRI

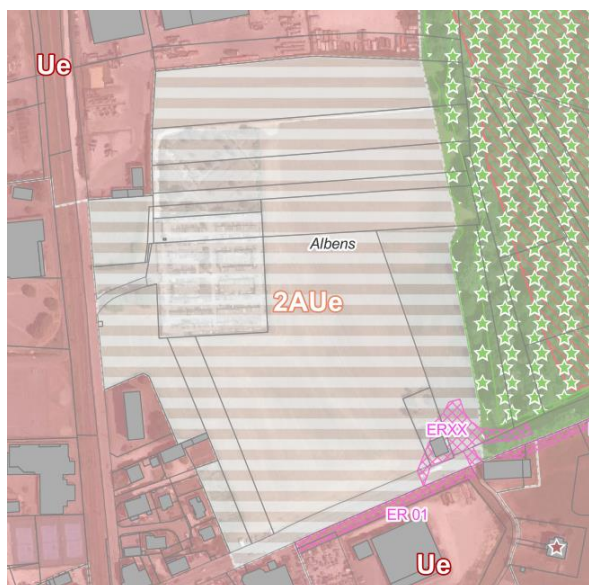


Zone du Sauvage : déclassement d'une partie de la zone dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe (enjeux zones humides, cf. évaluation environnementale)

Changements de zonage économique de 2AUe vers Usp

La question de l'ouverture des zones 2AU fait l'objet d'une partie dédiée dans la notice, en complément du volet OAP présenté en amont.

Néanmoins, il est rappelé ici que dans le cadre de l'ouverture de la zone dite des Coutres, une évolution de zonage apparentée à une prise en compte de l'existant est également proposée. La zone 2AUe intègre actuellement le cimetière et le terrain dédié à son extension future. Dans le cadre de l'ouverture du reste de la zone 2Aue il est proposé de rectifier ce zonage en basculant la zone du cimetière au sein du zonage dédié aux équipements publics, la zone Usp.



Zone 2AU en vigueur intégrant le cimetière – Zonage après : ouverture de la zone en 1AUe et reclassement du cimetière dans la zone Usp dédiée aux équipements

Évolutions de zonages au regard de la Loi Littoral

La commune d'Entrelacs est concernée par la Loi Littoral et plus spécifiquement la commune déléguée de Saint Germain la Chambotte.

A ce titre, le PLUi a défini un zonage spécifique, UhL, correspondant aux quartiers urbanisés inscrits dans la loi Littoral et identifiés au SCOT sur la commune déléguée de St Germain la Chambotte.

Sur ces secteurs considérés comme déjà urbanisés (SDU), une densification est autorisée. La densification suppose que l'implantation du bâti se fasse dans une continuité avec les bâtis existants.

Or, le règlement ne précise pas de conditions d'implantation spécifique et le zonage autorise des potentiels de développement non compatibles avec l'application admise de la Loi Montagne dans ces secteurs : l'extension se définit dans un périmètre de 20 m maximum du bâti existant ou dans la limite parcellaire si celle-ci est inférieure à 20 m.

Afin de mettre en cohérence la règle qui est appliquée en cas d'instruction des actes et le zonage, il est proposé de faire évoluer celui-ci suivant les planches ci-dessous.

Secteur Chambotte



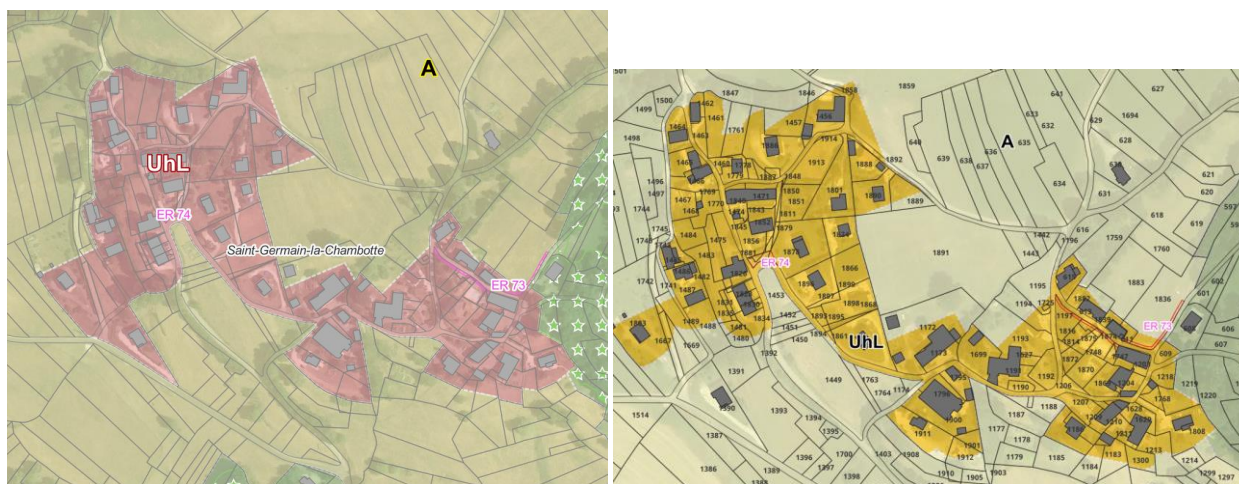
Zonage avant / zonage après modification

Secteur Verdet



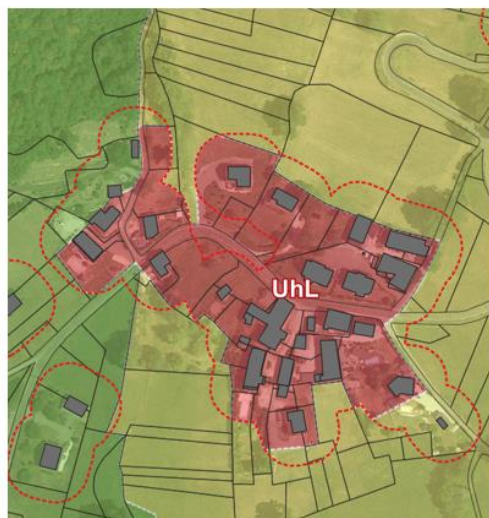
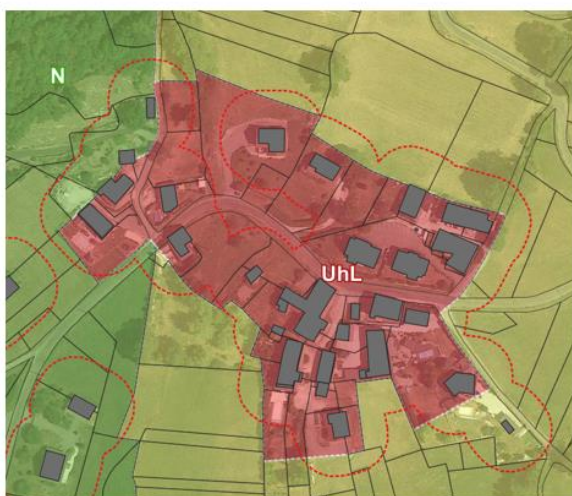
Zonage avant / zonage après modification

Secteur Montdurand



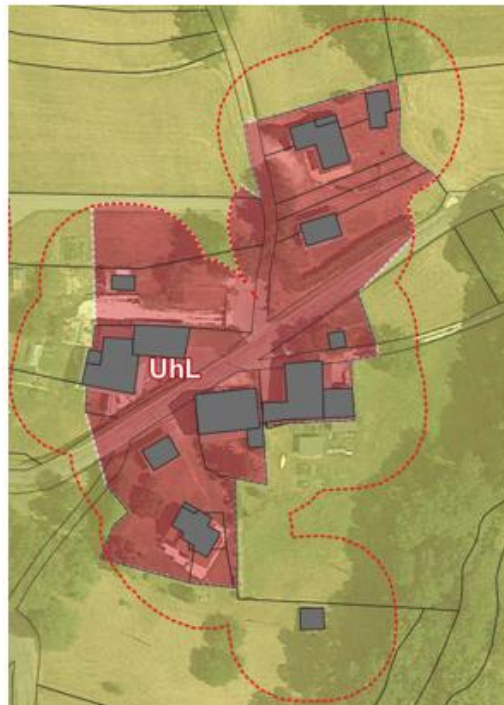
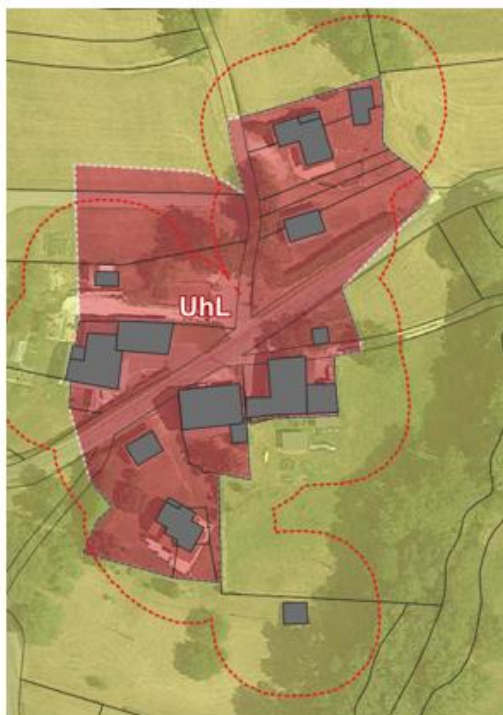
Zonage avant / zonage après modification

Secteur UhL – Laval dessous



Zonage avant / zonage après modification

Secteur UhL - Laval



Zonage avant / zonage après modification

Secteur UhL – Laval dessus

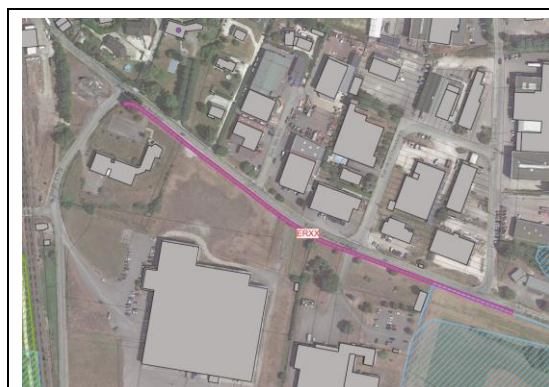


Zonage avant / zonage après modification

Évolutions des emplacements réservés

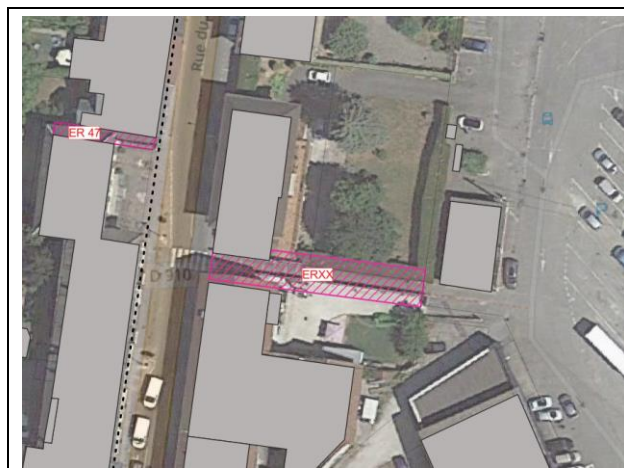
Création d'emplacements réservés

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 94 destiné à la création d'une piste cyclable entre la route d'Orly et la rue de l'Industrie sur une largeur de 3 m. À noter que l'ER se superpose sur son extrémité Est à un linéaire de boisements remarquables à protéger ; Si l'ER en tant que tel n'est pas incompatible avec cette prescription, l'aménagement futur devra respecter ce linéaire.



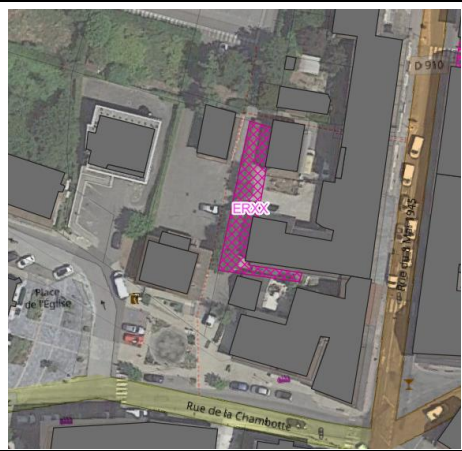
Nom	97
Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
Parcelles	X42, X44, X53, X363, X365, X367X, X373, X374
Surface	1170 m ²
Destination	Création d'une piste cyclable

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 95 destiné à l'amélioration du passage du Pré de Foire. L'emplacement réservé prévoit une bande de 3m de part et d'autre de l'axe du passage existant.

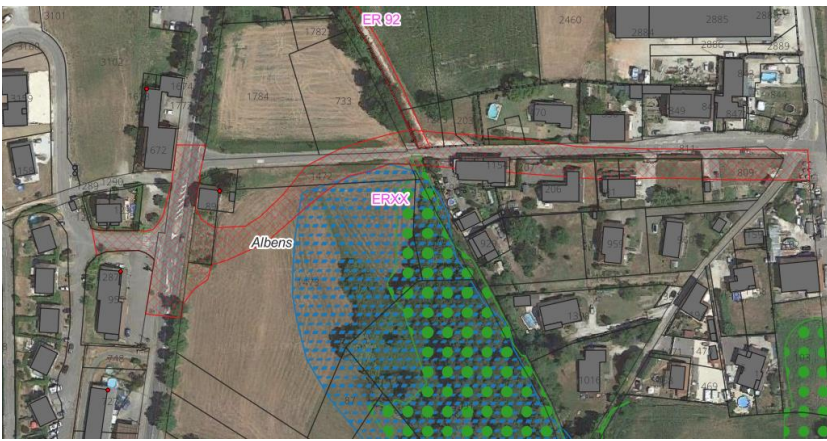


Nom	95
Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
Parcelles	C799, C800, C1991, C1992
Surface	205 m ²
Destination	Amélioration des conditions de voirie

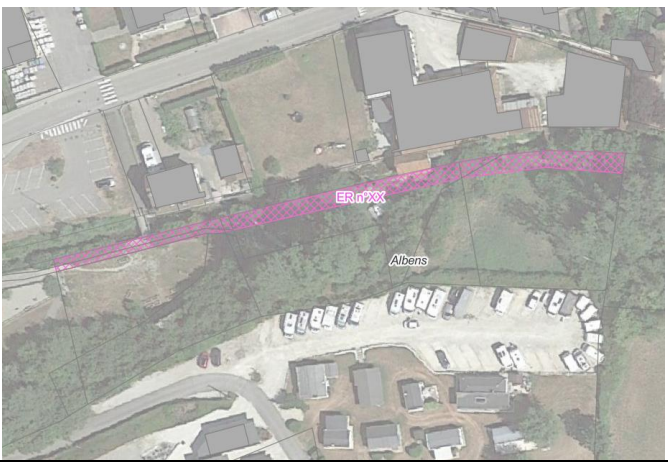
- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 96 destiné à l'amélioration à la création d'un espace de stationnement en centre-ville afin d'améliorer l'accessibilité aux services (dont poste et mairie).

	Nom	96
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	C1614
	Surface	240 m²
	Destination	Création d'un espace de stationnement

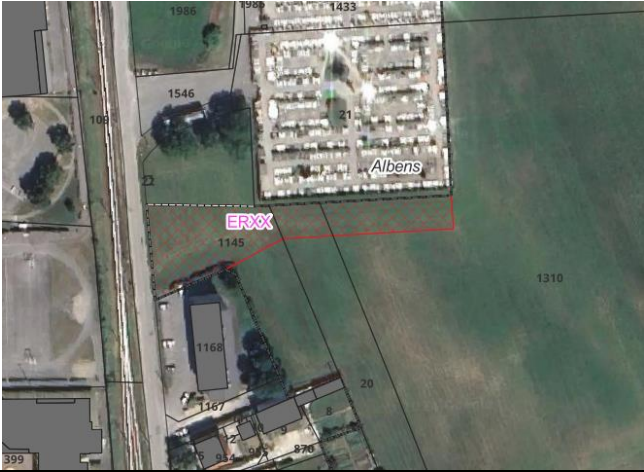
- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 99 destiné à un giratoire sur la route du Revard.

	Nom	99
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	D88, 89, 733, 956
	Surface	2590 m²
	Destination	Création d'un giratoire à l'intersection de la route du Revard et de la rue du pont des fleurs

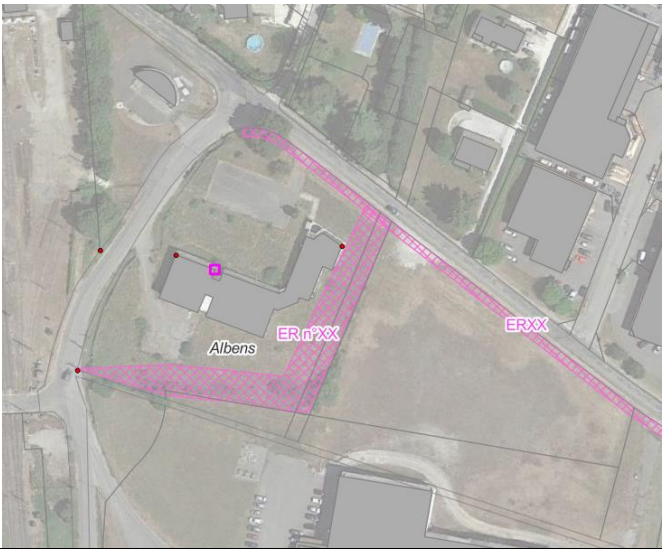
- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 97 destiné à un cheminement piéton en bordure de l'Albenche

	Nom	97
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	C2120, 679, 685, 1685, 1684, 1687
	Surface	504 m²
	Destination	Création d'un cheminement piéton

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 100 destiné à une voie de desserte de la zone des Coutres de puis la rue B. Perret

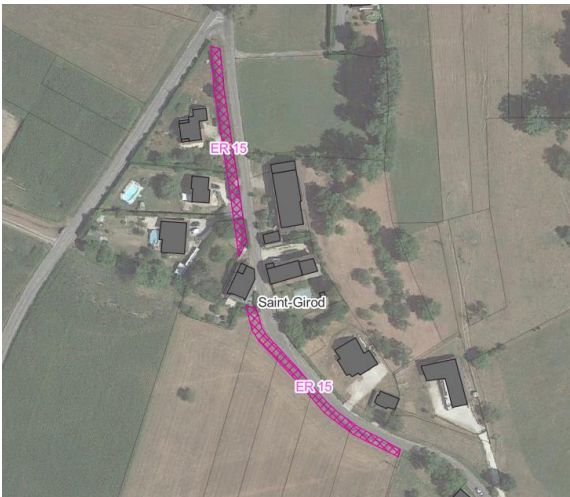
	Nom	100
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	C1310, 20, 45
	Surface m²	2244 m²
	Destination	Voie de desserte

- ➔ Création de l'Emplacement réservé n° 98 destiné au contournement d'Albens.

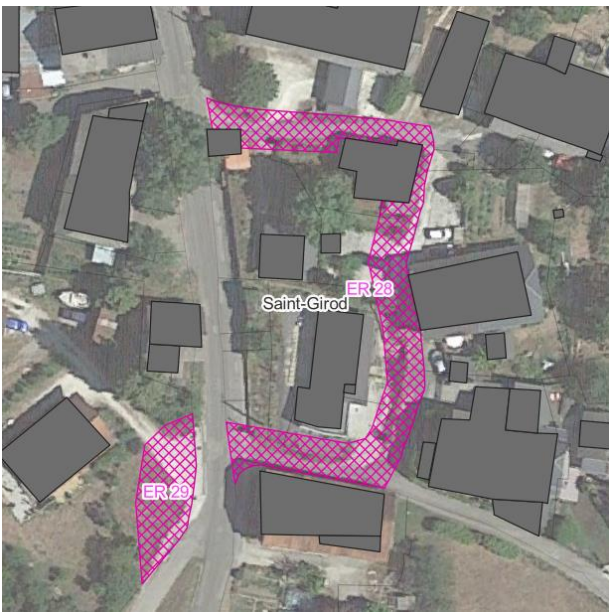
	Nom	98
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	X365, 367
	Surface	1482 m²
	Destination	Création d'une voirie

Modification d'emplacements réservés

- ➔ Modification de l'ER n°15 sur la commune d'Entrelacs (Saint-Girod) : l'ER est réduit au niveau de la construction existante. La vocation reste inchangée.

	Nom	ER n°15
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	C422, 423, 425, 426, 427, 704, 781, 782, 783
	Surface	1027 m ²
	Destination	Création d'un cheminement piéton

- ➔ Modification de l'ER n°15 sur la commune d'Entrelacs (Saint-Girod) : l'ER est réduit au niveau de la construction existante. La vocation reste inchangée.

	Nom	ER n°28
	Bénéficiaire	Commune d'Entrelacs
	Parcelles	C378, 379, 384, 385, 387, 388
	Surface	605 m ²
	Destination	Création d'un cheminement piéton

Suppression d'emplacements réservés

- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n° 5 au droit des parcelles X18, 19, 26, 33, 91, 92, 219, 225, 231, 237, 239 et 1966. La voirie de desserte de la zone économique est réalisée.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé n° 30 au droit de la parcelle C514.

- ➔ Suppression de l'emplacement réservé **n° 32** au droit de la parcelle B360.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé **n° 57** au droit des parcelles C812 et 822.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé **n° 59** au droit des parcelles B454 et 453.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé **n° 61** au droit de la parcelle C943.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé **n° 62** au droit des parcelles B335, 336 et 1439.
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé **n° 63** au droit de la parcelle B786.

2.2.2 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE SAINT-OURS

2.2.2.1 Évolutions projetées sur les OAP

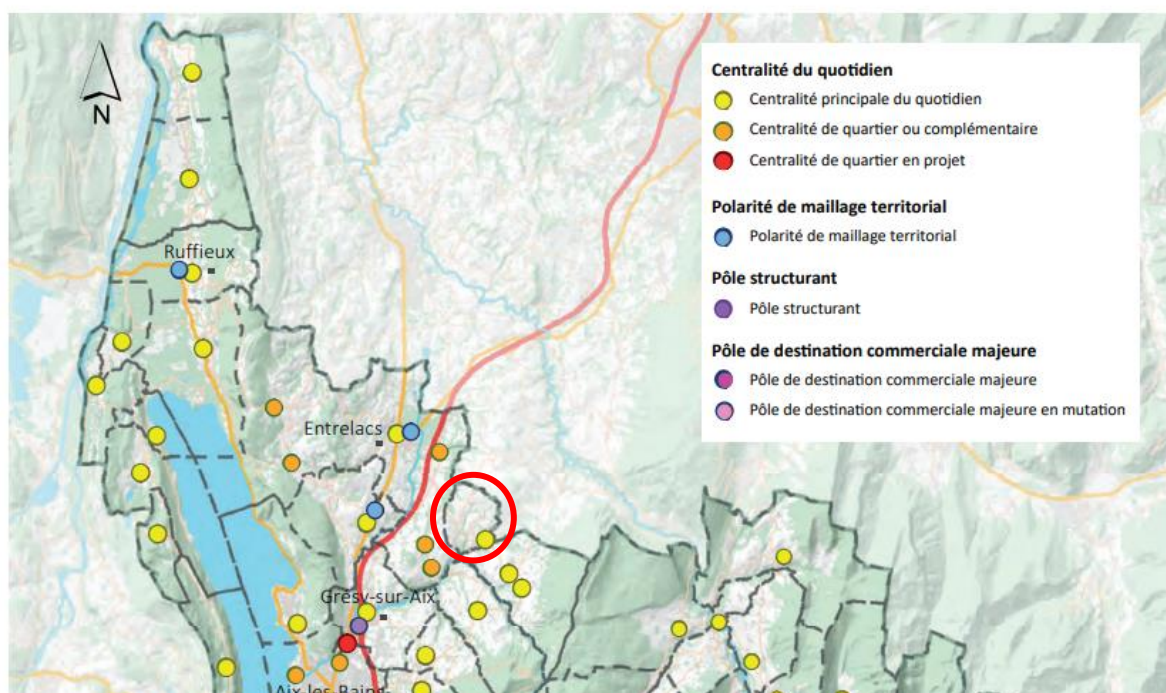
Pour les évolutions communes à toutes les OAP, voir partie « Modifications concernant toutes les communes ».

Modification de l'OAP n°3 : Chez Yvonne

Sur l'OAP Chez Yvonne, une évolution projetant l'autorisation de 1 à 2 commerces sur la route de la Fromagerie est prévue. Le but est de conforter la centralité de village occasionnée par la Fromagerie et son magasin d'usine sur le lieu dit de Bassa.

Ce secteur est défini au SCoT comme « Centralité principale du quotidien ». A ce titre, il est pertinent d'y implanter des commerces en mixité avec du logement.

Polarités commerciales



Extrait du D00 du SCoT, p. 15

21312 Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Le DAAC est réalisé au titre de l'article L141-17 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription de la révision du SCoT le 23 mars 2017.

Le DAAC localise deux grandes typologies de secteur préférentiel d'accueil des commerces, à savoir les centralités et les polarités périphériques, elles-mêmes déclinées en 7 catégories, traduisant ainsi la diversité du territoire de Métropole Savoie.

NOM	DEFINITION	OBJECTIFS
Centralité du quotidien principale	Socle fonctionnel et lieu de vie quotidien de la commune, qui accueille une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements et services publics principaux, activités mixtes et notamment commerciales). Cette polarité située en « centralité historique » est fréquentée par les habitants de l'ensemble de la commune, voire au-delà pour les cas spécifiques des deux villes centre de Chambéry et d'Aix-les-Bains. Sur les communes nouvelles d'Entrelacs, Valgelon-La Rochette et Porte de Savoie, sont distinguées une centralité du quotidien principale suite à la fusion des communes et des centralités complémentaires sur les autres communes déléguées. Elle accueille tous types de commerces, quel que soit leur format.	Développement prioritaire : conforter, dynamiser

Extrait du DOO du SCoT, p17

Les surfaces de ventes seront limitées à 300m² au maximum afin de garder une cohérence avec le tissu existant, la fréquentation de la zone et la mixité avec les logements prévus sur l'OAP.

Par ailleurs, au regard de l'avis de la commune de Saint-Ours dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, il est proposé de réduire le nombre de logements autorisé sur le site en passant de 10 à 7 logements.

Après modification :



PLUi de l'Albanais Savoyard

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :
Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.
Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec la Route de Bassa.

Intégration des bâtiments dans la pente (Cf. principe coupe ci-après)
Création d'un alignement bâti homogène le long de la Route de la Fromagerie.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

Phasage :
En cas de phasage dans l'urbanisation du site la zone A s'urbanisera en première étape.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Partie Nord : logements de type intermédiaire en R+1. Environ ~~6~~4 logements.

Possibilité d'implanter 2 commerces sur la Route de la Fromagerie, dans la limite de 350 m² de surface de vente cumulée.

Partie Sud : logements de type individuel simple et/ou groupé en R+1. Environ 3 logements.

Bilan :

Environ ~~10~~ 7 logements et 2 commerces

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

~~24~~ 12 logements/ha brut.

2.2.3 MODIFICATIONS PROJETÉES SUR LA COMMUNE DE LA BIOLLE

2.2.3.1 Évolutions projetées sur les OAP

Création d'une nouvelle OAP : ouverture des zones 2AU

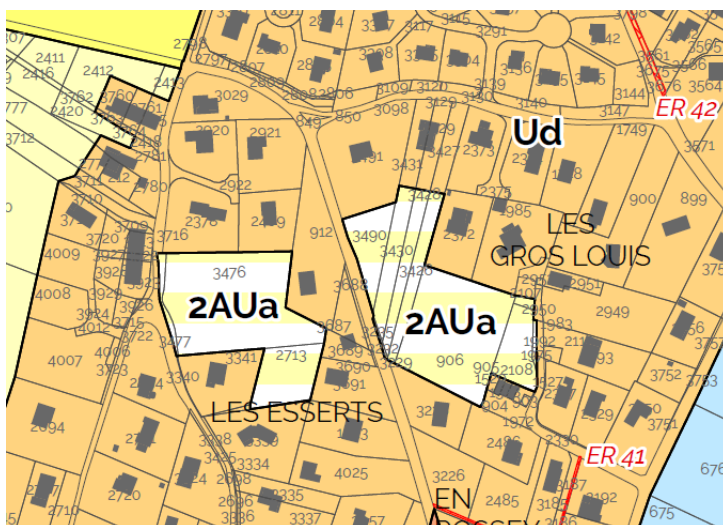
Objet principal : Création d'une OAP

La commune de la Biolle dispose de trois zones 2AU à destination d'habitat non ouvertes à l'urbanisation. Actuellement, aucune OAP n'est présente sur la commune.

Il est prévu, au sein de cette modification, l'ouverture à l'urbanisation de deux de ces zones.

Une OAP sera réalisée sur ces deux sites d'urbanisation.

Une partie dédiée à leur ouverture à l'urbanisation est également développée en fin de document.



Au regard des enjeux d'urbanisation du secteur, il est proposé de permettre la réalisation de logements de type individuel (simple ou groupés) et de logements intermédiaires sur ces sites. Ces typologies permettront de diversifier les formes urbaines. Cependant, afin de respecter le tissu environnant et d'éviter la réalisation de bâtis trop imposants dans le secteur, les hauteurs seront limitées à du R+combles pour les logements individuels, et du R+1+combles (ou attiques) pour les logements intermédiaires.

Les logements individuels seront situés le long des voiries existantes, tandis que les logements intermédiaires seront à l'arrière des sites et disposeront d'espace pour la réalisation de jardins privés.

Avec une densité moyenne de 26 logements/ha, ces opérations permettront de densifier le secteur et d'offrir une offre de logements nouveaux (environ 35 logements) située à proximité du centre du village et des équipements.

Sur le secteur Est, il est également proposé d'aménager un espace public paysagé en cœur de site, qui sera traversé par des cheminements doux, et qui permettra de créer un espace de respiration dans ce secteur résidentiel.

Afin d'éviter l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants sur une période courte, l'aménagement de cette zone sera réalisé par tranches, avec un intervalle d'au moins 1 an entre chaque tranche.

Pour chaque tranche, environ un tiers des logements (10 à 15 logements) sera réalisé.

La commune de La Biolle comptera bientôt plus de 3500 habitants et devra répondre aux exigences de la loi SRU. Dans ce contexte, il est proposé d'afficher une part de 50% de logements sociaux sur l'OAP. Ces logements seront à réaliser à moitié en logements locatifs et à moitié par Bail Réel Solidaire (ou en accession).

Enfin, au regard de l'avis de la MRAe lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, il est proposé d'ajouter dans l'OAP la prise en compte des vues sur le massif des Bauges.

Nouvelle OAP créée :

OAP n°24 : Chef-lieu Contexte Ce site d'OAP est situé sur deux secteurs rapprochés. Le premier secteur est bordé à l'Ouest par la montée des Esserts. Le deuxième secteur est bordé à l'Ouest par la route de la Chambotte et à l'Est par le chemin des Gros Louis. Les secteurs sont situés à 200 mètres au Nord des écoles. Parcelles concernées (références cadastrales 2023) : B906, B2107, B2108, B2215, B2713, B3231, B3234, B3237, B3239 Enjeux Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont : - La diversification des formes urbaines - Le respect du tissu urbain environnant - La densification et l'optimisation du foncier Conditions d'urbanisation L'OAP peut faire l'objet d'un aménagement par phase. L'engagement de chacune d'elle ne devra cependant pas compromettre les principes d'aménagement d'ensemble de la zone tels que fixés dans l'OAP.	Surface en zone U : 0 m² Surface en zone 1AUa : 5638 m² + 7558 m² (calcul SIG) 
Principes d'aménagement L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants : 1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère <u>Hauteur :</u> Les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure. Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction. <u>Implantation :</u> - Par rapport aux voies Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes - Par rapport aux limites séparatives Les constructions s'implanteront : • Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.	<u>Autres prescriptions :</u> Traitement paysager des abords de la RD991B (végétalisation). Des perspectives paysagères vers les Bauges à préserver depuis la route de la Chambotte et le chemin de la Châtaigneraie. Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs 2. Mixité fonctionnelle et sociale Logements de type individuel simple et groupé en R+combles et logements de type intermédiaire en R+1+combles ou R+1+attique. Secteur Ouest : Environ 15 logements Secteur Est : Environ 20 logements. Aménagement d'un espace public paysagé en cœur de site. <u>Bilan :</u> Environ 35 logements 50% de logements sociaux (soit environ 18 logements), dont la moitié en BRS (ou accession) et la moitié en locatif. 26 logements/ha.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Arrêt de bus Clos Rossignol (bus 407 et bus 418) à 150 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voie, desserte et déplacements :

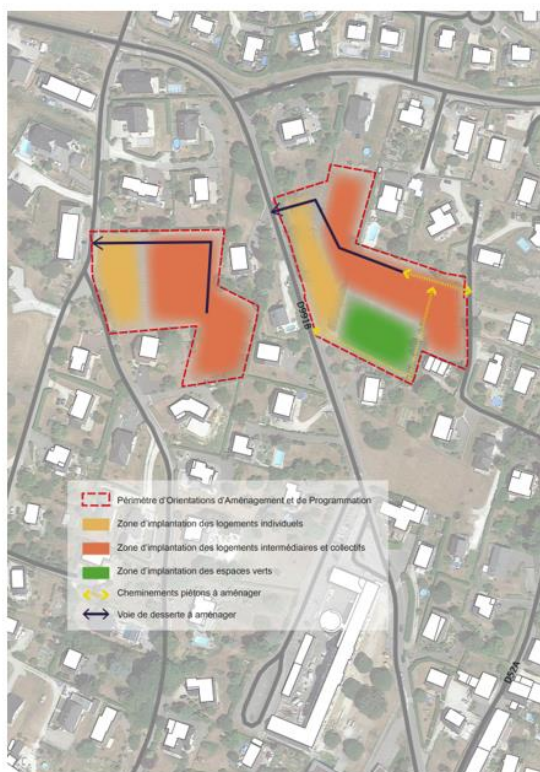
- Secteur Ouest : accès depuis le chemin de la Châtaigneraie
- Secteur Est : accès depuis la route de la Chambotte

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

7. Phasage

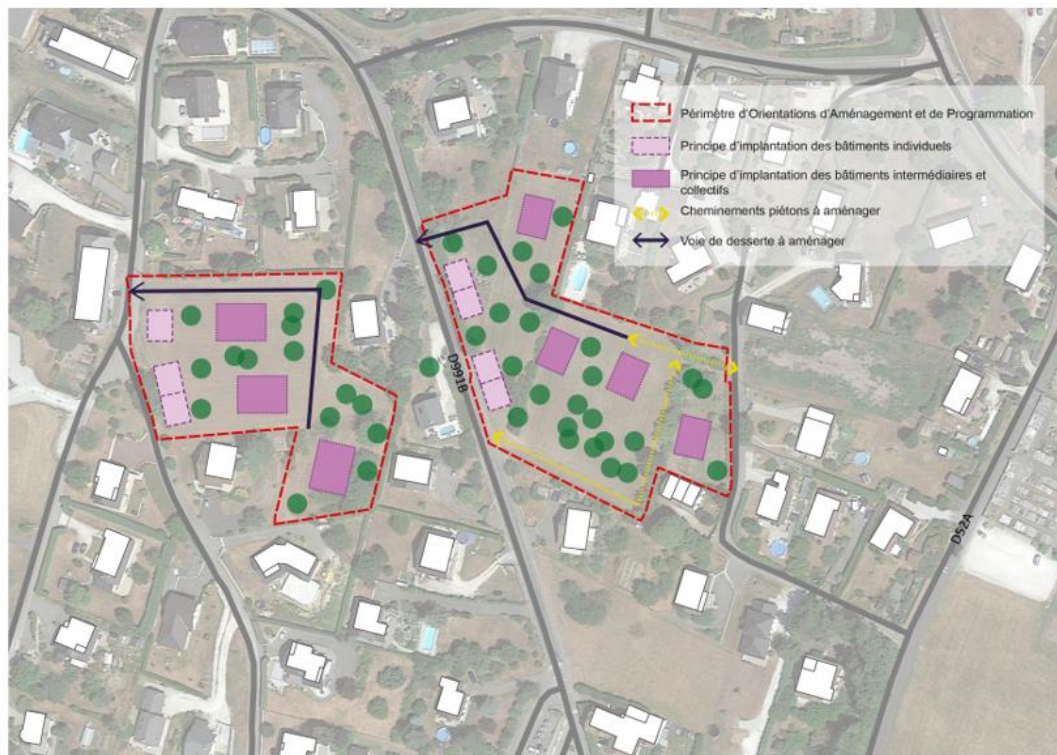
Afin d'éviter l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants sur une période courte, l'aménagement de cette zone sera réalisé par tranches, avec un intervalle d'au moins 1 an entre chaque tranche.

Pour chaque tranche, environ un tiers des logements (10 à 15 logements) sera réalisé.



136

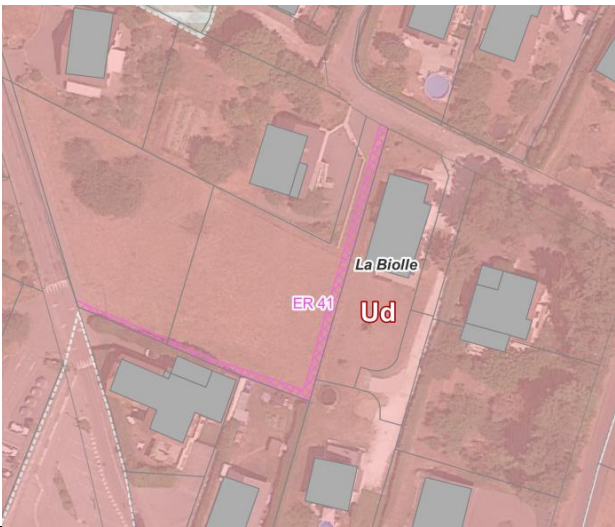
Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



2.2.3.2 Évolutions projetées sur le règlement graphique

Modification d'emplacements réservés

➔ Modification de l'ER n°41 sur la commune de la Biolle : l'ER est décalé à l'Ouest.

	Nom	ER n°41
	Bénéficiaire	Commune de la Biolle
	Parcelles	B3226, 2485
	Surface	183 m²
	Destination	Création d'un cheminement piéton

Changement de destination : identification

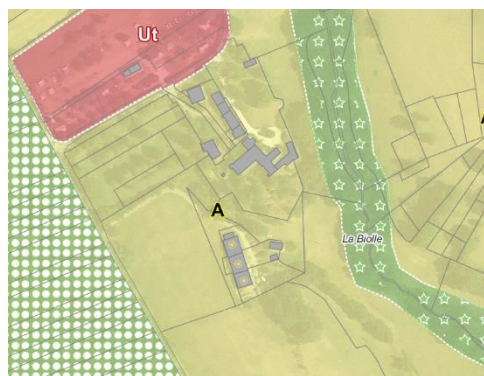
L'identification d'un bâtiment comme potentiel changement de destination est réalisée au titre de l'article **L151-11 2°**. Son identification en tant que tel, permettra sa réhabilitation et ainsi la revalorisation des éléments du parc bâti de la commune. En effet, ces constructions identifiées bénéficient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

Les bâtis identifiés sont tous desservis par les voiries et réseaux. Ils accompagnent des constructions existantes ayant déjà une vocation résidentielle.

- ➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur les parcelles A 2379-2380-2381-1927-644. Cette grande bâtisse comprend déjà 2 logements et dispose d'une capacité de 2 à 3 logements supplémentaires. Le bâti n'a plus de vocation agricole, la partie hors logement sert de stockage. Les réseaux sont présents et le bâti a un accès indépendant.



Bâti identifié à droite

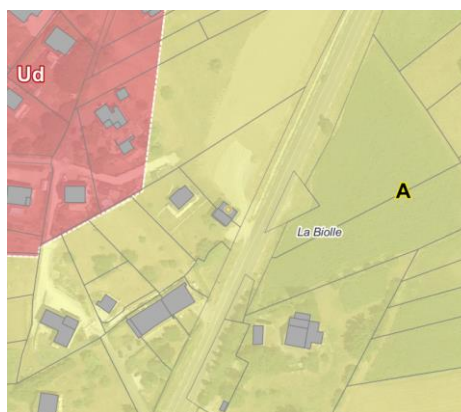


Identification du bâti

- ➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur les parcelles OC 1074, 1076. Il y a une petite pâture à proximité mais pas d'enjeux agricole. La construction est en bordure de la RD1201.



Bâti identifié à droite

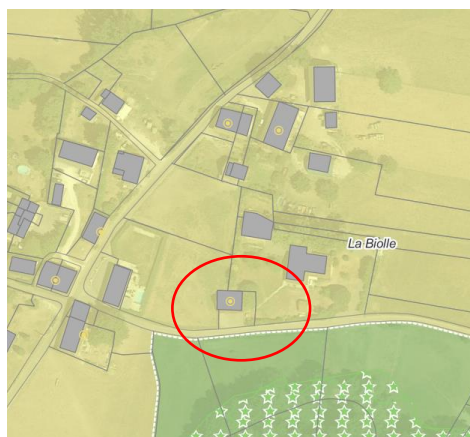


Identification du bâti

- ➔ Bâti agricole identifié comme potentiel changement de destination sur la parcelle A1582. Il s'agit d'un ancien garage pour lequel un projet de transformation est en cours depuis plusieurs années. Les réseaux sont à proximité au milieu d'un hameau.



Bâti identifié à droite



Identification du bâti

2.3 BILAN DES SURFACES

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi.

Conformément au champ d'application de la modification, il n'y a pas de réduction de zone A ou N au profit de zone U ou AU.

Zone	Surface PLUi (ha)	M2 (ha)	Différence (ha)
1AUa	20,6	21,7	1,1
1AUe	0,0	7,4	7,4
2AUe	9,8	0,0	-9,8
2AUa	2,6	1,3	-1,3
TOTAL ZONE AU	33,0	30,4	-2,6
A	2950,8	2951,9	1,1
Ae	1,1	1,1	0,0
As	192,0	190,6	-1,4
Asp	0,0	1,4	1,4
TOTAL ZONE A	3143,8	3145,0	1,1
N	3632,3	3633,5	1,2
Ns	3,7	3,7	0,0
TOTAL ZONE N	3636,0	3637,2	1,2
Ua	29,0	29,0	0,0
Ua1	18,8	29,0	10,1
Ub	28,9	18,9	-10,0
Ud	165,7	165,8	0,1
Ue	59,0	58,4	-0,6
Uec	5,0	4,5	-0,5
Uh	155,8	155,8	0,0
UHL	14,7	14,0	-0,7
Uhe	0,7	0,7	0,0
Usp	14,7	16,6	1,9
Ut	7,9	7,9	0,0
TOTAL ZONE U	500,3	500,6	0,3

3 MODIFICATIONS DES REGLEMENTS ECRITS

Préambule

La formalisation des parties suivantes a imposé des choix de présentations au regard de :

- ✓ L'exhaustivité des points d'évolution
- ✓ De l'application multiple de bon nombre d'entre eux au sein de chaque zone

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des évolutions envisagées, il est proposé la grille de lecture suivante :

- ✓ Dans un premier temps est présenté l'ensemble des thèmes concernant la majorité des zones du règlement : il s'agit des principaux points d'évolutions qui ont motivé l'engagement de la modification. Ils concernent la plupart des zones mais également les deux règlements. Lorsque des différences existent, elles sont précisées dans cette partie.
- ✓ Dans un second temps sont présentées les évolutions spécifiques à chaque zone, souvent induites par des évolutions par commune et s'appuyant le plus souvent sur des retours d'instructions, sur la mise en pratique du PLUi...

Enfin, il faut avoir en tête les ambitions portées par le Comité de Pilotage :

- ✓ Proposer des améliorations en réponse aux enjeux du quotidien,
- ✓ Favoriser si possible une harmonisation des règles sans dénaturer les spécificités de chaque commune,
- ✓ Respecter l'esprit général du règlement.

3.1 ÉVOLUTIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

3.1.1 THEME 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales sont actualisées sur les règles relatives à la protection des zones humides. La précision s'appuie entre autre sur les dispositions inscrites au sein du PLUi-HD du Grand Chambéry où elles ont fait l'objet d'échanges techniques avec les services de l'état. L'objectif principal étant de renforcer leur protection tout en tenant compte des nécessités d'interventions liées à la lutte contre les inondations.

Le paragraphe est ainsi complété :

Les zones humides :

Toute zone humide 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 protection contre les inondations**, à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation (sentiers parcours de découverte...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.

Il est rappelé que la séquence «Éviter-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.

Si la surface impactée est inférieure à 1000m², le terrain d'assiette du projet devra faire l'objet d'une convention financière définissant la compensation à mettre en œuvre, signée entre le pétitionnaire et la structure porteuse de GEMAPI.

3.1.2 THEME 2 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS (ARTICLES 1 ET ANNEXES 5)

3.1.2.1 Mise à jour réglementaire

Depuis l'approbation du PLUi en 2018 des décrets sont venus préciser la liste des destinations et sous-destination qui peuvent être réglementés. La modification porte donc sur la mise à jour des tableaux présents dans chacune des zones en article 1.

Exemple pour la zone Ua

Destination	Sous destination	Zone Ua
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
		n° 3
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtel	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*
	Exploitation forestière	V*
Autres	Industrie	X

	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Cette mise à jour s'accompagne d'une évolution par zone des règles s'appliquant à chacune de ces nouvelles sous-destinations. Elles sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Zone	Sous-destination Lieux de Culte	Sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne
Ua	V	X
Ub	V	
Ud	X	
Ue et Uec	X	
Uh	X	
Usp	V	
Ut	X	
1AUa	X	
2AU	X	
A	X	
N	X	

3.1.3 THEME 3 : REGLES DE REcul

Ce point vise quatre aspects :

- ✓ L'implantation des portails
- ✓ L'implantation des pergolas et des annexes
- ✓ L'implantation sur un même tènement

Thème visée : implantation des portails

L'implantation des portails ne fait pas l'objet de règles spécifiques dans le règlement. La modification vise à préciser leur recul vis-à-vis des voiries desservant les constructions.

Zones Ua, Ub, Ud, Uh (extrait de la zone Ua)	Justifications
2-1-2 – implantation - Par rapport aux voies Une façade des constructions s'implantera dans une bande de 0 à 5 m à compter de la voie. Lorsque le projet est concerné par plusieurs voies, une seule voie peut être prise en compte. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation hors bande de 0 à 5 m de la voie : l'extension est libre. Pour des raisons de sécurité, des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les portails qui doivent respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement d'au moins 12m² permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.	Certains secteurs résidentiels présentent des enjeux de sécurité, en lien par exemple avec la faible largeur de la voirie. Dans ce cas, le recul du portail permet au véhicule de marquer l'arrêt le temps de l'ouverture du portail sans compromettre la circulation sur la voirie. Il est proposé d'inscrire une règle de retrait spécifique, précisant également le dimensionnement devant être observée devant le portail.

Thème visée : implantation des pergolas et des annexes

Cette évolution, reportée dans l'ensemble des zones vise en réalité à répondre à l'enjeu d'implantation des pergolas. Par leurs formes et leur configuration multiples (accolée, isolée, autoportante,...) il reste difficile de leur adjoindre une définition précise et donc de prévoir les règles relatives à leur implantation par rapport aux limites. Selon l'appréciation, elles peuvent être soumises à un recul de 4 m ou une implantation libre

Pour clarifier ce point, il est proposé d'ajouter les pergolas au principe dérogatoire qui s'applique jusqu'à présent aux piscines.

En parallèle, c'est le sujet de l'implantation des annexes qui est traitée ici.

Zones Ua, Ub, Ud, Uh (extrait de la zone Ua)	Justifications des évolutions
2-1-2 – implantation - Par rapports aux limites séparatives Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives donnant sur la voie. En cas d'extension d'une construction existante ayant une implantation en retrait : l'extension est libre. Dans l'hypothèse où la limite séparative correspond à la limite de la zone Ua avec une autre zone destinée à l'habitation, un retrait minimal de 4 m sera imposé par rapport à ladite limite. Dispositions particulières Les bâtiments détachés annexes de la construction principale de 20 m² d'emprise au sol maximum et de hauteur de 3,50 m maximum au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement. Les annexes sont limitées au nombre de 3 maximum par unité foncière. D'autre part, des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif. Pour les piscines et les pergolas il est exigé un retrait minimal de 2 m par rapport à la voie et de 2m par rapport aux limites séparatives. Pour les piscines, ces distances sont mesurées à partir du bord du bassin. Il peut être dérogé aux distances de retrait imposées ci-avant dans la limite de 50 cm pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure pour les constructions existantes.	Les pergolas bénéficient de la dérogation de 2 m accordée aux piscines. Le règlement utilise actuellement la notion de bâtiment détaché pour régler les règles de retrait. Outre le fait que cette notion ne s'accompagne pas de définition juridique, elle pose des difficultés d'instruction. Il est proposé de simplifier la rédaction en reprenant la terminologie commune des annexes. Enfin, face à un phénomène de multiplication d'annexes appelée à se transformer (garage devenant des habitations), les élus ont souhaité encadrer leur développement sur les unités foncières. Elles seront désormais limitées à 3 maximum.

Thème visée : implantation sur un même tènement

Cette évolution ne concerne que les 3 zones disposant actuellement d'une règle relative à l'implantation des constructions sur un même tènement : UD / UH / UT .

Zones UD / UH / UT	Justifications
Sur un même tènement - Les constructions s'implanteront soit en contiguïté uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m les unes par rapport aux autres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.	Il s'agit aussi d'apporter une correction d'ordre juridique : l'indépendance des actes d'urbanisme ne permet pas de régler une construction par rapport à une autre qui serait réalisée en même temps. En complément, une dérogation relative aux piscines est précisée. Leur implantation étant souvent dépendante de facteurs (sols, topographie) nécessitant d'adapter les distances d'implantation.

3.1.4 THEME 4 : VEGETALISATION

Les élus ont souhaité initier une réflexion relative à l'évolution des règles en faveur de la perméabilité de leurs terrains. Il s'agit également de mieux encadrer le développement urbain en cours.

En effet, le PLUi dispose de règles relativement permissives en termes de droit à construire :

Zone	Emprise	Pleine terre	Stationnement perméable
UA	NR	5-10 %	50 %
UB	NR	10 %	50 %
UD	NR	20 %	50 %
UE	NR	0 %	50 %
UH	NR	20 %	50 %
Usp	NR	0 %	50 %
Ut	NR	0 %	50 %

Synthèse des principales règles en faveur de la perméabilité

En l'absence de règles d'emprise au sol, c'est uniquement le coefficient de pleine terre qui régit la perméabilité des terrains et dans une moindre mesure les exigences de perméabilité et de plantation des stationnements.

Quelques études de cas ont mis en évidence que les potentiels résiduels au sein des trames pavillonnaires (UD et UH notamment) autorisaient de fait des droits à construire conséquente. Au-delà de la seule question de la végétalisation, il s'agit aussi de la capacité de production de logements, de leur insertion dans leur environnementale urbain et de la capacité des communes à accueillir ce potentiel supplémentaire (desserte, réseaux,...).

Les échanges ont COPIL ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion plus poussée sur le sujet, induisant sans doute une plus grande précision dans les choix de zonages et les règles associées.

Pour autant, les élus ont souhaité dès à présent apporter une évolution, s'appuyant à la fois sur les tests de capacité menée sur le territoire mais également sur les règles inscrites au sein des autres PLUi des Grand Lac. Pour rappel, les enjeux d'harmonisation et d'équité des règles sur le territoire sont l'un des objectifs devant guider les choix de la modification.

UD / UH – 2.3 Traitement environnemental	Justifications
L Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé : - 50% de superficie perméable - La plantation d'un arbre pour 5 4 places. Ces derniers pourront être regroupés en veillant à favoriser des continuités avec les éléments boisés alentours. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre plantés de la façon suivante : - L'opération devra réserver au moins 20% 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée. - Pour les opérations à partir de 10 logements et/ ou de 10 lots, ce minimum exigé doit être d'un seul tenant. Il peut intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé. Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé. Les haies monospécifiques sont interdites.	Cette modification vise à renforcer les enjeux de végétalisation des communes. La recherche d'une plus grande perméabilité, la lutte contre les îlots de chaleur et l'accroissement des trames vertes et bleues intra-urbaines tendent à renforcer la présence du végétal en ville et en particulier la place de l'arbre. Conscient des enjeux de cohérence entre leurs objectifs de densification et ceux de préservation de leur environnement, les élus ont privilégié un renforcement du règlement sur les zones UD / UH. Au sein des zones plus denses (UA/UB) le ratio reste de 1 / 5. En complément, une disposition relative au regroupement des arbres est introduite : elle vise notamment à répondre aux enjeux de pérennisation des boisements et d'amélioration des continuités écologiques. Concernant les espaces de pleine-terre, le coefficient est réévalué à 30% au lieu de 20%.

3.1.5 THEME 5 : STATIONNEMENT

On peut distinguer deux principales évolutions :

- ✓ Celles relatives aux zones économiques qui seront traitées dans le détail par zone (UE, 1AUE)
- ✓ Celles relatives aux autres zones présentées ci-dessous.

Sans prétendre à la similitude avec l'ensemble des zones, il est proposé ici de s'appuyer sur la zone UA pour illustrer et expliciter les principales évolutions apportées.

3.1.5.1 Principales évolutions du règlement écrit

Zones Ua, Ub, Uh, Ud	Justifications
2. 4 Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé la création d'au moins : - 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination. - À partir de 3 logements ou de 3 10 lots il est exigé 1 place visiteur pour 3 2 logements et /ou 2 lots. En UA1 à partir de 3 logements et / ou 3 lots, il est exigé : - de 3 à 15 logements créés, 1 place visiteur pour 3 logements. - au-delà de 15 logements créés, 1 place visiteur pour 2 logements. - Pour les autres destinations autorisées, il exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée	Cette modification vise à répondre aux enjeux de stationnements rencontrés par les communes. Elle vise spécifiquement les places visiteurs. Si dans un premier temps elle augmente l'exigence par rapport au nombre de lots (les places deviennent obligatoires dès 3 lots contre 10 auparavant), elle diminue également le ratio place / logement (1 pour 3 contre 1 pour 2). Une disposition particulière est introduite en UA1 au regard du caractère particulièrement dense de la zone et des enjeux de stationnement notamment dans le cadre du rabattement vers la gare.

Zones Ua, Ud, Uh, Ub	Justifications
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé : - 50% de superficie perméable - La plantation d'un arbre pour 5 places. En cas de places visiteurs aériennes, celles-ci seront perméables.	Cette modification fait échos aux évolutions présentées précédemment ; Dans la mesure où celles-ci sont rehaussées, en particulier en zone UA1, il est proposé que les places visiteurs fassent l'objet d'exigences environnementales plus importantes, en l'occurrence d'être perméables. Il s'agit donc à la fois de répondre aux enjeux de stationnement et de rabattement mais de tenir compte des contraintes d'artificialisation que cela peut engendrer. La perméabilité permet par ailleurs une meilleure réversibilité dans le temps.

Thème visée : dérogation autour des gares

Le Code de l'Urbanisme précise que sauf si le PLUi s'y oppose, il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement dans un rayon de 500 m autour des gares (L151-31 et L151-36 du Code de l'Urbanisme).

Le PLUi est desservi par la gare d'Albens sur la commune d'Entrelacs. Celle-ci constitue un pôle de rabattement important dans un secteur urbain particulièrement contraint en termes de place de stationnement.

Si la gare dispose de 24 arrêts quotidiens, il faut rappeler qu'elle est l'unique gare des 6 communes déléguées. Dès lors, le rabattement qu'elle propose n'est possible qu'en cas d'usage de la voiture depuis les 5 autres communes déléguées. En effet, le temps de trajet voiture est compris entre 4 min (Saint Girod) à 16 min (Cessens). A titre de comparaison, les temps de trajet depuis ses communes vers Aix les Bains sont compris entre 20 et 35 minutes. Le train reste donc à peine compétitif en temps de trajet cumulé et sous condition d'une capacité aisée de stationnement qui ne rallonge pas le temps.

La gare constitue sans aucun doute un atout fort dans le report modal et l'attractivité de la commune déléguée d'Albens, mais son influence sur les autres communes dépend très largement de la capacité de stationnement à ses alentours. A ce stade, la réduction des places de stationnement exigées pour les logements aurait un effet contreproductif sur les reports exercés vers les autres communes.

Les élus souhaitent donc maintenir l'exigence de 2 places de stationnement par logement et s'opposer ainsi aux dispositions des articles L151-31 et L151-36 du Code de l'urbanisme).

3.1.6 THEME 6 : PERFORMANCES ENERGETIQUES

3.1.6.1 Contexte

Le PLUi de l'Albanais ne contient pas de prescriptions relatives aux performances énergétiques. Les seuls éléments ont trait à l'intégration des panneaux solaires ou pompes à chaleur

Le contexte actuel incite à renforcer ces dispositions :

- La crise énergétique de ces 3 dernières années oblige à un développement accru des capacités de production des énergies renouvelable.
- La loi est venue par ajouts successifs renforcer cette prise en compte : zone d'accélération, obligation de valorisation des parkings ou toitures.
- Entrée de vigueur de la RE2020, adoption du PCAET de Grand Lac en 2020, révision du SCoT Métropole Savoie la même année qui fixe de nouveaux objectifs (stationnement et énergie ; toiture et énergie ; part des ENR...).
- Loi ZAN qui incite fortement à la rénovation du bâti et donc à de meilleures performances énergétiques.

A l'échelle de Grand Lac, le PLUi Ex-CALB s'est doté depuis 2023 d'une OAP énergie, travaillée conjointement avec les élus du territoire, les services mais également le SCoT Métropole Savoie qui a conduit un audit sur les règles existantes dans les documents de planification de son territoire.

La modification propose des évolutions portées par deux documents :

- Le règlement qui accueille des prescriptions relatives aux performances énergétiques, à l'isolation ou la rénovation.
- Une OAP Thématique qui vient accompagner ces prescriptions, les illustrer et proposer en complément des recommandations relatives au bio climatisme ou la performance énergétique. Elle s'appuie sur l'OAP élaborée pour le PLUi ex-CALB.

Afin de faciliter la lecture de ce thème transversale, le règlement et l'OAP thématique sont présentés dans cette partie.

3.1.6.2 Évolutions du règlement écrit : volet énergie

Evolutions proposées du règlement écrit	Justifications
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.2.7 – Ravalement de façade et rénovation En cas de ravalement de façade, il est préconisé la réalisation d'une étude de faisabilité d'une isolation thermique par l'extérieur, sauf dans le cas où la construction respecte déjà la réglementation thermique en vigueur. Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre pour chaque poste de travaux, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Lac (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération. Il est possible d'utiliser le modèle établi par Grand Lac. Cette disposition s'applique, sauf impossibilité technique. 2.2.8 Performances énergétiques Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique justifiée, les précisions seront apportées par une étude. En cas de création de bâti générant une toiture supérieure à 200 m², une installation solaire devra sauf dispositions dérogatoires en vigueur représenter au minimum 50 % de la surface. Ces dispositions sont valables pour : - Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel, - La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement, tunnels et serres - Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.	Dans l'ensemble des zones (exception des zones A et N pour la production d'énergie primaire), les prescriptions existantes ont été complétées : - L'application aux extensions des obligations de production d'ENR et non aux seules constructions neuves - La qualification des 50% de consommation en énergie primaire permettant de mieux refléter la réalité des besoins énergétiques et d'assurer que les 50% couvrent la part la plus large possible de la consommation du logement. - Des recommandations en faveur de l'usage du solaire thermique ou photovoltaïque en accord avec l'ambition portée par le PCAET et le potentiel avéré du territoire. Ce faisant il s'inscrit également dans la démarche de cadastre solaire déjà mise en place. Un volet directement induit par le SCoT révisé et débattu par les élus a également été ajouté : il vient transcrire l'obligation faite aux bâtis disposant de toiture importante (le seuil choisi est de 200m²) de disposer de process ENR. Toutefois, il a été privilégié d'inscrire dans le texte un phasage de cette déclinaison, à la fois pour permettre son appropriation par chacun dans le contexte déjà marqué par la RE2020 et afin d'en mesurer les effets, en particulier sur des secteurs d'équipement publics. Débatu initialement, le taux de couverture de la surface de toiture par une installation solaire a été ramené à 30% et porté à 50% en 2024. Il s'applique en revanche à un vaste panel de sous-destination y compris agricole (toutefois soumis à dérogation pour impossibilité technique). Ce volet est à considérer avec l'exigence nouvelle portée sur les stationnements d'ampleur (cf. ci-dessous). Enfin, le PLUi a été l'occasion en concertation avec les services habitat et énergie de prescrire une exigence d'atteinte au référentiel thermique dans le cadre de rénovation et réhabilitation. La prescription vient ici aussi traduire l'ambition du PCAET, du SCoT et d'une manière générale l'enjeu de production de logement dans la trame urbaine existante par rénovation/réhabilitation. Ce point est amené à être renforcée dans les prochaines modifications, notamment par un référentiel thermique clairement établi.
2.4 Stationnement En cas d'opérations créant 40 places aériennes et non linéaire de stationnement ou plus, 50% minimum d'entre-elles proposeront préférentiellement une couverture solaire, sauf disposition dérogatoire du Code de l'Urbanisme. Pour les stationnements en ouvrage (silo...), la proportion est à adapter au projet. Le cas échéant, des alternatives par végétalisation seront proposées.	Cette prescription est relative à la mise en compatibilité avec le SCoT. La formulation ou encore les seuils définis sont à mettre en perspective avec l'ambition également inscrite pour les bâtis de plus de 200m² de toiture. La combinaison des deux règles initialement envisagées semblait conduire à des

	situations complexes en termes de mises en œuvre ou de capacité de réalisation en particulier en matière d'équipement publics. Une alternative à la production d'ENR, tel que proposé également par le SCoT, a été introduite sous la forme d'une végétalisation. En parallèle, la règle, pour des raisons pratiques n'est applicable qu'au stationnement de masse (non linéaire et sans ouvrage type silo). La règle est applicable dans toutes les zones.
Isolations et règles de volumétrie Exemple de la zone UD 2.1.1 - Volumétrie des constructions Hauteurs Dispositions particulières : 2. Ces règles [de hauteur] ne s'appliquent pas pour la réalisation d'isolation thermique (ITE) extérieure des constructions existantes jusqu'à 50 cm en hauteur. En cas d'implantation d'installations solaire en toiture, les règles de hauteur peuvent être dépassés pour les superstructures dans la limite de 1 m depuis l'acrotère. 2.1.2 – Implantation Dispositions particulières Ces règles [recul par rapport aux voies et emprises] ne s'appliquent pas à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.	Après échanges entre service instructeur, habitat et énergie il a été proposé d'inclure dans le règlement les dérogations offertes par le code de l'urbanisme en matière d'isolation. - En limite de voies et limites séparatives le dépassement peut atteindre 30 cm - En hauteur il peut atteindre 50 cm. Il s'agit clairement de faciliter la rénovation dans des secteurs parfois fortement contraints par la configuration urbaine des lieux, en particulier les secteurs historiques ou les cœurs de villages (zones UA). L'évolution s'inscrit dans la démarche de rénovation portée à l'échelle de Grand Lac (Rénov Grand Lac et orientations du PCAET).
Zones UE / 1AUe uniquement 2.2.5 - Toitures Les toitures peuvent être réalisées librement. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : - soit pour la production d'énergie renouvelable, - soit en toitures végétalisées, - soit en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique, sauf en cas d'impossibilité technique, aux toitures existantes. 2.2.8 Performances énergétiques Dans le cas de projets de création de centrales solaires photovoltaïques et/ou thermiques, elles doivent être localisées en priorité par intégration sur le bâti existant, les structures de parkings, les aménagements accompagnant les infrastructures de déplacements (merlons, talus, délaissés), Dans le cas de projet au sol, ils ne sont autorisés que sur les espaces artificialisés.	Les zones économiques proposaient déjà une valorisation des surfaces de toitures terrasses, fréquentes en zone économique. En accord avec CGLE, la modification renforce l'exigence en imposant qu'au moins 50% de cette surface soit valorisée. L'évolution des couleurs de toitures a également été actée dans l'objectif d'une réduction des îlots de chaleurs urbains auxquels les zones économiques contribuent largement.

3.1.6.3 La création d'une OAP thématique énergie

L'OAP Thématique réalisée a clairement une vocation pédagogique. Elle se compose de différentes parties, mêlant éléments de cadrage, explication sur l'application des règles écrites et enfin un volet sur la rénovation et le bio climatisme. Elle est appelée à évoluer notamment sur le référentiel thermique.

Pages	Illustrations (extraits)	Justifications
Page 2 et 3 : éléments de contexte	Les axes d'action de l'OAP Énergie L'OAP Énergie du PLUi fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes : Construction neuve Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 50% des besoins énergétiques réglementaires de la construction. Rénovation des bâtiments anciens Encouragement et facilitation des rénovations thermiques par l'extérieur. Application du référentiel « Je Réno Grand Lac » pour les rénovations. Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement Recommandations bioclimatiques. Potentiel solaire des toitures. Les projets d'isolation thermique par l'extérieur encouragés et facilités La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe, au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalité est en grande partie composé de logements anciens, souvent mal isolés et consommateurs d'énergie. La performance énergétique des logements est classée selon le barème DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».	Rappel des enjeux en matière d'énergie et du contexte réglementaire (SCOT, PLUi, PCAET, TEPOS,...) L'OAP vient synthétiser les principales ambitions exposées précédemment. Un focus sur l'enjeu de la rénovation est également inclus en lien avec les dérogations offertes en matière d'isolation (dépassement de 30 et 50 cm).
Page 4 – principales prescriptions du règlement – focus sur les ITE	Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toit par l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple). Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur : - en autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm - en permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance aux limites (30 cm pour les murs et 40 cm pour les toitures), - en préconisant une étude de faisabilité d'une ITE en cas de ravalement de façade. Principales sources de dispersion énergétique	
Page 5 – explication de la règle relative à la consommation d'énergie primaire	Un taux de production d'énergies renouvelables obligatoire de 50% pour les constructions neuves et les extensions Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser D'après le PCAET Grand Lac, > La production d'énergie renouvelable représentait 200 Gwh en 2015, soit 11 % de la consommation énergétique du territoire. > La moitié de cette production est apportée par le bois-énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire. L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUi Les constructions neuves ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. (Pour la RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation). L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. La règle générale de calcul du taux d'EnR Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments neufs en vigueur. Formule de calcul : $(C + D + E \times 50\%) / (A + B) \times 100$ Le taux d'EnR doit être supérieur à 50% A : Estimation des consommations annuelles électriques (en kWh/an) B : Estimation des consommations annuelles thermiques (en kWh/an) C : Estimation des productions annuelles d'énergies électriques renouvelables (en kWh/an) D : Estimation des productions annuelles d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an) E : Estimation des consommations annuelles par raccordement à un réseau de chaleur public. (en kWh/an). Les consommations par raccordement au réseau de chaleur public sont comptabilisées pour 50%. Les énergies renouvelables mobilisables GÉOTHERMIE Exploitation de la chaleur stockée dans le sous-sol ou l'anappe phréatique pour produire de la chaleur ou du froid. SOLAIRE Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solaires ou photovoltaïque des rayons du soleil. RÉCUPÉRATION DE CHALEUR Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels. BOIS-ÉNERGIE Chauffage avec les combustibles bois (bûches, bois déchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.	Ce volet apporte des définitions à la thématique de la consommation d'énergie et vient préciser le calcul permettant d'aboutir aux 50% d'énergie primaire.
P6 et 7 : focus sur « Je Réno Grand Lac »	L'application du référentiel « Je réno Grand Lac » Le contexte du référentiel Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspects sociaux et environnementaux. Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation à travers la rénovation thermique de 570 logements par an. Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements souseux de l'environnement. Un parc de logements ancien et éconergique Les logements représentent 36% de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour les bâtiments est le chauffage qui représente 70% du total. Le parc de logements sur Grand Lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus éconergiques ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation. Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyen terme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières. Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « Je Réno Grand Lac » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers. Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets qui favorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Réno Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan de rénovation globale, en intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovation performante et de qualité. Le niveau de performance de la rénovation thermique est en particulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis en œuvre. La réglementation thermique dite « élément par élément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambition exigé par le PCAET. Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.	Le règlement ne contenait pas de réelles dispositions relatives à la rénovation. Les évolutions présentées dans la partie précédente flèche une ambition forte du territoire d'agir sur ce segment. L'OAP s'en fait donc l'écho et met l'accent sur la démarche existante « Je Réno Grand Lac ».

</

Le référentiel thermique présent dans l'OAP est également inséré dans les dispositions générales du règlement conformément aux évolutions portées au sein des zones.

3.1.7 THEME 7 : HAUTEUR

Cette évolution concerne l'ensemble des zones mais propose des rédactions différentes pour chacune. Elles sont donc présentées en détail-ci-dessous.

Le PLUI en vigueur règlemente les hauteurs autorisées en fonction :

- ✓ D'un nombre de niveaux : R+1, R+2+C etc...
- ✓ D'une hauteur par niveau fixée à 3,5 m.

Cette règle pose des difficultés d'application quotidienne notamment pour appréhender les enjeux de combles, attiques, duplex, mezzanines. Par ailleurs, elle semble laisser une marge d'évolution importante du tissu bâti en termes de densification.

Le COPIL a souhaité revoir son écriture en y inscrivant :

- ✓ Une gestion de niveaux, intégrant notamment les enjeux d'attique et de combles
- ✓ Une hauteur maximale

Ua et Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	Justifications
2-1- Volumétrie et implantations des constructions La hauteur des niveaux courants et des rez-de-chaussée à usage d'habitation est limitée à 3,50 m, dalle du niveau inférieur incluse. La hauteur du rez-de-chaussée peut être portée à 4,50 m pour une affectation commerciale. La hauteur maximum autorisée est : - Au minimum de R+1 et au maximum R+2+C, ou R+2+attiques, sans dépasser 14 m au faîtage. Au sein de la seule zone UA1 d'Entrelacs, la hauteur maximale autorisée est fixée à : - R+3+Combles ou R+3+Attiques ou R+4+toit terrasse En cas de commerce en rez-de-chaussée, la hauteur indiquée ci-dessus est augmentée d'1m. Ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée à usage d'habitation réalisé dans le prolongement horizontal des locaux à usage de bureaux ou commercial dans l'hypothèse où, la surface de plancher à usage d'habitation est inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher du niveau concerné. Le niveau de la dalle inférieure des rez-de-chaussée peut être surélevé d'un mètre maximum par rapport au niveau de la voie. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel. En cas d'extension, la hauteur minimale peut être la même hauteur que celle du bâtiment existant.	Cette double réglementation (niveau + hauteur métrique) permet de tendre vers une cohérence avec le PLUi de l'ex-CALB. L'évolution est différenciée pour chaque zone de manière à reprendre les règles qui s'y appliquent aujourd'hui. A noter qu'au sein de la zone UA1 d'Entrelacs il est proposé une augmentation des hauteurs : cette zone constitue la centralité de la commune, proche des services, équipements et notamment de la gare. Elle est amenée à accueillir une densification plus importante. Celle-ci pourra notamment se faire par la hauteur. Enfin une disposition spécifique est introduite pour les constructions existantes inférieures au R+1 minimal imposé par l'article. Il s'agit de leur permettre d'évoluer.

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles. La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.	
--	--

Ud/Uh 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	Justifications
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 2-1-1- Volumétries des constructions La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel. La hauteur maximum autorisée est de : R+1+C ou R+1+attiques sans dépasser 10,5 m au faîtage. En cas de commerce en rez-de-chaussée, la hauteur indiquée ci-dessus est augmentée d'1m. Les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1 +combles La hauteur maximale d'un niveau est de 3.50 m y compris la dalle inférieure. Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction	-

3.1.8 THEME 8 : CLOTURE

Cette évolution concerne l'ensemble des zones.

Les clôtures sont actuellement règlementées de manière homogène et la hauteur limitée de manière générale à 1,60 m. Cette hauteur paraît trop faible par rapport aux besoins exprimés par les pétitionnaires. Les élus ont souhaité la réinterroger.

En parallèle, des projets d'équipements publics génèrent des besoins de hauteur de clôture supérieur à 1,80 m, il est donc proposé d'intégrer une disposition spécifique.

Toutes zones sauf Ue	Justifications
2.2.2 : clôtures Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès. Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60m 1.80m. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle). Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m 1.80m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.	La dérogation vise en particulier le projet de gendarmerie pour laquelle les clôtures attendues sont de 2 m de haut.

Zones Ue et Usp	Justifications
2.2.2 : clôtures Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m 1,80m. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un	La dérogation vise en particulier le projet de gendarmerie pour laquelle les clôtures attendues sont de 2 m de haut.

linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle). Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m 1.80m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.	
--	--

3.1.9 THEME 9 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Évolution proposée Ua, Ub, Ud, Uh (extrait de la zone UA)	Justifications
2.2.4 Menuiseries extérieures Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade. Les couleurs des menuiseries devront veiller à l'harmonie avec les couleurs de l'environnement urbain existant et éviter de trop grandes disparités. 2.2.5 – Toitures Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture. Les couleurs des toitures devront veiller à l'harmonie avec les couleurs de l'environnement urbain existant et éviter de trop grandes disparités. [...] 2.2.6 - Enduits et couleurs des façades La couleur « blanc pur », les couleurs primaires sont interdites. Les façades végétalisées sont admises. Les couleurs devront veiller à l'harmonie avec les couleurs de l'environnement urbain existant et éviter de trop grandes disparités.	Le COPIL a souhaité profiter de la modification pour rappeler les enjeux relatifs aux choix des couleurs des menuiseries, façades et toitures. En l'absence de nuancier, il est simplement proposé d'inscrire dans l'ensemble des zones la nécessaire recherche d'harmonie avec l'environnement urbain existant.

3.1.10 THEME 10 : EAUX PLUVIALES

Toutes zones – Réseaux – Eaux pluviales	Justifications
Eaux pluviales : Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), tout aménagement urbain doit assurer l'infiltration (et <i>a minima</i> la gestion pour les pluies exceptionnelles), et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales dans l'emprise du projet pour les 3 niveaux de pluie suivants : - Pluies courantes : Ouvrage d'infiltration dimensionné à hauteur de 15 l/m² de surface imperméabilisée du projet. - Pluies moyennes à forte : L'infiltration doit être la première solution recherchée. Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par infiltration. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle. Dans ce cas un ouvrage de rétention/infiltration temporaire et/ou rejet à débit contrôlé, respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer sera mis en œuvre sous réserve de validation par le service des eaux et le gestionnaire de l'ouvrage collectant les eaux rejetées. Des ajustements de cette règle peuvent être envisagés pour certains types de projets ou dans certains contextes particuliers : Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle. Les eaux de ruissellement de ces surfaces doivent être gérées à la source mais à l'aide de dispositifs adaptés. Pour certains projets dont le contexte impose des restrictions ou des précautions particulières vis-à-vis de l'infiltration - Pluies exceptionnelles : Définition d'un parcours à moindre dommage en cas de saturation des ouvrages	Dans le prolongement de la réflexion menée sur la perméabilité de sols, les élus ont souhaité interroger les enjeux liés à la récupération des eaux pluviales. Au regard des échanges en COPIL il a été proposé une évolution de l'ordre de la recommandation relative aux dispositifs de récupération d'eau pluviale. Le caractère prescriptif n'a à ce stade pas été retenu compte tenu de la complexité de mise en œuvre de ce type de dispositifs selon les configurations parcellaires : nature du sol, pente etc. En revanche, au regard de la réalité de l'instruction des actes menées par Grand Lac et notamment le service eau et assainissement, il est proposé d'ajouter des dispositions relatives aux niveaux de pluie et ce afin de prévenir les risques de ruissellement et d'inondation.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Il est recommandé de prévoir des dispositifs de récupération d'eau pluviale (cuves,...).

~~Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.~~

~~En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).~~

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues

par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.	
---	--

3.1.11 THEME 11 : DEFINITIONS

Le règlement inclus en annexe un lexique proposant des définitions du vocabulaire courant en matière d'urbanisme.

L'évolution porte sur les points suivants.

Attique Dernier niveau non divisible en hauteur, édifié au sommet d'une construction, en retrait sur au moins une façade et de dimensions inférieures aux autres niveaux de la construction Combles Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la charpente du bâtiment, aménageable ou non, constitué d'un seul niveau non divisible en hauteur.	Ajout d'une définition discutée et validée avec les élus. S'appuyant sur la définition couramment employée en architecture (Cf. Dicobat), elle vient clarifier l'enjeu d'aménagement des combles et attique et en particulier leur articulation avec les niveaux de hauteurs tels qu'ils sont présentés dans le règlement écrit.
---	---

La modification vise aussi à préciser certaines terminologies employées dans le règlement. C'est notamment le cas des « **petites volumétries** », terme employé dans les principes dérogatoire aux pentes de toiture.

Afin de faciliter l'instruction tout en maintenant une disposition qui permettre l'adaptation d'éléments de faible ampleur dans un projet, il est proposé de :

- ✓ Requalifier les petites volumétries en tant qu'annexe
- ✓ quantifier l'annexe à un seuil maximal de 20m² et 3,5 m de hauteur.

Toutes zones concernées par la notion de petite volumétrie	Justifications
2.2.5 – Toitures Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture <u>Toitures à pentes :</u> [...] Dispositions particulières Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour : - Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale - Les éléments architecturaux de faible importance - Les vérandas - Les abris et abris de piscine, serres, — Les petites volumétries - Les annexes de 20m² d'emprise au sol maximum et de hauteur maximale de 3.50 m au plus de haut de la	Cette modification vise à clarifier la définition et la rendre plus cohérente pour l'application quotidienne de service instructeur.

construction. - Les constructions techniques agricoles - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
---	--

3.2 ÉVOLUTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

3.2.1 ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES, HORS ÉCONOMIQUES

3.2.1.1 Conditions d'occupations de sols (Art 1 et 2)

La seule évolution reportée concerne la zone **Ua** et plus spécifiquement la zone **Ua1** d'Albens.

Comme présenté dans la partie relative aux évolutions du zonage, la commune d'Entrelacs a souhaité étendre sa zone d'hypercentre Ua1, à la fois pour favoriser la densification des projets de logement mais également pour donner sens à la stratégie de redynamisation de son cœur de ville.

L'évolution de zonage s'accompagne de la protection de linéaires commerciaux. En complément, les élus souhaitent aussi autoriser les commerces sans limitation de surface tel que prévu au SCoT Métropole Savoie

► **L'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions et seuils suivants :**

1. Dans les centralités du quotidien principales, tous les commerces sont autorisés, quelle que soit leur surface ;

Extrait du DOO du SCoT Métropole Savoie

Il est proposé un ajustement des conditions d'implantation relative aux commerces régies par la condition n°3.

Ua	Artisanat et commerce de détail	V°
		n° 3

N°3 : à l'exception de la zone Ua1 d'Entrelacs, les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente.

3.2.1.2 Évolutions des règles de qualité urbaine, architecturale et environnementale (Art 2.2)

Toutes zones sauf Usp et Ue – Article 2.2.1 Mouvement de sols	Justifications
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.2.1- Mouvements de sols Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. 1. La profondeur des déblais ou et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette règle s'applique également aux enrochements et murs de soutènement. 2. Les mouvements de terre dans une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Ces règles ne s'appliquent pas pour les accès au droit des voies. Les schémas suivants identifient les différentes typologies d'implantation dans la pente à mettre en œuvre :	Les évolutions proposées visent à clarifier l'autorisation liée aux enrochements et soutènements qui jusqu'alors ne sont permis que dans les terrains en pente. La formulation restait trop subjective. Le règlement est modifié : - En s'appuyant sur les termes en place dans le PLUi Ex-CALB pour lesquels les retours d'usage du SAU sont positifs - Maintien les règles quantitatives (1,5 m) - Préciser les enjeux d'adaptation au terrain en limitant les mouvements sur les limites séparatives et en fixant un recul débattu en COPIL par les élus au regard des cas rencontrés (2 m).

Toutes zones – Article 2.2.3 : Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques	Justifications
2.2.3- - [...] <i>Climatiseurs et pompes à chaleur</i> Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours,	La mise en place des PAC et climatiseurs peut induire des contraintes d'ordres sonores et ou visuelles. Pour autant, leur installation (a minima pour les PAC) reste pertinent dans le contexte climatique actuel et futur. Leur positionnement ne doit donc pas être contraint trop fortement au risque d'empêcher des installations qui n'occasionneraient pas de gêne spécifique. Il est

jardins...). Ils doivent faire l'objet d'une intégration veillant à réduire les nuisances sonores et visuelles	donc précisé que leur positionnement doit veiller aux enjeux de nuisances sonores et visuelles, laissant ainsi la possibilité au SAU et au Maire de valider les projets qui leur seront présentés.
--	---

3.2.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES ECONOMIQUES

Un important travail d'évolution des règles propres aux zones économiques est en cours.

Il associe les services de Grand Lac, les membres du COPIL, les communes concernées par ces zones, Chambéry Grand-Lac Economie (CGLE), ainsi que le SCoT.

L'objectif global de ces évolutions est de favoriser l'optimisation et la densification des zones dans un contexte de raréfaction du foncier. Ce travail s'articule notamment avec l'ouverture des zones d'urbanisation future des Coutres et du Sauvage.

Il questionnera notamment :

- ✓ Les règles d'emprise
- ✓ De stationnement
- ✓ De hauteur
- ✓ De recul
- ✓ De clôture

Zone UE - hauteur	Justifications
2-1-1- Volumétries des constructions La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques du PPRI si celle-ci est au-dessus du terrain naturel. Les hauteurs des constructions seront au maximum de 17m 18 m au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère à l'exclusion des éléments techniques non comptabilisés. Les toitures seront des toitures terrasses. <i>Dans la zone UE de Saint-Ours, la hauteur maximale est limitée à 12m.</i> Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m ² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.	 La recherche d'une densification supplémentaire en zone économique incite à la réhausse des hauteurs maximales. Les 18 m sont par ailleurs plus cohérents avec la réalité technique et architecturale des bâtis économiques. Enfin, une dérogation propre à la zone de Saint Ours est maintenu compte tenu de son caractère de petite zone artisanale sise dans le tissu résidentiel de la commune.

Zone UE - Clôture / Evolutions proposées	Justifications
2.2.2 : clôtures Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).	 En dehors de l'évolution liée aux équipements publics, il s'agit ici de corriger une incohérence. La hauteur maximale autorisée est déjà de 2 m dans la zone, or le règlement indique qu'elle est également limitée à 1,6 m sur une partie du périmètre de la parcelle. La modification vient uniquement corriger ce point : la hauteur maximale étant d 2 m, elle

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.60m 2.00m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs.	s'applique sur l'ensemble du linéaire des parcelles de la zone UE.
--	---

Zone UE – mouvement de sols	Justifications
2.2.1- Mouvements de sols Les constructions respecteront la topographie du site d'implantation. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. Les murs de soutènement, enrochements sont interdits sauf dans les terrains en pente où ils sont limités à 1.50 m de haut. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès. Les mouvements de terre sont interdits sauf pour les accès au droit des voies. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés. La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement. L'implantation de nouveaux bâtiments devra s'inspirer de la disposition et des proportions des bâtiments environnants Dans le cas des zones situées en limite d'une zone urbaine résidentielle, les mouvements de terre devront strictement rejoindre le terrain naturel en limite séparative.	Les mouvements de sols sont actuellement interdits et les murs de soutènements enrochement limités à 1,5 m dans les terrains en pente. La mise en œuvre des derniers projets économiques, en particuliers sur des terrains topographiquement contraints a mis en lumière les restrictions fortes qu'imposaient ces règles en particulier au sein de zones déjà largement constituées et où les terrains restant sont parfois les plus difficiles à mobiliser. Le COPIL sur proposition de CGLE propose donc l'évolution des règles et fait reposer sur les pétitionnaires et l'instruction la nécessaire adaptation des bâtiments à la topographie. Une disposition spécifique à l'intégration des zones situées en limite de zone résidentielle est ajoutée.

Zone UE – toitures terrasses	Justifications
2.2.5 - Toitures Les toitures peuvent être réalisées librement. Pour toute toiture terrasse supérieure à 25m², une valorisation éco-aménageable doit être réalisée sur au moins 50% de la surface : - soit pour la production d'énergie renouvelable, - soit en toitures végétalisées, - soit en terrasse d'agrément. Cette disposition s'applique aux nouvelles toitures, et s'applique, sauf en cas d'impossibilité technique, aux toitures existantes.	Le règlement ne prévoit aucune disposition relative à la valorisation des toitures-terrasses. En parallèle, le PLUi se dote d'une OAP énergie qui vise à renforcer la capacité du territoire à produire sa propre énergie. A l'échelle de Grand Lac c'est également un travail plus fin sur la valorisation des surfaces de toitures qui a déjà été initiée dans le PLUi ex-CALB. La proposition vient donc s'aligner avec l'ensemble de ces démarches.

Zone UE – traitement des espaces non bâtis	Justifications
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. 1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre. 2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées <u>en annexe 1</u> du présent règlement, est interdite. 3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située <u>en annexe 2</u> du présent règlement 4. Le stockage même exceptionnel, de déchets solides, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérées des aires de stockage à condition que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol des bâtiments. Dans ce dernier cas, les aires de stockage doivent se situer sur l'arrière des bâtiments et être protégées des perceptions visuelles extérieures par des haies vives. Cette tolérance est acceptée uniquement si elle est expressément demandée et localisée au moment du dépôt de permis de construire et si	Si les évolutions portées au sein de la zone UE visent à optimiser sa densification il ne s'agit pas pour autant de délaissier les enjeux que de telles zones peuvent représenter notamment en termes d'imperméabilisation ou de perméabilité avec les milieux environnants. Le règlement en vigueur ne contenait que peu de dispositions sur ce sujet, au contraire du règlement actuel du PLUi de l'ex-CALB qui avait introduit de nombreuses dispositions dès 2019. Il est donc proposé de renforcer la prise en compte environnementale au sein de ces zones en : - Renforçant les exigences de plantation y compris en termes d'essences - Renforçant les exigences d'intégration paysagère des stockages et des activités de manière générale - Renforçant la prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de ces zones

un dispositif est prévu pour recueillir les eaux de ruissellement induites en vues d'un traitement efficace.

5. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements Ils doivent être réalisés en matériaux perméables ou semi-perméable à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20% et pour les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, et dans les secteurs de PIZ.

6. Au sein des secteurs situés de –part et d'autre de l'autoroute, les plantations d'arbres ne devront pas remettre en cause la visibilité des entreprises. En revanche, la végétalisation et l'aménagement paysager doivent être particulièrement soignés et fournis.

7. Les éléments caractéristiques du paysage du territoire ou de la commune doivent être conservés et les arbres à haute tige ou boisement d'intérêt écologique doivent être conservés ou remplacés (sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée).

8. Les espaces verts doivent pouvoir participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels des noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

Zone UE – stationnement	Justifications
2. 4 Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé la création d'au moins : - 1 place pour 20m² 40m² de surface de plancher créée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte. - 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations, Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte. - 1 place minimum pour les hébergements autorisés à l'article Ue 1.1 L'ensemble des parkings doit être équipé de bornes de recharge double connexion pour véhicules électriques à hauteur de 10% du nombre de place exigée. Pour atteindre le nombre de place de stationnement exigé, il sera possible de prendre en compte les places existantes des parcelles attenantes dépassant les exigences actuelles dans toutes les zones UE. Les places affectées ne pourront pas être affectées à une autre opération Une attestation sera faite par le pétitionnaire avec le calcul des places.	Des propositions d'évolutions des normes de stationnement ont été débattus. La proposition retenue ne relève le seuil que pour la catégorie commerce et artisanat pour lequel l'exigence est jugée trop importante et oblige à une mobilisation foncière importante pour la réalisation du stationnement. En revanche sur les autres catégories, l'exigence de 1 place / 50m² est maintenue en cohérence avec la forte motorisation du territoire de l'Albanais. Les élus et CGLE ont souhaité travailler à un objectif de mutualisation des places de stationnement. En effet, les sites économiques se caractérisent souvent par de grands espaces de stationnement, souvent peu perméables et au taux d'occupation parfois faible. L'ambition est de proposer dans le cadre de l'instruction, une possibilité pour un pétitionnaire de s'appuyer sur des places existantes et pour lesquelles il est démontré qu'elles permettent de répondre aux besoins des deux entreprises. Afin que cette règle soit la plus efficace possible il a été tenu compte de la configuration des espaces. Il s'agit d'interroger les places sur les parcelles attenantes au projet Le travail sur le stationnement est aussi l'occasion d'introduire une disposition en faveur des bornes de recharge qui doivent représenter 10% des places exigées.

3.2.3 ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

3.2.3.1 Évolutions des conditions d'occupation (Art1.1 et 1.2)

L'évolution des conditions ne concerne que la condition n°12 qui regroupe en réalité plusieurs thèmes de constructibilité en zone A et en zone N : la gestion du bâti résidentiel, le changement de destination ou encore le logement de fonction agricole.

Pour rappel la condition est actuellement présente sous la forme suivante :

Condition n°12 en vigueur
N°12 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes - Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe) - Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin) - Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations - Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension). - Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction technique agricole. - Les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les évolutions projetées sont de plusieurs ordres :

- ✓ Une évolution de forme pour dissocier en plusieurs conditions les différentes occupations qu'encadrent cette condition
- ✓ Une évolution de fond relative à la fois aux extensions, aux logements de fonction et aux changements de destination.

Évolutions proposées en zone A et N	Justifications
N°12.1 : Les logements et leurs annexes sont admis dans les conditions suivantes - Pour les logements existants, les annexes aux habitations sont admises dans les conditions cumulatives suivantes : 2 annexes au maximum par logement, dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 15 m de la construction principale (distance mesurée en tout point de l'annexe)	La première évolution est de l'ordre de la précision : il s'agit de rappeler que les règles d'extension des bâtis s'entendent depuis l'approbation du PLUi. Cela doit permettre de mieux cadrer les évolutions en limitant par exemple des extensions à répétition qui dépasseraient les 30% ou les 200m² de SP autorisés.

- Pour les logements existants, les piscines sont admises si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale (mesurés en tout point du bord du bassin) - Pour les logements existants sont admis les aménagements, adaptations et réhabilitations - Pour les logements existants sont autorisées les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi et avec un maximum de 200m² de surface de plancher totale (existant + extension). N°12.2 - Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole s'ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et qu'ils s'inscrivent dans le même volume que la construction technique agricole. N°12.3 - La création de logement par changement de destination y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi est autorisé à condition : uniquement pour les bâtiments - d'être identifié sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme - de répondre aux exigences citées dans la partie aux exigences de l'annexe XXX du présent règlement. - Et sous réserve de l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS - dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. N°12.4 La création de logements sans changement de destination est autorisée au sein de logements existants sous réserve de répondre aux exigences citées dans la partie aux exigences de l'annexe XXX du présent règlement.	Concernant les logements de fonction ceux-ci sont à rattacher à la destination principale, en l'occurrence celle de l'exploitation agricole. Au-delà de la reformulation il s'agit surtout de reporter cette condition dans le tableau de l'article 1 au titre de la sous-destination exploitation agricole et non du logement (cf. tableau ci-après). La question du changement de destination fait l'objet d'un complément important explicité dans la partie ci-dessous.
--	---

Le tableau figurant en article 1 de la zone A et N évolue aussi au regard de ces évolutions :

Destination	Sous destination	Zone A	As	Ae
Habitation	Logement	V*	X	V*
		n°12.1		n°12.1
		n°12.2		
		n°12.3		
		n°12.4		
	Hébergement	X	X	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	X
		12.2		
	Exploitation forestière	V	X	X

Focus sur la création de logement en zone agricole avec ou sans changement de destination

La condition relative au changement de destination a fait l'objet d'un travail plus important veillant : au respect des arbitrages définis au PLUi, à la cohérence entre zone A et N et au respect du cadre réglementaire.

Au regard des évolutions proposées ci-dessus et notamment le renvoi à des dispositions présentes en annexe, il est proposé d'inclure au règlement un cadre d'analyse des conditions du changement de destination mais également de la création de nouveau logement au sein de bâtis déjà existant. Ce cadre s'appuie notamment sur l'annexe existant actuellement dans le PLUi de l'ex-CALB et qui permet une instruction pertinente de ces changements de destination.

Il est donc proposé la création d'une annexe telle que présentée ci-dessous

ANNEXE 1– CONDITIONS D'APPLICATION DES CRÉATIONS DE LOGEMENTS AVEC OU SANS CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci

- > n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels

CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

- > Un changement de destination n'est possible que dans les cas :
 - Où le projet n'entrave pas les circulations agricoles si une activité agricole est encore présente à proximité.
 - le stationnement répond aux exigences fixées par le règlement et est assuré à proximité immédiate de celui-ci
 - la voirie de desserte dispose d'une capacité suffisante

CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

- > Le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

3.2.4 LES STECAL

Cette partie présente les règles spécifiques relatives aux STECAL sujets à évolution.

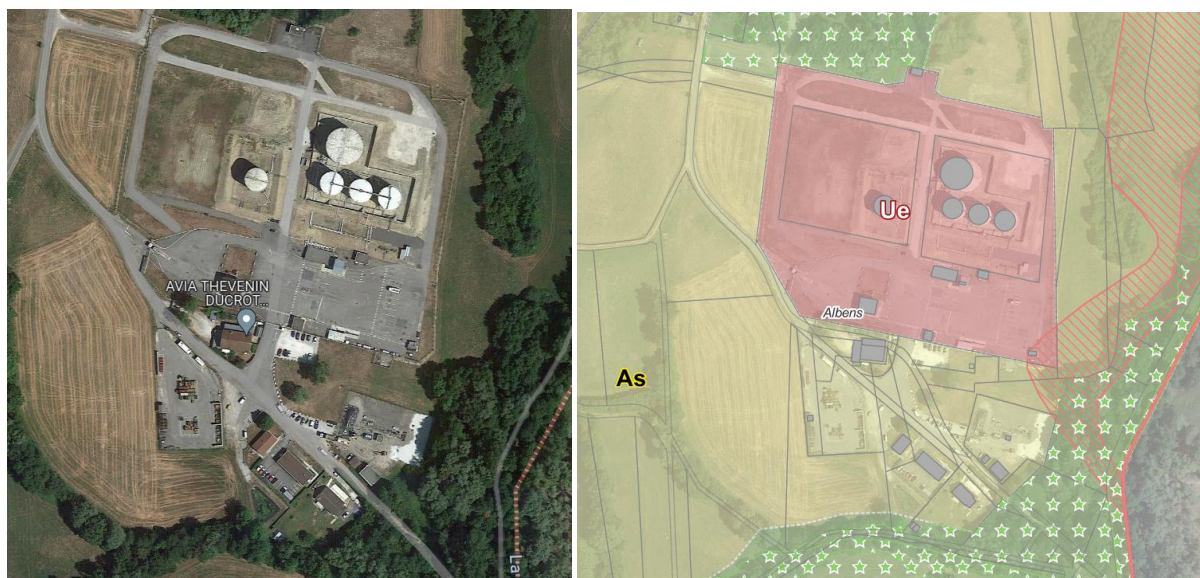
Un seul site est concerné : il s'agit de la création d'un STECAL au niveau du dépôt pétrolier d'Entrelacs.

Création d'un STECAL Asp à Entrelacs

Contexte

Un dépôt pétrolier est présent au Nord de la commune d'Entrelacs. Il bénéficie à ce titre d'un zonage **Ue** dédié, lui autorisant une évolution à vocation économique.

En revanche, au Sud du dépôt pétrolier, plusieurs constructions d'activités sont présentes de longue date. Elles sont en lien avec la présence du dépôt pétrolier.



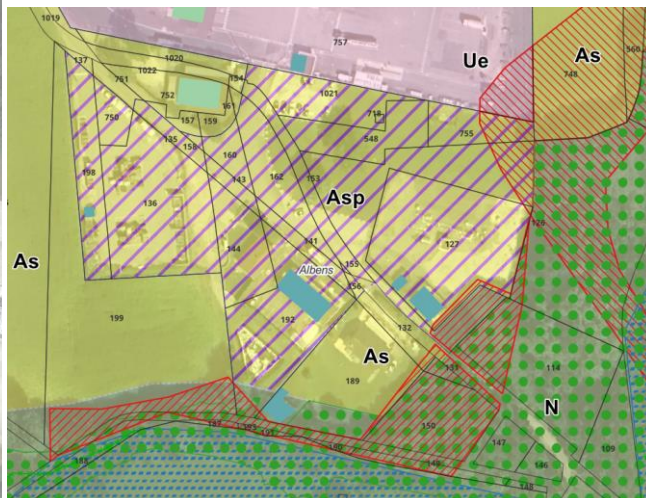
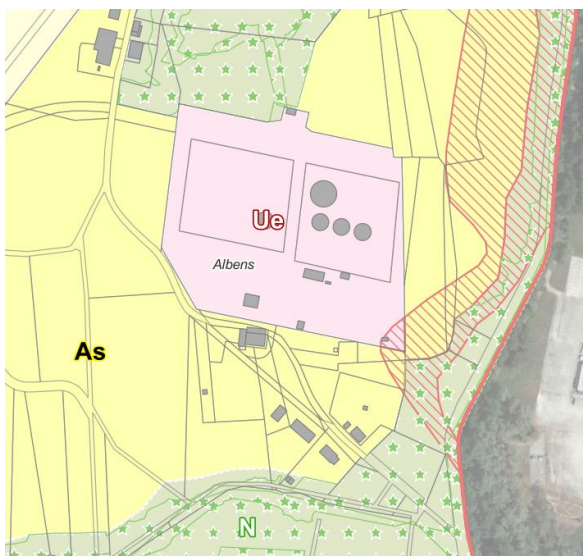
La zone du dépôt pétrolier et le zonage en vigueur

L'évolution proposée vise :

- à caractériser un état existant : les activités présentes au Sud et actuellement classées en zone As sont présentes de longue date et pérennes. Le STECAL vient reconnaître cet usage des sols.
- A encadrer le développement de futurs projets en lien avec le dépôt d'hydrocarbure. Plusieurs projets de pipelines sont prévus par SPMR notamment entre le stockage au sein de la zone **Ue** et les constructions présentes au Sud. Ces liaisons se feront de manière aérienne. Néanmoins, dans un souci de clarification des vocations de cette zones et des projets à venir il est proposé d'adapter le périmètre du STECAL à la réalité de ces projets. A noter que ces derniers concernent en réalité déjà les parcelles anthropisées.

A noter que le secteur comprend également des constructions d'habitation qui ne sont pas incluses dans le STECAL.

Evolution du zonage



Zonage avant / après

La partie Est du STECAL est concernée par la zone rouge du PPRi. Ce secteur de superficie réduite a été inclus car :

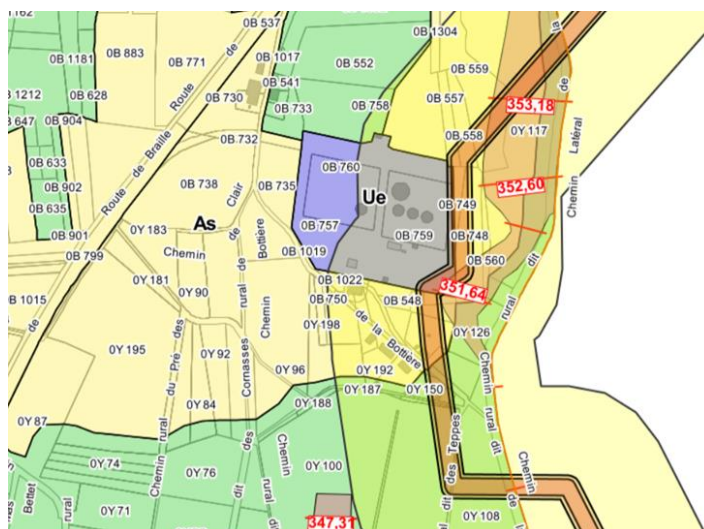
- Il est concerné par la servitude relative aux hydrocarbures
- Le règlement du PPRi ne s'oppose pas à des travaux de mise aux normes de l'existant.

En revanche, une partie Sud-Est concernée par le PPRi et des enjeux écologiques forts (boisement) a été retiré du zonage Aps suite aux avis de la MRAE.

Evolution du règlement écrit

Le secteur étant inexistant, l'évolution porte :

- Sur l'ajout de ce secteur au sein du règlement de la zone A
- L'ajout de règles dédiées à l'encadrement de la constructibilité au sein de ce STECAL et notamment l'ajout de conditions spécifiques



Extrait du plan de la SUP liée à la canalisation

Sont obligatoires les mesures suivantes, pour les projets nouveaux ou projets nouveaux liés à l'existant (extensions, réhabilitation...) :

1. Les lignes aériennes des réseaux (télécommunication, électricité, etc.) doivent être situées au minimum à +2,50 m au-dessus du niveau de crue pour permettre le passage des engins de secours. Les lignes enterrées doivent être étanches ;
2. Le stockage de tout produit dangereux, toxique ou polluant ou sensible à l'eau, doit être réalisé dans un récipient étanche, lesté ou arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue de référence. Les orifices de remplissage doivent être étanches ou placés à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence. A défaut, le stockage doit être effectué au-dessus de la cote de référence, augmentée de 0,20 m ; Les conditions d'implantation et de stockage de certains produits spécifiques sont plus précisément réglementées dans l'annexe 2, il convient de s'y conformer.
3. Les citernes de stockage, les mobiliers d'extérieur, les stockages de bois et plus généralement tout objet flottant doivent être lestés ou ancrés ou équipés d'un dispositif de protection pour ne pas être emportés par le courant ;
4. Pour les projets nouveaux et les projets nouveaux liés à l'existant, les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation et faciliter le retour à la normale.
5. Les réseaux et équipements électriques, électroniques, mécaniques, micro-mécaniques, les installations de chauffage et de distribution des fluides, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés de manière à autoriser leur fonctionnement en période de crue soit situés au-dessus de la cote de référence. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur (cf mesures techniques 19, 20, 21 et 22).

16

Peuvent être autorisés :

Sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

1. Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et général, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, ferroviaires, de fluides, les ouvrages de franchissement aériens ou souterrains, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
2. Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.
3. Les clôtures assurant une transparence hydraulique supérieure à 50 %.
4. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes de l'existant ainsi que tout équipement nécessaire au fonctionnement ou à l'amélioration de l'existant, sans possibilité d'augmenter la capacité d'accueil, et pour les campings-caravanages, après avis de la commission de sécurité des campings qui statuera sur l'opportunité de conserver cette activité.

Extrait du règlement de la zone rouge du PPRI

Articles 1 et 2

Destination	Sous destination	Zone A	As	Ae	Asp
Habitation	Logement	V*	X	V*	X
		n°12		n°12	
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X
				N°14	
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	X	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	V	V*
					20, 21
	Entrepôt	X	X	V	X
	Bureau	X	X	V	V*
					20
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone A	Zone As	Zone Ae	Zone Aps
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumises à autorisation	V*	X	X	V*
	N°13			19

Les conditions suivantes sont ajoutées afin de préciser la constructibilité autorisée dans ce nouveau secteur :

19. Les ICPE en lien avec l'activité du dépôt pétrolier.

20. L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire, à la date d'approbation du PLUi.

21. Les ouvrages, installations techniques liées au dépôt pétrolier et notamment les canalisations d'hydrocarbure et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Articles 2.1.1 – hauteur

Dans le secteur **Asp**, la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder celle des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations liées au transport d'hydrocarbure (canalisation).

3.2.5 L'OUVERTURE DE ZONES D'URBANISATION FUTURES

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, la procédure de modification permet l'ouverture de zones fermées à l'urbanisation sous réserve :

- ✓ Que la zone ait été créée il y a moins de 6 ans ;
- ✓ De justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire dispose de six zones dites 2AU :

- ✓ 2 zones à vocation économique représentant 9,8 ha dont une partie est concernée par le cimetière d'Albens
- ✓ 4 zones à vocation résidentielle pour une surface de 2,6 ha.

Les élus souhaitent profiter de cette procédure pour ouvrir les deux zones économiques et 3 des 4 zones résidentielles. Cette ouverture concerne spécifiquement :

- ✓ Deux des trois zones résidentielles 2AU de la Biolle
- ✓ La zone économique du Sauvage à Mognard et celle des Coutres à Albens

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la partie suivante s'attellera à présenter les justifications relatives à l'ouverture de ces zones. Ces justifications feront l'objet d'une délibération spécifique du conseil communautaire.

Leur ouverture s'accompagnera d'une nécessaire évolution réglementaire : création d'OAP, évolution du zonage. Ces deux points sont également présentés dans la partie suivante en distinguant la vocation économique et la vocation résidentielle.

3.2.5.1 Ouvertures des zones économiques

Motivations du projet

Le territoire du PLUi par son positionnement entre le bassin Chambérien/Aixoïs et le bassin Annécien fait l'objet d'une pression foncière importante qui se traduit autant dans les demandes résidentielles que sur le foncier économique.

Aujourd'hui de nombreuses entreprises sollicitent les communes, en particulier celles d'Entrelacs, compte tenu de son niveau de desserte, des équipements présents et de la gare. Les demandes sont à la fois endogènes au territoire et exogènes. Elles traduisent des créations d'entreprises tout autant que des développements d'activités en place désireuses de s'agrandir.

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune entendait affirmer son développement économique par la mobilisation du foncier des deux zones : celle des Coutres au centre d'Albens et celle du Sauvage à Mognard.

Le PADD évoque ces deux zones en ces termes :

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

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



La zone des Coutres à Albens et la zone du Sauvage à Mognard

Cette mobilisation doit permettre d'anticiper les enjeux de requalification et optimisation des zones économiques. En effet, CGLE a engagé une démarche de densification de zones économiques dont la mise en œuvre se retrouve notamment dans les évolutions réglementaires des zones économiques tel que présentés précédemment.

Toutefois, celle-ci est confrontée à des forts enjeux de maîtrise foncière et la production d'un foncier par densification s'inscrit dans un temps long. En ce sens, les élus et CGLE mènent une seconde action qui vise à identifier des capacités de développement à court/moyen terme non réalisables au sein des potentiels fonciers existants.

L'ouverture de ces deux zones, s'inscrit dans cette seconde orientation stratégique.

Les deux zones constituent les derniers fonciers économiques du territoire :

- ✓ La zone du Sauvage est intégralement sous maîtrise foncière de CGLE
- ✓ La zone des Coutres est sous maîtrise foncière privée.

Enjeux de la zone des Coutres

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'appuie sur le constat suivant :

ZAE des Coutres	
Avantages	Centralité de la zone au regard du territoire et de la commune d'Entrelacs Réseaux proches, en continuité avec le tissu de la zone économique d'Albens. Foncier de taille raisonnée mais avec un réel potentiel pour le développement du territoire Gare à proximité
Contraintes	Flux routiers à prévoir sur un réseau en tension Proximité d'une ZNIEFF Aucune maîtrise foncière sur cette zone

Enjeux de la zone du Sauvage

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'appuie sur le constat suivant :

ZAE Sauvage	
Avantages	Maîtrise foncière, utilisation du bail à construction pour conserver cette maîtrise. Temporalité de mise en œuvre courte à 1-2 ans Zone périphérique permettant l'accueil d'activité à fortes nuisances mais indispensables aux territoires
Contraintes	Recul par rapport à l'autoroute ; Enjeu paysager et environnemental

Justifications au regard des capacités résiduelles dans les zones économiques du territoire

Conformément au Code de l'Urbanisme l'ouverture à l'urbanisation des zones doit être justifiée au regard des **capacités d'urbanisation encore inexploitées** dans les zones déjà urbanisées et la **faisabilité opérationnelle** d'un projet dans ces zones.

Analyse des capacités d'urbanisation inexploitées

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

TYPE DE FONCIER	SURFACE
FONCIER TOTAL IDENTIFIÉ	9,1 ha
<i>Dont foncier de réserve pour extension ou projet en cours</i>	4,9 ha
<i>Dont foncier non mobilisable (taille, configuration, accès)</i>	2,7 ha
<i>dont Foncier jugé mobilisable</i>	1,5 ha

Concernant le foncier dit « de réserve » :

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



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

- Le reste du foncier (2,5ha) constitue des parcelles attenantes à trois entreprises du secteur pour lesquelles des projets d'extension à moyen terme sont prévus.

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

10

701 *Leptocarpus* = *Leptocarpus* (All. ex G.) Grev.

3.1 Enjeux paysagers et écologiques

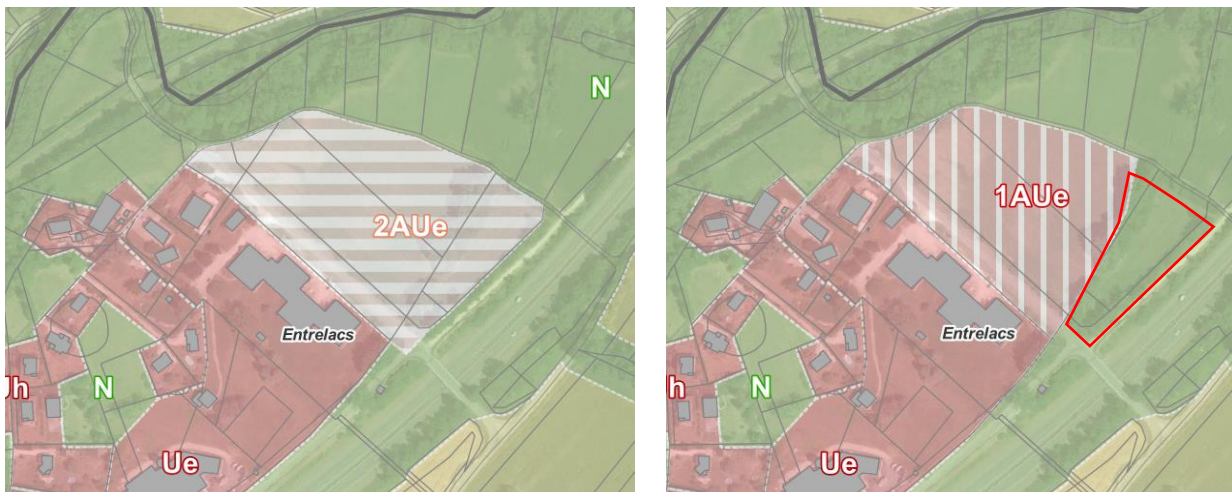
Table 1. Demographic characteristics of the study population.

Parfois, par l'autoroute, elle est de fait

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

De fait, il n'est proposé à l'ouverture que **2 ha**.

0,5 ha repassera directement en zone N permettant dans le même temps de conserver une bande d'inconstructibilité en bordure de l'autoroute. Les autres enjeux identifiés font l'objet de préconisations ou prescriptions dans l'OAP et le zonage (protection de la haie en bordure de voie).



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

3.2 Enjeux économiques et urbains

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

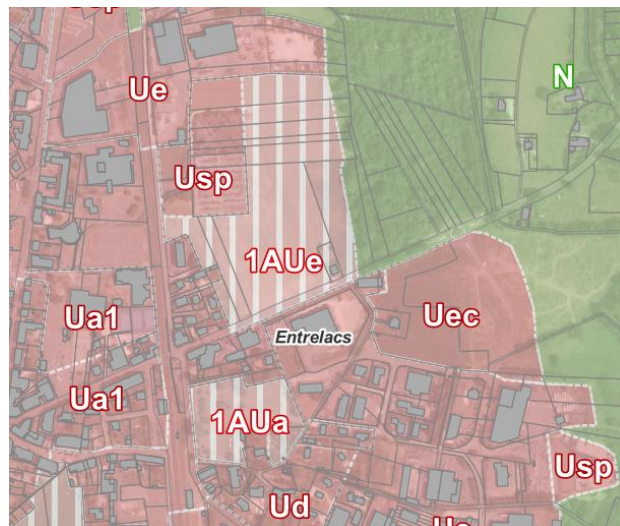
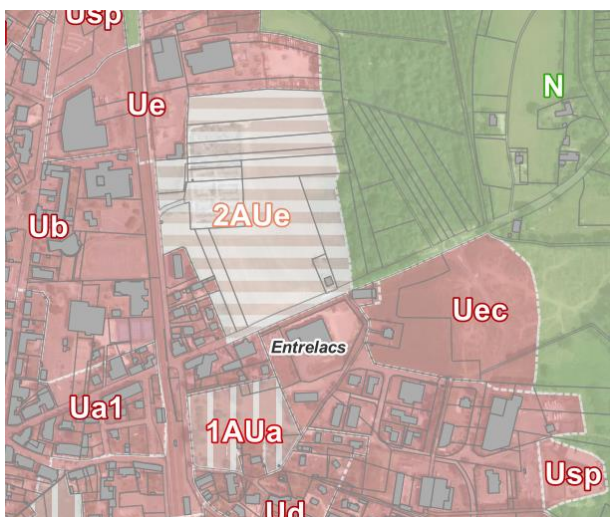
Des enjeux différents se distinguent sur chacune des zones :

- La zone des Coutres

La zone présente un profil très différent de celle du Sauvage. Directement implantée dans la continuité de l'actuelle ZAE d'Entre-Deux-Lacs, elle est également située à proximité immédiate des principaux axes de transports d'Albens et notamment de la gare située à moins de 200m.

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

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



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

- La zone du Sauvage

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

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

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

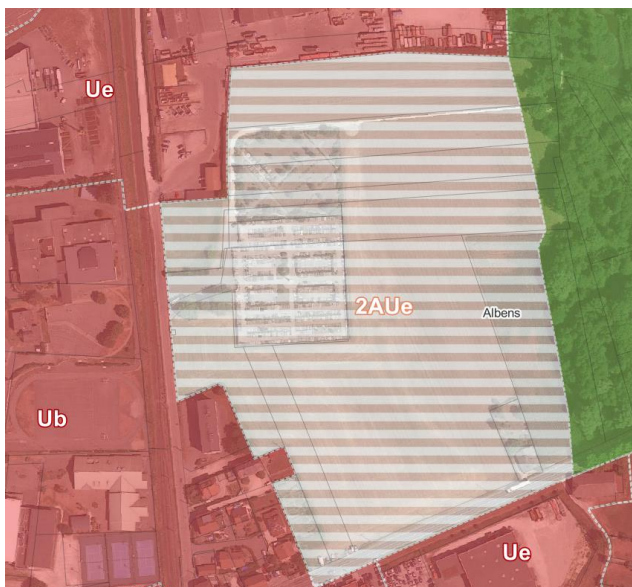
Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement de chacun de ces deux sites, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces.

Présentation des évolutions règlementaires associées à l'ouverture des zones

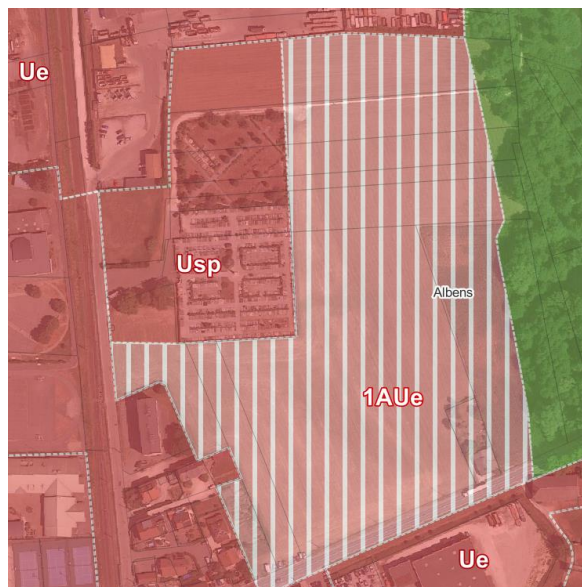
Évolution du Zonage sur la zone des Coutres

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagne d'un double travail de zonage :

- Classer les terrains dédiés à l'économie en zone **1AUe**, zone d'urbanisation à vocation économique
- Reclasser les terrains du cimetière, les espaces d'accès et l'extension potentielle en zone **Usp**, zone d'équipements publics.



PLUi en vigueur



PLUi modifié

L'évolution des surfaces est la suivante :

Zonage	Surface avant sur le périmètre	Surface après sur le périmètre
2AU	7,4 ha	0 ha
1AUe	0 ha	5,5 ha
Usp	0 ha	1,9 ha

Création d'une OAP sur la zone des Coutres

L'OAP est présentée en première partie de ce document. Sont repris ici les principaux schémas d'aménagement.

Elle reprend à la fois les principes d'aménagement pressentis et les éléments issus des analyses de terrain :

- L'accès se fera depuis la RD1201
- L'OAP reprend les principes de frange paysagère à maintenir à la fois au regard du tissu résidentiel présent à l'Ouest mais aussi des éléments du patrimoine naturel (déjà protégé) à l'Est.
- L'OAP intègre le maintien de l'arbre remarquable au Sud du tènement, abriant un potentiel pour les chiroptères.

5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

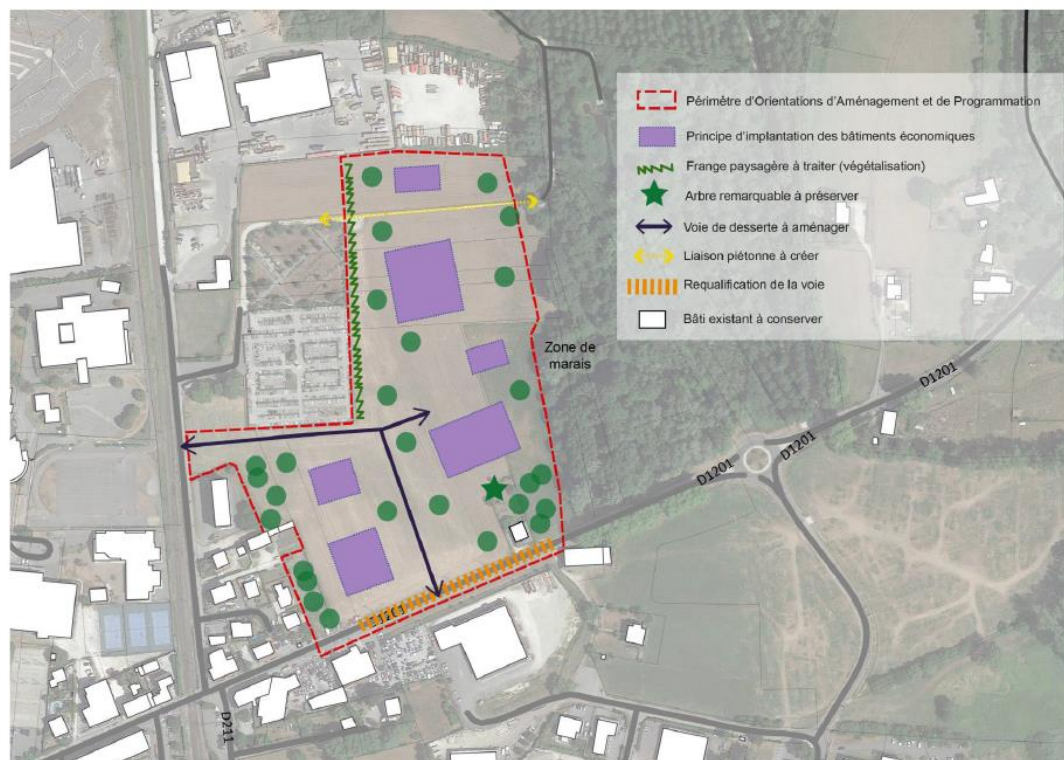
6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la rue Benoît Perret à l'Ouest
- Accès depuis la rue du Mont Blanc au Sud
- Réaménagement de la rue du Mont Blanc
- Création d'une liaison piétonne qui traverse le site entre la rue Benoît Perret à l'Ouest et la connexion piétonne existante à l'Est



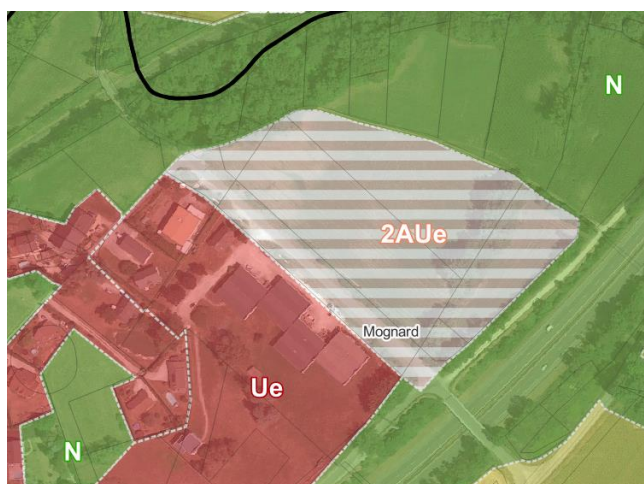
Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



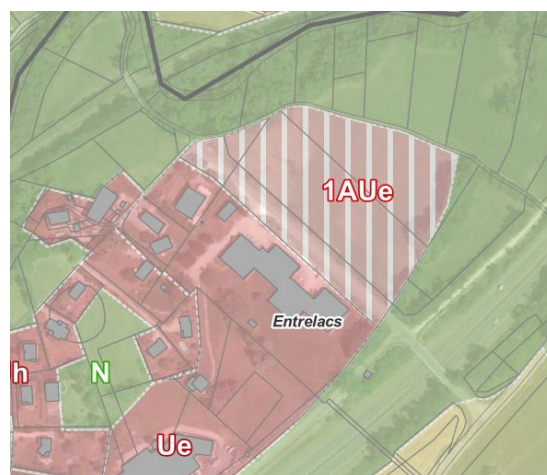
Extrait de l'OAP des Coutres

Évolution du Zonage sur la zone du Sauvage

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'accompagne d'un reclassement en zone **1AUe**, zone à urbaniser à vocation économique. Cette évolution porte sur 2 ha. 0,5 ha sont directement reclassés en zone N compte tenu des enjeux environnementaux.



PLUi en vigueur



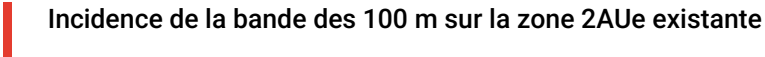
PLUi modifié

La prise en compte de la Loi Barnier sur la Zone du Sauvage

La zone du Sauvage est bordée par l'A41 et se trouve sous l'application de la Loi Barnier (Art L111-6) :

« 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. »

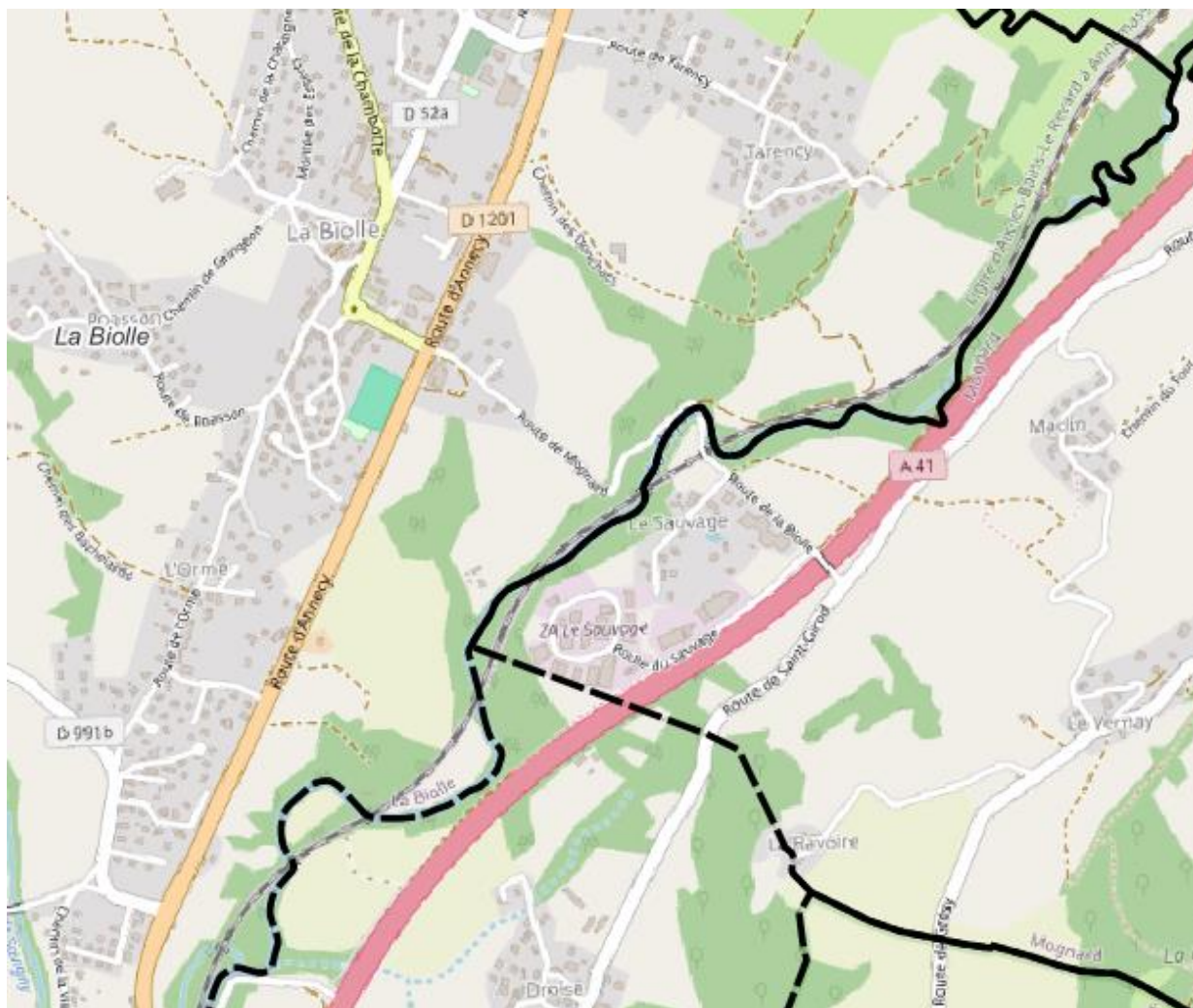
A l'échelle de la zone 2AU initiale c'est une grande partie qui est donc concernée par l'inconstructibilité :



Le travail d'inventaire écologique menée sur la zone a mis en évidence l'existence d'une zone humide sur une grande partie de la bande des 100 m. De fait, cette zone sera inconstructible et reclassée en zone N.

Avant tout il convient de rappeler le positionnement de la zone existante et son accessibilité vis-à-vis de l'infrastructure autoroutière.

La zone est desservie depuis la route de la Biolle, connectée soit au centre de la Biolle par la route de Mognard utilisé par les véhicules légers, soit par la RD49 (route de Saint Girod) à l'Est pour tout véhicule. Dans ce cas, l'A41 est franchie par un pont permettant d'accéder à l'ensemble de zone et connectant la route de Saint Girod à la route de Mognard.

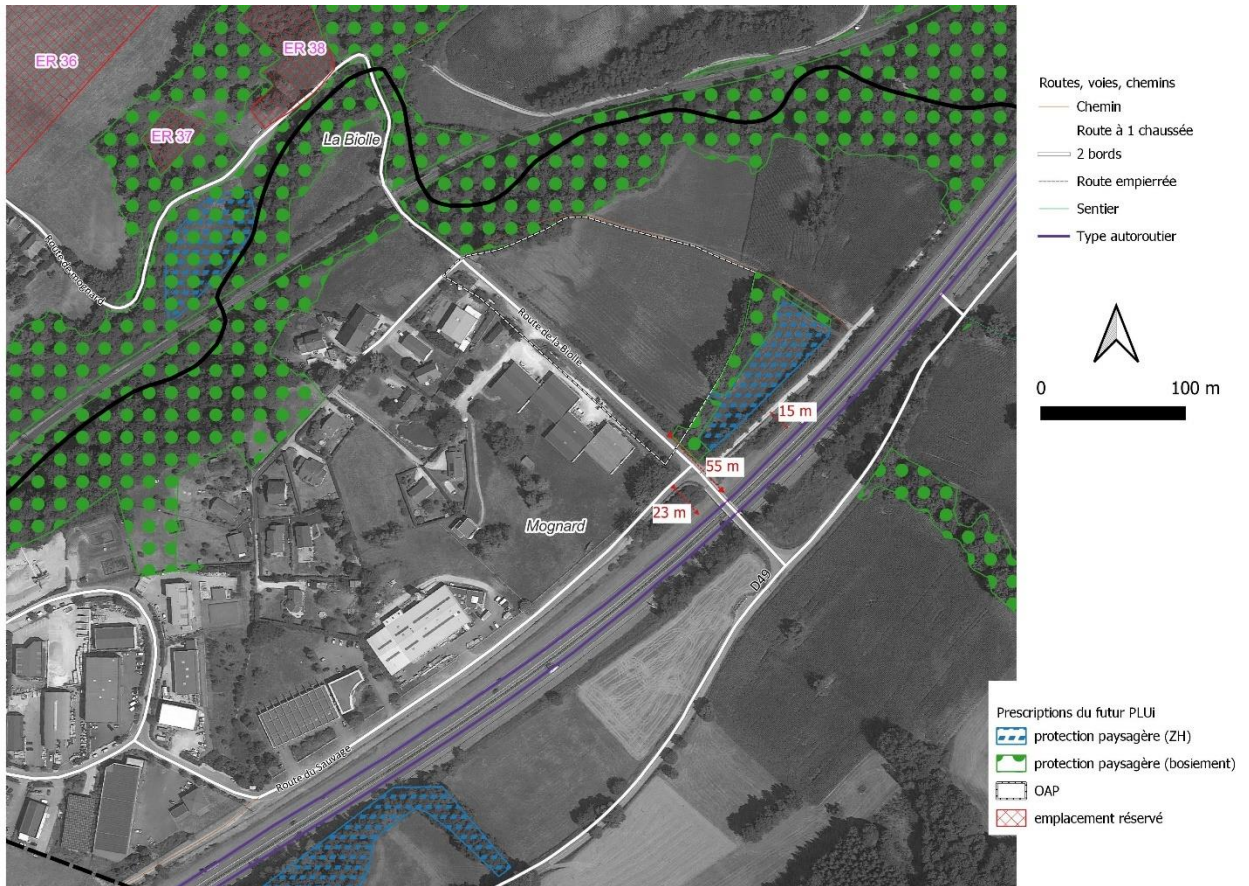


Plan d'ensemble des axes routiers autour de la zone du Sauvage

Il n'existe aucun accès direct depuis l'A41 au droit de la zone. Les sorties autoroutières les plus proches sont situées :

- A 10 km au Sud, sortie 14 au niveau de Grésy sur Aix
- A 15 km au Nord, sortie 15.1 Seynod Sud

Au niveau de la zone du Sauvage, l'actuelle zone tout comme le projet d'extension est séparée de l'A41 par une voie de desserte viabilisée à l'Ouest, et un chemin rural empierré à l'Est. Ces deux voies forment une séparation entre la zone existante et le projet de zone sur une largeur comprise entre 23 m et 15 m.

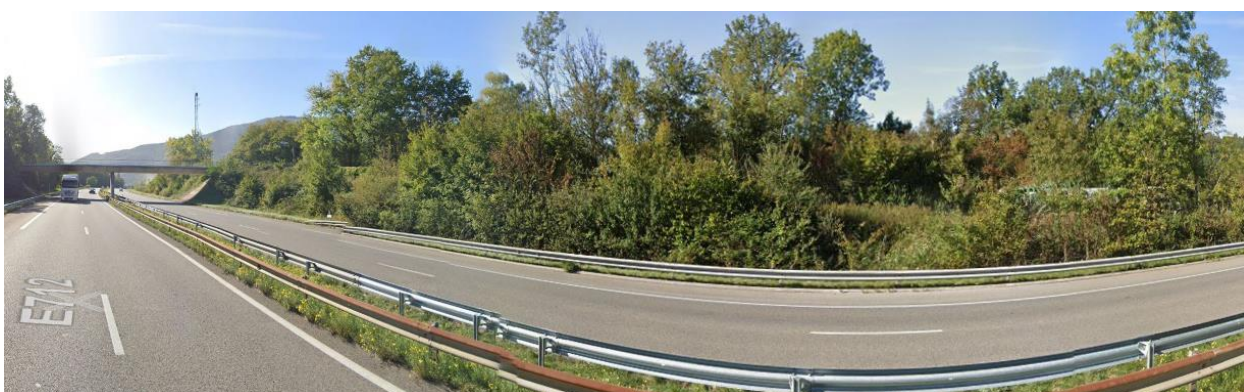




1_Vue depuis la route de Saint Girod, pont au-dessus de l'A41 permettant de desservir la zone : à l'Ouest, la zone existante, à l'Est, les boisements dissimulant le secteur d'extension.



2_Vue depuis la route de la Biolle, vers l'A41 en direction du Nord. Vue sur le chemin rural séparant l'A41 du site d'extension



3_Vue depuis l'A41 vers les boisements au Sud de la zone d'extension

L'analyse sécuritaire est à étudier selon deux axes : depuis l'A41 et vers l'A41.

A noter qu'en l'absence de programmation précise sur la zone, il est difficile de projeter une estimation fiable de trafic. Néanmoins, on peut estimer que la zone pourrait accueillir entre 40 et 70 emplois. La densité actuelle sur le territoire de Métropole Savoie étant de 45 emplois/hectare mais incluant des zones tertiaires là où la zone d'extension présente plutôt un profil artisano-industrielle.

L'absence d'alternative à la voiture conduit à une estimation de 70 véhicules légers en HPM et HPS¹. D'autres flux sont attendus en cours de journée mais diffus sur entre 8h et 18h et donc négligeable.

Les flux PL (ou utilitaires) sont difficilement quantifiables mais si on estime la création de 5-6 entreprises sur la zone, on peut penser qu'un flux journalier d'une dizaine de PL (ou utilitaires) est envisageable.

Soit une hypothèse de l'ordre de 150 véhicules supplémentaires sur la journée (dont 70 en HPM et HPS).

Depuis l'A41, aucun enjeu n'est à relever :

- Il n'existe aucun accès direct à la zone depuis l'autoroute

¹ Heure de pointe du matin / heure de pointe du soir

- Les flux supplémentaires générés par la zone reste mineur compte tenu des flux actuels de l'A41. Avec un trafic estimé entre 40000 et 45000 véhicules jours, même si l'ensemble des nouveaux flux empruntaient le même axe, cela ne représenterait que 0,3%. Le flux est trop faible pour engendrer un éventuel risque sécuritaire.

Depuis la zone vers l'A41, l'enjeu principal semble être l'accessibilité au sein de la zone du Sauvage et les enjeux de croisement / manœuvre. L'incidence pourrait être réelle en cas d'accès direct sur le chemin qui borde la zone au Sud : dans ce cas, une éventuelle incidence sur ce chemin serait susceptible d'avoir une incidence sur la voie Annecy-Aix de l'A41 distante de 15 m de ce chemin.

Or, la programmation de la zone prévoit l'accès depuis la route de Mognard à 100 m des limites de l'A41 et du pont de franchissement.

A noter que les flux au sein de la nouvelle zone n'ont aucune incidence potentielle sur la sécurité de l'A41 compte tenu du maintien d'une bande inconstructible (boisement et zone humide).

On notera toutefois que compte tenu de la zone existante, la gestion de la zone (CGLE) devra s'assurer que les voies de desserte existantes sont en capacité de répondre au nouveau flux et en particulier à d'éventuels enjeux de croisement. Un aménagement des différents carrefours, en particulier au niveau du pont de franchissement devra être étudié avec les services de voirie (commune, CGLE, département) pour veiller :

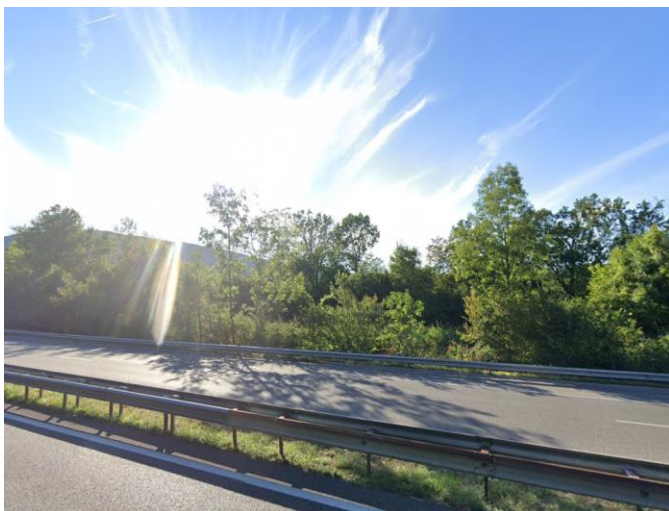
- A une signalétique adaptée pour flécher correctement les flux
- Une limitation des vitesses
- Une capacité de franchissement correcte du pont
- Une capacité de giration correcte depuis la zone existante, vers la nouvelle zone ou encore depuis la route de Saint Ours vers la zone du Sauvage.

La prise en compte des enjeux de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

La zone est en réalité déjà totalement dissimulée de l'A43 par les boisements existants. Le recul de la bande à 65 m n'aura pas d'incidence dans la mesure où l'écran végétal est préservé. Il est même renforcé par son inscription en zone N, en tant qu'élément du patrimoine naturel. Ce classement s'accompagne de la protection de la zone humide présente sur le secteur.

Le zonage prévoit également le classement de la haie présente en bordure de la voie de desserte. Si elle présente des enjeux écologiques, son maintien joue aussi un rôle dans l'insertion paysagère du projet.

Quelques vues de la zone :



Vue sur les boisements existants depuis l'A43



Vue sur la zone (à gauche) depuis la voie de desserte existante. La haie au premier plan est protégée au même titre que l'écran boisé au second plan.

Création d'une OAP sur la zone du Sauvage

Cette évolution de zonage s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

11. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

12. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la route de la Biolle au Sud-Ouest
- Liaison piétonne depuis la route de la Biolle qui traverse le site d'OAP pour rejoindre le chemin existant au Nord



Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

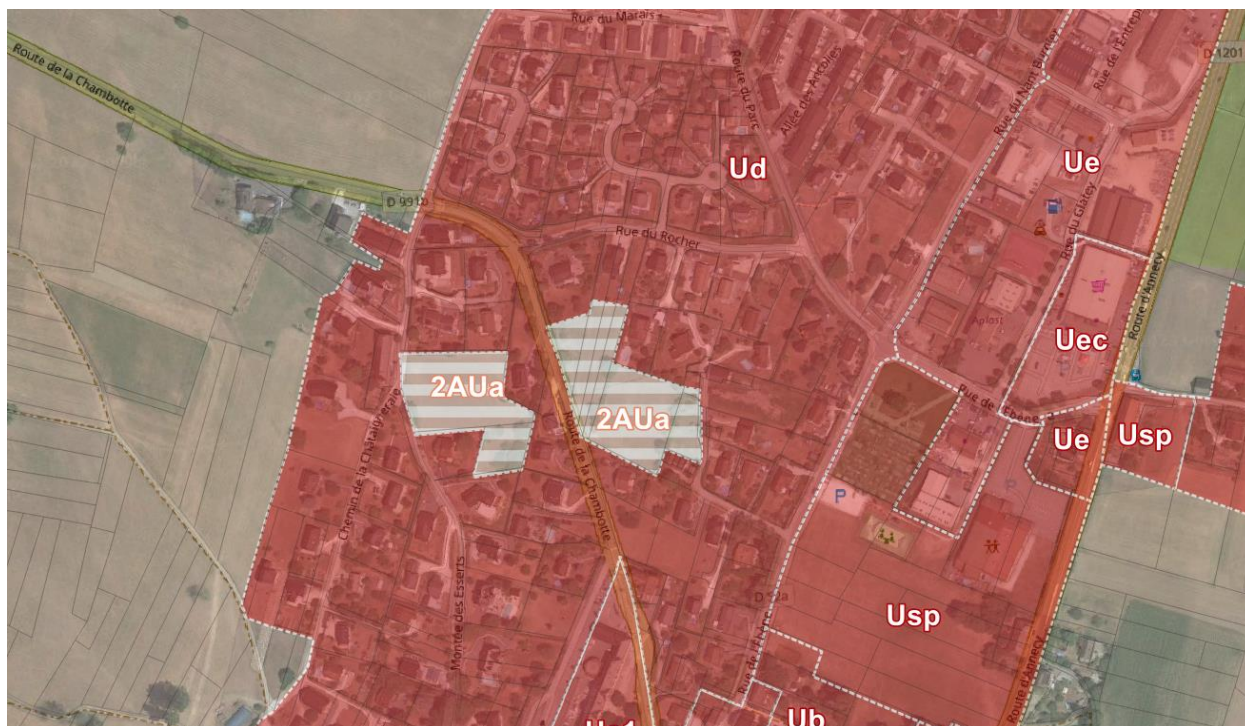


Extrait de l'OAP du Sauvage

3.2.5.2 Ouverture des zones résidentielles de la Biolle

Motivations du projet

Les zones 2AU résidentielles de la Biolle sont en réalité des tènements fonciers pleinement inscrits dans la trame urbaine. Leur classement résulte d'une volonté de phasage et de desserte par les réseaux lors de l'élaboration du PLUi en 2018.



Localisation des deux zones visées par la démarche d'ouverture à l'urbanisation

Située à proximité des équipements structurants de la commune, directement desservis par les principaux axes (dont la route de la Chambotte), ces deux secteurs constituent des fonciers stratégiques pour la commune et ce pour plusieurs raisons :

- ✓ Leur capacité respective de 0,6 et 0,7 ha permet d'envisager des projets de moyenne ampleur, offrant une diversité dans les formes de logement
- ✓ Leur localisation en cœurs de ville s'inscrit dans une démarche de limitation de la consommation de terres en extension.

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

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

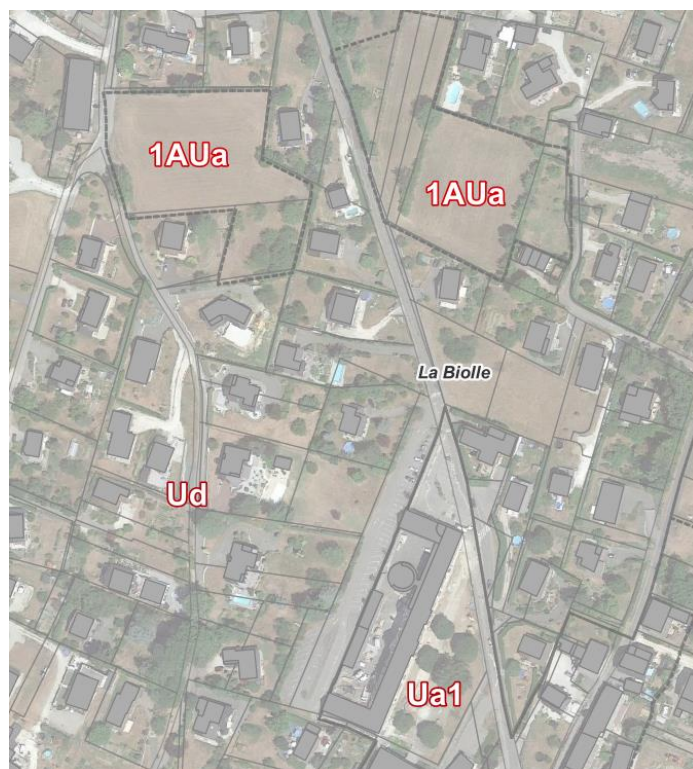
Le bilan triennal fait état d'une cinquantaine de logement, soit environ 40% des objectifs à mi-parcours.

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

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

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

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



Justifications au regard des capacités résiduelles dans les zones économiques du territoire

Conformément au Code de l'Urbanisme l'ouverture à l'urbanisation des zones doit être justifiée au regard **des capacités d'urbanisation encore inexploitées** dans les zones déjà urbanisées et **la faisabilité opérationnelle** d'un projet dans ces zones.

Analyse des capacités d'urbanisation inexploitées

Dans les zones U existantes :

Une approche théorique du potentiel de densification donne un potentiel de l'ordre de 3ha, répartis sur environ 40 tènements. La surface moyenne des parcelles est de 900 m². Ce potentiel tient compte des projets récemment réalisés (et non cadastré) ou en cours (PC autorisé).

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

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

Au niveau des zones 1AU :

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

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

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

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

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

Leurs situations et configuration autorisent :

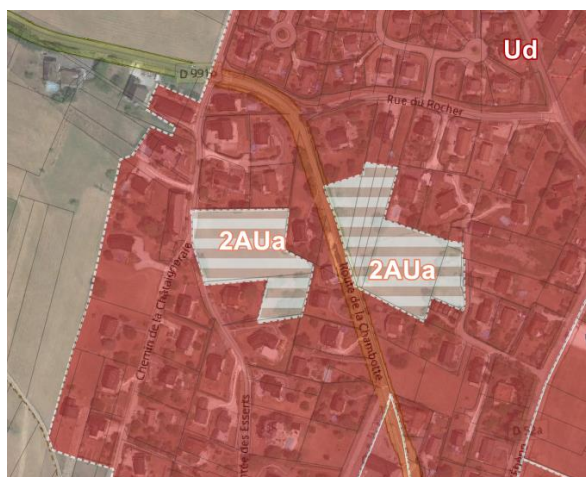
- l'expression d'une densité de l'ordre de 26 lgt/ha, soit au-delà de la moyenne ciblée par le PADD (20 lgt/ha). Pour cette OAP, il est prévu environ 35 logements.
- Une mixité des formes urbaines : logements individuels, groupés et intermédiaires
- Une part de mixité sociale fléchée à 20%, soit environ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

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

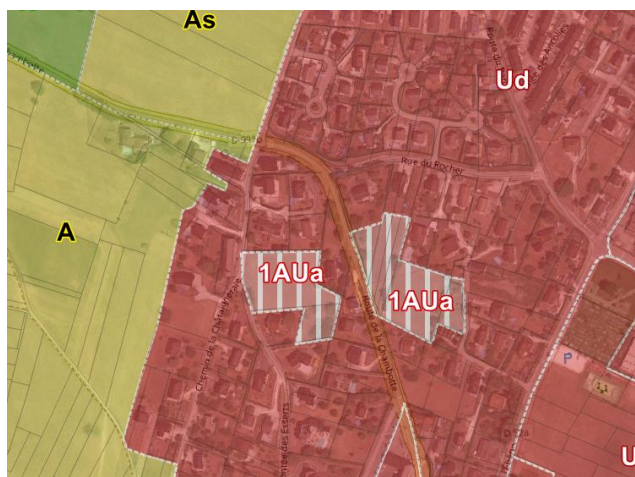
Les deux sites font l'objet d'une OAP commune en deux secteurs intégrant entre autres des prescriptions environnementales, urbaines et paysagères.

Présentation des évolutions réglementaires associées à l'ouverture des zones

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones s'accompagne d'un reclassement en zone 1AUa, zone à urbaniser à vocation résidentielle. Cette évolution porte sur 1,3 ha (0,6 + 0,7 ha).



PLUi en vigueur



PLUi modifié

Cette évolution de zonage s'accompagnera :

- ✓ De la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur les deux secteurs. L'OAP est présentée en première partie de ce document. Sont repris ici les principaux schémas d'aménagement.

5. Desserte par les transports en commun

Arrêt de bus Clos Rossignol (bus 407 et bus 418) à 150 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voie, desserte et déplacements :

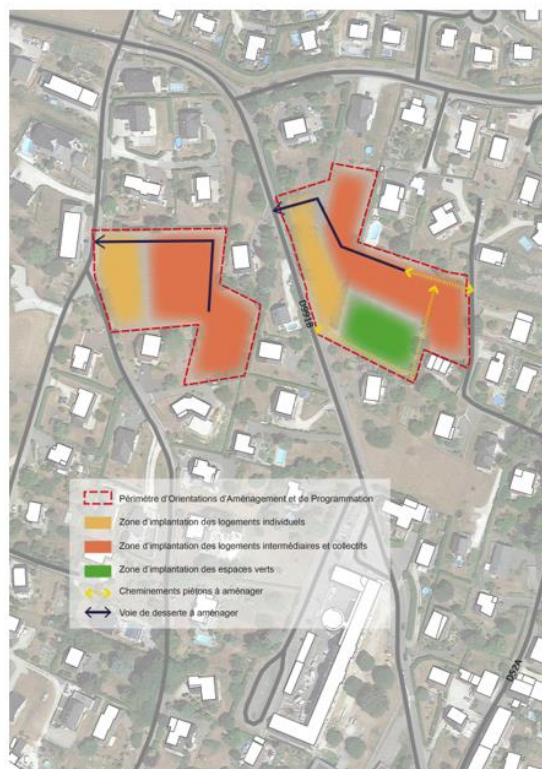
- Secteur Ouest : accès depuis le chemin de la Châtaigneraie
- Secteur Est : accès depuis la route de la Chambotte

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

7. Phasage

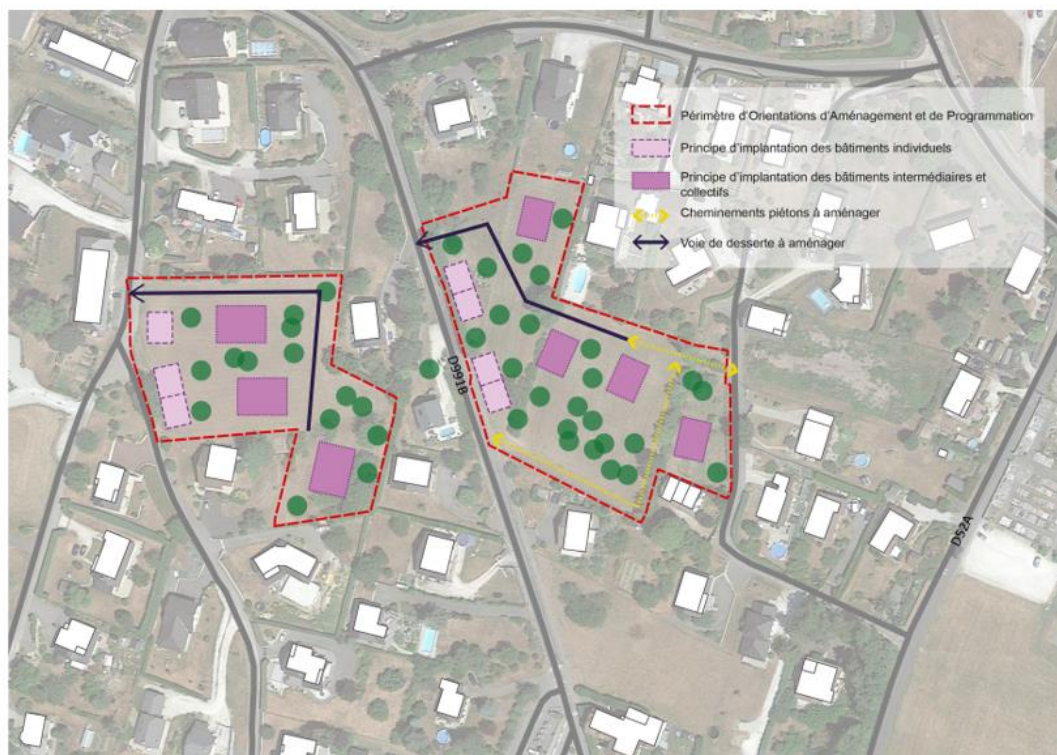
Afin d'éviter l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants sur une période courte, l'aménagement de cette zone sera réalisé par tranches, avec un intervalle d'au moins 1 an entre chaque tranche.

Pour chaque tranche, environ un tiers des logements (10 à 15 logements) sera réalisé.



136

Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



4

DEMARCHE REGLEMENTAIRE

4.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

4.1.1 CADRAGE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du PLUi de l'Albanais Savoyard est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Albanais Savoyard.

Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

4.1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. *Lancement de la procédure*

La procédure de modification a été engagée par délibération en date du 14 novembre 2023. Celle-ci a précisé les objectifs poursuivis, décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et fixé les modalités de concertation de la procédure de modification n°2 du PLUi de l'Albanais. L'engagement de la procédure a également été pris par arrêté en date du 24 novembre 2023.

2. *Concertation*

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

Cette concertation s'est tenue du 4 décembre 2023 au 10 janvier 2024 inclus. Les modalités de concertation préalable suivantes ont été mises en œuvre, conformément à la délibération du 14 novembre 2023 les définissant :

Supports d'information du public :

- La délibération du 14 novembre 2023 a été affichée pendant une durée d'un mois minimum au siège de Grand Lac et sur son site internet, <https://grand-lac.fr>, ainsi que dans les 3 mairies concernées par le PLUi.
- Le public a été informé de la tenue de la concertation préalable par voie de presse. Un avis précisant les lieux et horaires où le public pouvait consulter le dossier de concertation a été publié dans le Dauphiné Libéré du 17 novembre 2023.
- Le dossier de concertation, contenant les délibérations et la notice provisoire, a été mis à disposition du public au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic – 73100 Aix les Bains, ainsi que dans les 3 mairies concernées par le PLUi jusqu'à la fin de la concertation. Il était également disponible en version numérique sur le site internet de Grand Lac.
- Une réunion publique s'est tenue le 18 décembre 2023 de 18h à 19h30 à la Salle Plurivalente de la commune d'Entrelacs, afin de présenter le projet au public, d'accueillir les remarques et observations et de répondre aux questions. Elle a réuni une cinquantaine d'habitants du territoire.
- Les informations transmises à la population se sont efforcées d'être les plus complètes possibles, afin de permettre à chacun d'émettre des remarques et observations par les moyens définis dans les modalités de concertation, exposées ci-après.

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

- Un registre spécifique destiné aux observations du public, au format papier, a été mis à disposition au siège de Grand Lac ainsi que dans les 3 mairies concernées par le PLUi.
- Toute personne intéressée pouvait également faire parvenir ses observations par courrier papier à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains), ainsi que par mail à : urbanisme-planification@grand-lac.fr

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

Par délibération, le Conseil Communautaire en a tiré le bilan en date du 30 janvier 2024.

3. Notification aux Personnes Publiques Associées

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

De plus, Grand Lac saisira la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

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

5. Enquête publique

L'enquête publique se déroulera conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal de l'Albanais seront tenues à disposition du public pour consultation.

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées, personnes publiques consultées, des communes, des commissions et de la commission d'enquête avant d'être approuvé par délibération du Conseil communautaire

4.1.2.1 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

Code l'urbanisme

Article L153-41 :

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Code de l'environnement

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).

5 GLOSSAIRE

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
ABF : Architecte des Bâtiments de France
CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CBS : Coefficient de Biotope par Surface
CPT : Coefficient de Pleine terre
CGLE : Chambéry Grand Lac Économie
CU : Code de l'Urbanisme
DP : Déclaration Préalable
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réservé
ERP : Établissement Recevant du Public
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAE : Parc d'Activités Économiques
PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PC : Permis de Construire
PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
PIZ : Plan d'indexation en Zone
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLH : Programme Local de l'Habitat
PNR : Parc Naturel Régional
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation
PUP : Projet Urbain Partenarial
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SP : Surface de Plancher
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités
TA : Taxe d'Aménagement
Tam : Taxe d'Aménagement Majorée
TN : Terrain Naturel
TVB : Trame Verte et Bleue
UTN : Unité Touristique Nouvelle
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAE : Zone d'Activité Économique