



PLU DE L'ALBANAIS SAVOYARD

MODIFICATION N° 1

Approbation - Mars 2021



SOMMAIRE

Introduction.....	4
RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL	5
LA MODIFICATION	14
Faciliter la compréhension et l'application des règles du PLUI	15
Création d'un secteur UHE permettant la gestion des activités économiques dans les hameaux	22
Permettre la réalisation de projets agricoles	25
Corriger une erreur matérielle sur la commune déléguée de Mognard	28
Adapter le PLUI aux évolutions du contexte urbain	29
Mettre à jour les emplacements réservés	34
Rendre plus opérationnelles les OAP	35
Intégration des prescriptions du SCOT concernant la Loi Littoral	52
LES SURFACES DES ZONES DU PLUI	59

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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

INTRODUCTION

●●● Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U i.) de l'Albanais Savoyard a été approuvé le 28 novembre 2018).

Depuis cette dernière approbation, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements au niveau des différentes pièces du PLUi pour apporter des corrections ou précisions et prendre en compte des évolutions du contexte territorial.

La présente modification dite de droit commun entre dans le champ d'application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Les objectifs de la modification

La présente modification comporte plusieurs objets ayant pour objectifs de :

- Faciliter la compréhension et l'utilisation du document en adaptant de façon mineure le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Faciliter la mise en œuvre opérationnelle des sites de développement inscrits au PLUi par une évolution de certaines orientations d'aménagement et de programmation et par l'ajustement de certains périmètres d'OAP.
- Permettre le développement de projets agricoles
- Mettre à jour les emplacements réservés en fonction des nouveaux besoins
- Rectifier des erreurs matérielles





Rappel du contexte général

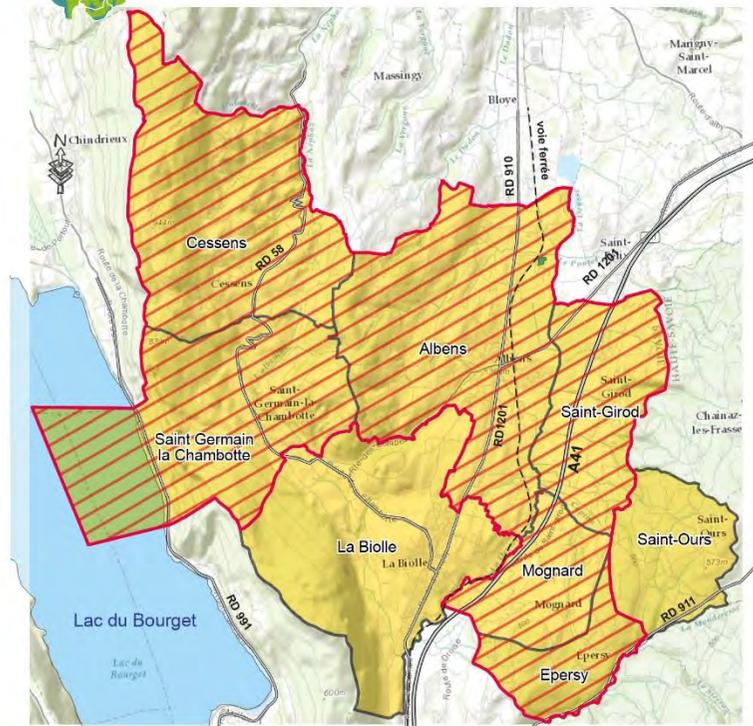


PLUi de l'Albanais Savoyard

Rappel du contexte territorial

Le territoire du PLUi est actuellement composé de 3 communes :

- Entrelacs regroupant les communes déléguées de Albens, Cessens, Epersy, Saint-Germain La Chambotte, Saint-Girod, Mognard ;
- La Biolle
- Saint Ours



PRESENTATION DU TERRITOIRE

-  Communauté de Communes du Canton d'Albens
-  Commune nouvelle d'Entrelacs



Il est intégré à la communauté d'agglomération de Grand Lac.



Une attractivité qui se renforce au fil des années

Le territoire du PLUI à l'origine rural est soumis depuis plusieurs années à un développement urbain important, lié à :

- Sa position centrale très bien desservie par l'axe autoroutier de l'A41 et la voie ferrée avec la gare d'Albens ;
- Les dynamiques de desserrement urbain des agglomérations proches : Aix-les-Bains, Annecy et Chambéry un peu plus loin et encore au-delà l'agglomération genevoise.

Le territoire totalise plus de 9218 habitants (données 2016 publiées en 2019) avec une croissance démographique d'environ 2.4 %/an de 2011 à 2016, ce taux de croissance élevé traduit la forte attractivité du territoire.

Les actifs se partagent sur plusieurs pôles d'emplois majeurs :

- Le bassin d'Aix-les-Bains, incluant le territoire du PLUI ;
- Rumilly
- Annecy
- Chambéry
- L'agglomération de Genève/Annemasse

Le territoire dispose de nombreux équipements majeurs administratifs, scolaires, de santé, sportifs, culturels, commerciaux... au service des habitants et de la proximité immédiate d'Aix-les-Bains pour les fonctions structurantes. Le territoire du PLUI s'organise autour du pôle central constitué de la commune déléguée d'Albens et de la commune de La Biolle,

Le territoire dispose d'un tissu économique traditionnel (services, artisans).

Il est situé sur un axe de passage important entre Annecy (et au-delà l'agglomération genevoise), Aix-les-Bains et Chambéry, il bénéficie d'une forte attractivité liée aussi à la présence de la gare sur la commune déléguée d'Albens.

L'ensemble de ces fonctions structurantes et de cette attractivité sont reconnues par le SCOT Métropole Savoie qui identifie bien le territoire comme un support de développement, mais à maîtriser afin de ne pas déséquilibrer les agglomérations urbaines.

Le développement encadré par le PLUI doit permettre de répondre aux nombreux besoins en logements du territoire.

Rappel des principales orientations du PLUI

Les axes fondant le projet territorial exprimé dans le PADD du PLUI sont les suivants :

- La préservation et la valorisation des qualités du territoire (l'écrin de ses paysages de coteaux et de vallée en vis-à-vis de l'espace urbain, le caractère des formes urbaines traditionnelles des bourgs, porteuses de valeur patrimoniale, l'animation des centralités...);
- Le développement des activités structurantes et de proximité (commerces, tertiaire, équipements structurants, offre de loisirs...);
- Le maintien d'un potentiel d'accueil économique pour conforter l'emploi local ;
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre diversifiée et de qualité résidentielle, les équipements présents étant dimensionnés ou programmés pour répondre au développement démographique identifié par le SCOT ;
- La valorisation des centralités en réaffirmant leur inscription dans le réseau des bourgs et petites villes de Grand Lac.
- La préservation des espaces de fonctionnalité agricole comme espaces économiques de production.
- La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques. Les sensibilités écologiques sont très présentes sur le territoire. Les milieux naturels majeurs concernent essentiellement : les zones Natura 2000, les sites d'APPPB, les ZNIEFF, les zones humides.

Le projet territorial s'appuie sur :

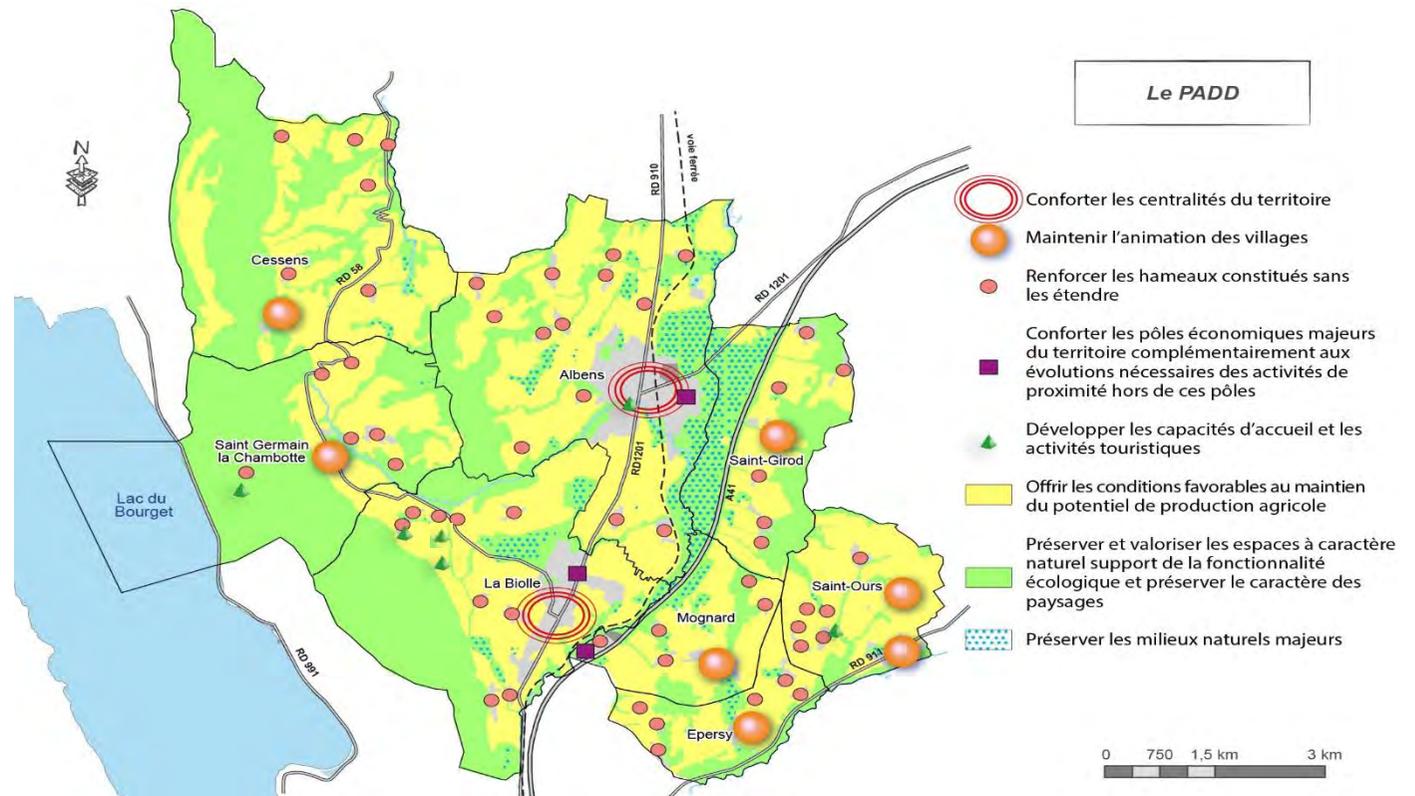
- Un scénario de croissance démographique avoisinant 2%/an,
- Une production de logements d'environ 10 logements pour 1 000 habitants par an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique. Il s'agit de favoriser la production d'environ 1 065 logements à l'horizon du PLUI.
- Une polarisation du développement selon l'armature urbaine définie par le SCOT.



Les orientations du PADD

Le PADD s'articule à partir des grandes orientations suivantes :

- L'ambition générale : vers un développement accru et qualitatif tenant compte du positionnement attractif du territoire
- Renforcer la production de logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle
- Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des secteurs
- Organiser l'armature territoriale et le fonctionnement urbain de façon équilibrée entre les polarités
- Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leur évolution
- Soutenir l'attractivité économique et développer l'emploi
- Enrichir la qualité du cadre de vie
- Le patrimoine naturel : un socle de l'identité du territoire
- Réduire l'empreinte du développement sur l'environnement



Les grands principes du règlement graphique et écrit du PLUI

Zone	Surface (ha)
Ua	47 ha
Ub	28 ha
Ud	165 ha
Uh	171 ha
Ue /Uec	63 ha
Usp	14 ha
Ut	8 ha
1AUa	21 ha
2AUa	3 ha
2AUe	10 ha
Ensemble des zones A	3143 ha
Ensemble des zones N	3633 ha

Le PLUI met en place plusieurs types de zones :

La zone Ua : les centralités historiques des bourgs et villages :

- Une mixité fonctionnelle (habitat, activités, commerces, services équipements...);
- Des implantations bâties en continuité ou semi-continuité et proches des voies pour préserver le caractère historique de la forme urbaine ;
- La prise en compte du caractère patrimonial ;
- Des hauteurs imposées entre un minimum de R+1 et un maximum de R+2+c

La zone Ub : la centralité élargie des bourgs centres

- Une mixité fonctionnelle (habitat, activités, commerces, services équipements...);
- Des implantations proches des voies et soit en continuité soit en discontinuité tenant compte de l'hétérogénéité des formes urbaines présentes et du potentiel de densification.
- Des hauteurs imposées entre un minimum de R+1 et un maximum de R+2+c

La zone Ud : un caractère résidentiel et pavillonnaire marqué à valoriser

- Une fonction résidentielle dominante
- En règle générale : pour maintenir la cohérence paysagère sur rue et pour respecter la forme urbaine actuelle où les constructions sont en retrait, les règles imposent un retrait minimal de 4 m par rapport à la voie et soit en contiguïté sur la limite séparative uniquement en cas de construction simultanée soit avec un retrait minimal de 4 m de la limite séparative. La prise en compte du caractère végétalisé et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols : maintien obligatoire d'espaces végétalisés dans la proportion minimale de 20% du tènement de l'opération.
- Des hauteurs maximales limitées à R+1+C.



La zone Usp : la préservation des pôles d'équipements d'intérêt collectif

Une réglementation allégée pour tenir compte des contraintes techniques particulières et très diverses selon la nature des équipements, et pour faciliter leurs évolutions sur place.

Les zones Ue : les secteurs d'accueil économique

Plusieurs secteurs sont mis en place :

- Un secteur Uec à dominante d'activités commerciales ;
- Un secteur Ue sans développement commercial majeur.

Des règles adaptées aux grandes volumétries et aux contraintes techniques spécifiques liées aux nécessités de production. Il s'agit de faciliter l'évolution sur place de ces activités économiques en optimisant le foncier disponible.

Les zones Ut : les secteurs de développement touristique et de loisirs

- Un retrait des voies et des petites hauteurs de façon à mieux insérer ces constructions dans les sites et paysages à dominante rurale où ces activités sont actuellement situées.

Les zones AU : les secteurs de développement futurs

Plusieurs zones sont mises en place pour tenir compte de la diversité et de la qualité résidentielle recherchée :

- Les zones 1AUa : secteurs de développement résidentiels encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation avec une vocation résidentielle marquée.
- La zone 2AUa : secteurs de développement résidentiel futur après la réalisation des réseaux et accès en capacité suffisante pour l'accueil des constructions.
- Les zones 2AUe de développement économique futur après la réalisation des réseaux et accès en capacité suffisante pour l'accueil des constructions.

Les zones A (agricoles) : les secteurs de production agricole

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles ;
- La gestion des habitations existantes (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 15 m de la construction principale).
- Dans le secteur Ae la possibilité pour les activités non agricoles présentes de faire évoluer leur activité (confortement, développement).

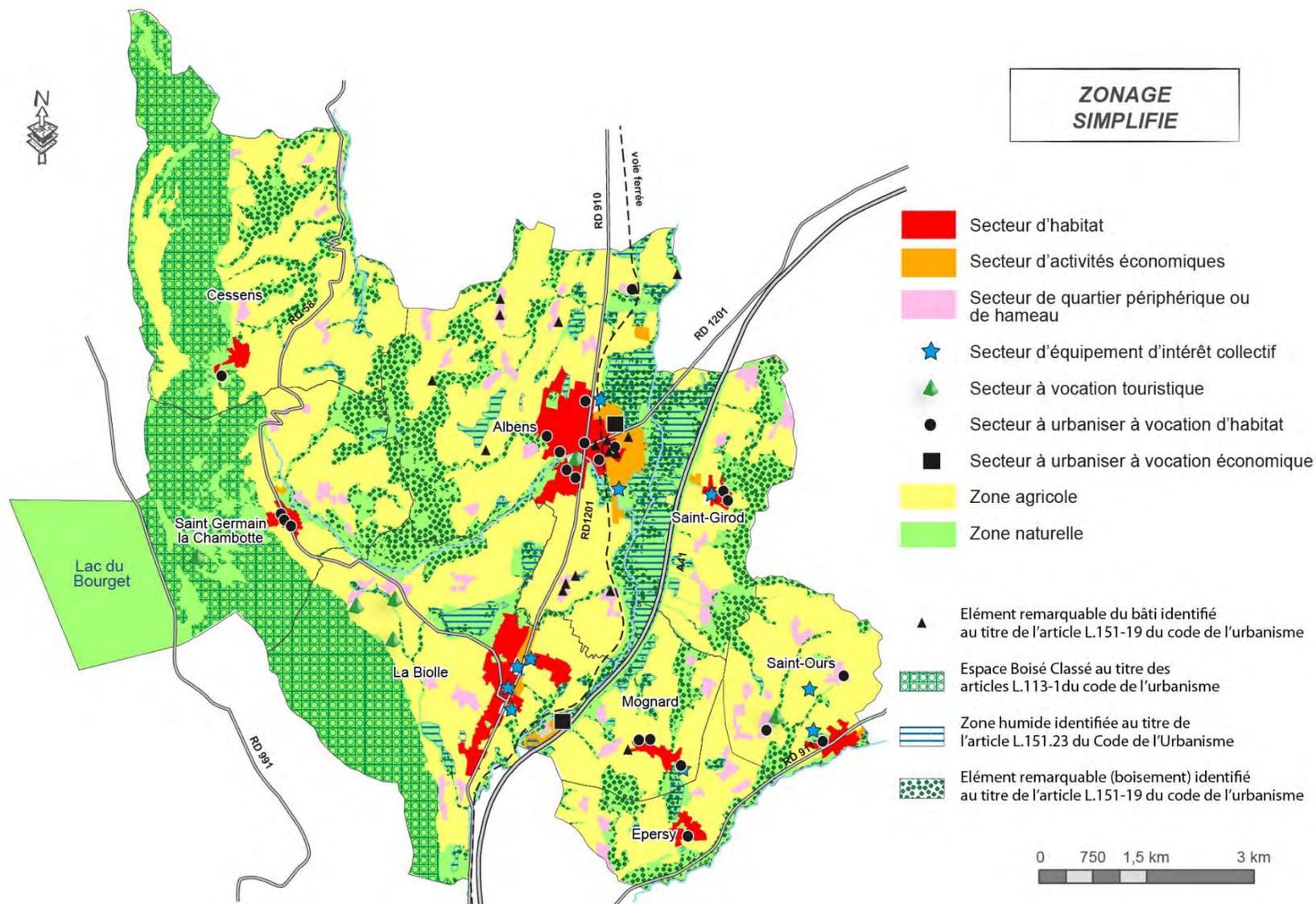
Les zones N (naturelles) : les secteurs de protection des espaces naturels des fonctionnalités écologiques et des paysages

- Ces zones sont dédiées à la protection des espaces naturels et des paysages.
- Est donc admise uniquement la gestion des habitations existantes (identique à la zone A)

La zone naturelle comporte également des secteurs spécifiques :

- Nd : permettant aux activités existantes de dépôt de matériaux (BTP) de faire évoluer leur activité sans extension hors du site actuel d'activités.





La modification



FACILITER LA COMPREHENSION ET L'APPLICATION DES REGLES DU PLUI

●●● **Motivation** : Le règlement écrit du PLUI, après une année d'application, fait apparaître plusieurs points sujets à interprétation ou difficiles d'application dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols. À la lumière de ce retour d'expérience dans la mise en œuvre du PLUI, plusieurs ajustements réglementaires s'avèrent nécessaires afin de rendre plus efficiente l'application du PLUI.

Les points modifiés

NB : Afin de faciliter le suivi des modifications du PLUI, les éléments supprimés et ajoutés sont présentés de la façon suivante :

- **Barré surligné jaune** : texte supprimé
- **Surligné bleu** : texte ajouté

Le règlement écrit est modifié sur les points suivants :

- **Article Ud3 et UH3** : autoriser les accès juxtaposés jusqu'à 2 lots. Ainsi le règlement est modifié de la façon suivante :

« En cas de division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions. **Ces dispositions sont exigées à partir de 3 lots** »

- **Préciser que les petites volumétries sont considérées pour les constructions de 20m² maximum d'emprise au sol et de 3,50m maximum de hauteur.** Ainsi le règlement est modifié aux articles Ua 2.1, de la façon suivante :

« 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 »

Cette rédaction concernant 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 est donc reprise dans l'ensemble des articles du PLUI traitant de ces petites volumétries.

- Préciser que les constructions à petite volumétrie ne sont pas concernées par les prescriptions concernant les débords de toit. Ainsi le règlement est modifié sur tous les articles 2.2 « qualité architecturales et environnementales » de la façon suivante :

Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3,50m, les débords de toit ne sont pas réglementés.

- **Stationnement 2 roues** en zone Ue : pour les constructions d'entrepôts et de stockage et notamment celles qui sont liées aux surfaces commerciales, les exigences en matière de stationnement vélos apparaissent très importantes et ne correspondent pas à la nature de l'activité de stockage qui représente peu d'emplois. Aussi afin de ne pas impacter les surfaces économiques par des capacités de stationnement hors d'échelle, le règlement du PLUI est modifié de la façon suivante à l'article 2.4 stationnement des zones Ue et Uec :

« 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 ~~non compris les entrepôts et/ou stockages.~~ 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, ~~non compris les entrepôts et/ou stockages.~~ 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

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. »



- **Aspect extérieur** : autoriser les enrochements sans végétalisation. En effet le contrôle de la végétalisation n'est guère possible. Aussi le règlement à l'ensemble des articles 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » supprime cette obligation de végétalisation :

« Les enrochements seront obligatoirement végétalisés. »

- **Aspect extérieur** : Il s'agit de préciser les conditions d'autorisation des murs pleins. Le règlement à l'ensemble des articles 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est modifié de la façon suivante :

« ... 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 de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus. »

- **Aspect extérieur** : sur la commune de la Biolle la couleur et la typologie de tuiles sur le centre inscrit en zone Ua et Ub. La commune dans la recherche d'une homogénéité d'aspect généralise les prescriptions à la zone Ud de son territoire. Le règlement de la zone Ud est ainsi modifié de la façon suivante à l'article 2.2.5.

« Sur la commune de La Biolle les couvertures seront d'aspect plat et en tuiles de teinte grise. »

- **Aspect extérieur** : afin de faciliter les projets de construction, il apparaît nécessaire d'adapter les prescriptions imposées aux pentes et à l'aspect des toitures en excluant certaines typologies de constructions (agricoles, véranda, éléments architecturaux de faible importance etc.). Aussi dans toutes les zones l'article 2.2 lorsqu'il réglemente les toitures, est modifié de la façon suivante :

« Toitures

Il n'est pas autorisé des couleurs différentes sur une même toiture

Toitures à pentes :



Les toitures avec des pentes doivent être composées au minimum de deux pans.

La pente doit être au minimum de 50 %.

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 0.8 m en façade et en pignon (sauf en limite de propriété). Les casquettes solaires et brises soleils ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords. Pour les constructions présentant une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur maximum de 3.50m, les débords de toit ne sont pas réglementés. Sur la commune de La Biolle les couvertures seront d'aspect plat et en tuiles de teinte grise.

L'utilisation de tuiles rouges est autorisée si elles étaient pré existantes avant la réhabilitation.

• Extensions :

- Les toitures à un pan sont autorisées
- La pente et les débords seront identiques à la construction existante.

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

Toitures plates terrasses :

Les toitures plates terrasse seront principalement végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, couvertures des piscines, et bâtiments détachés de la construction principale de 20 m² maximum d'emprise au sol et de hauteur



maximum de 3.50 m au plus haut de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Les dispositions relatives à la végétalisation ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des bâtiments existants à condition d'être en cohérence avec la toiture de la construction principale
- Pour les toitures terrasses qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation
- Pour les locaux dans lesquels il s'exerce une activité
- Les éléments architecturaux de faible importance
- Les vérandas
- Les abris et abris de piscine, serres,
- Les petites volumétries
- Les constructions techniques agricoles
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **Article 3 de toutes les zones** : certaines communes et communes déléguées du territoire sont dotées d'un schéma d'eaux pluviales. Ce schéma s'applique et il convient d'y faire référence dans le règlement qui est modifié de la façon suivante à l'article 3.2 de toutes les zones :

« 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. »

- **Précisions sur les champs respectifs d'application du règlement et des OAP sur les zones U**

Le PLUI prévoit des OAP sans règlement au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Ces secteurs d'OAP peuvent concerner à la fois des zones AU et des zones U. Or le règlement des zones U ne fait pas apparaître clairement le champ d'application des OAP. Aussi il est modifié dans le « chapeau » des zones U avec le complément suivant :

Les zones U comportent des OAP régies par l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Le présent règlement ne s'applique pas à ces secteurs. Se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.



- **Les destinations de la zone USP :**

La zone USP est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif. Or le règlement autorise de façon systématique la construction de logements en contradiction avec la vocation de la zone. Aussi, il s'agit de supprimer cette possibilité. Le logement non nécessaire aux équipements de la zone ne sera plus autorisé. Il est rappelé qu'une cuisine centrale est intégrée à la destination équipements d'intérêt collectif et pourra être autorisée sur la zone.

Ainsi l'article 1.1 Du règlement de la zone USP est modifié de la façon suivante :

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Zone :Usp
Habitation	Logement	V*
		17
	Hébergement	X

Et la condition n°17 suivante est ajoutée :

« **N°17** : les logements sont autorisés s'ils sont en lien avec un équipement public (ex pompier, gendarmerie, logement de gardien...) »

- **Favoriser la qualité environnementale des opérations**

Dans toutes les zones du PLU et dans les OAP il est précisé que « **Les haies monospécifiques sont interdites** ».

Dans les zones A, N et Ue afin de faciliter les déplacements de la petite faune, il est précisé : « **La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire** »

Dans les zones A, N et Ue il est précisé : « **il pourra être retenu que les espaces verts puissent participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) devront, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.** »



- **Les définitions**

La définition des annexes et locaux accessoires est précisée en reprenant la définition du lexique national soit :

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2- Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

La modification du PLUI intègre aussi les évolutions de la définition des destinations et sous-destinations visant à clarifier les définitions des hôtels et des autres hébergements touristiques dont la nouvelle définition a été mise en place par les documents suivants :

- Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (NOR: LOGL1923887D)
- Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (NOR: LOGL1923891A)

- **Ajout d'un glossaire dans la partie « rappels et définitions » du règlement.**

Afin de faciliter la lecture du règlement, un glossaire rappelant la dénomination des zones est mis en place.

CREATION D'UN SECTEUR UHE PERMETTANT LA GESTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LES HAMEAUX

●●● **Motivations** : Le hameau des Caves sur la commune déléguée d'Epersy, zone Uh dans le PLUI approuvé intègre une partie bâtie occupée par des activités économiques. Le règlement de la zone Uh n'est pas adapté à la gestion de ce type d'activités et rend impossible les évolutions de ces activités. Les hameaux Uh n'ayant pas vocation dans leur totalité à admettre des activités économique, la modification porte sur la création d'un secteur Uhe permettant de gérer ces activités. Sur la commune de St Ours une activité est aussi présente, dans le tissu bâti. Il s'agit de préserver cette activité.

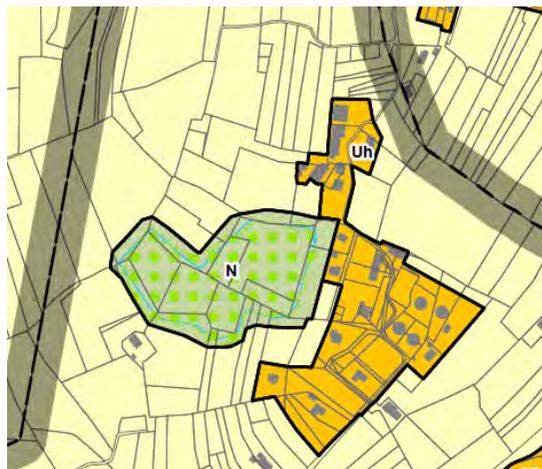
Les pièces modifiées

Modification du zonage

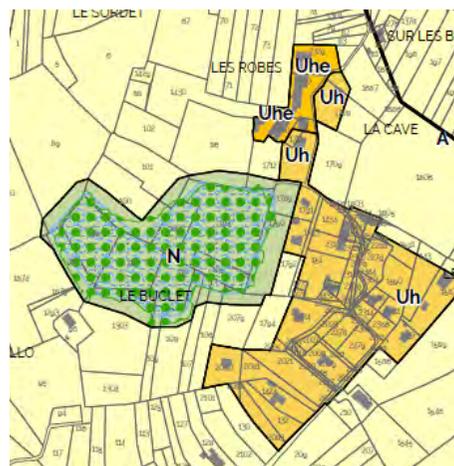
La zone Uhe est créée sur les tènements occupés par des activités au hameau des Caves d'une surface d'environ 5500m² en remplacement de la zone Uh existante. Une autre zone est aussi créée à St Ours.



Secteur Les caves à Epersy

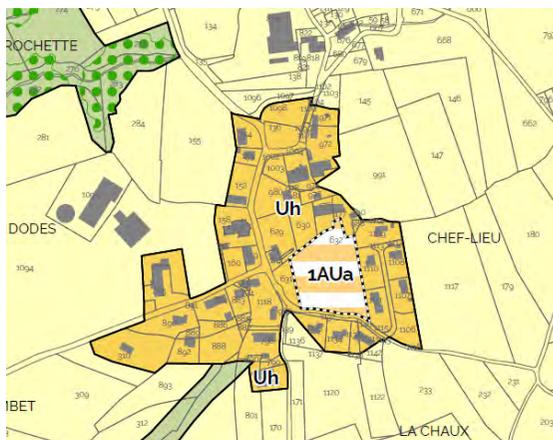


Zonage avant la présente modification

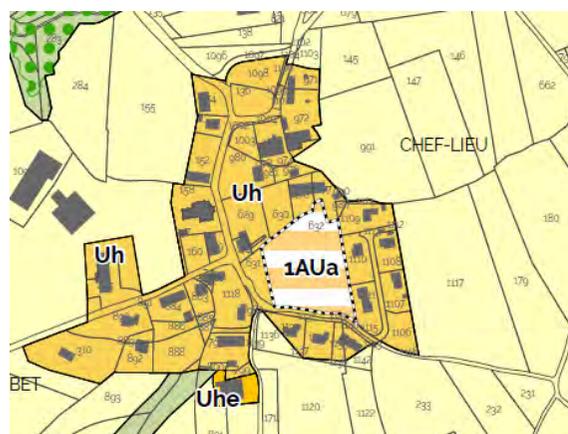


Zonage après la présente modification

Secteur de St Ours



Zonage avant la présente modification



Zonage après la présente modification

Modification du règlement

L'article 1.1 concernant les destinations est modifié. Une zone Uhe est mise en place, elle intègre les dispositions suivantes :

Destination	Sous destination	Uhe
Habitation	Logement	V ¹⁸
	Hébergement	N°18 X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V ¹⁴ 14 X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V ⁷ 7 X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Autres équipements recevant du public		X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

N°18 : 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 ou de gardiennage nécessaires à l'activité économique. Ils sont limités à 30 m² de surface de plancher et doivent s'inscrire dans le même volume que la construction d'activités.

Le règlement est aussi modifié à l'article aspect extérieur pour intégrer les contraintes techniques des bâtiments économiques dans les prescriptions d'aspect extérieur. Ainsi le règlement de la zone Uh est modifié de la façon suivante à l'article 2.2 :

Toitures à pentes

...

La pente doit être au minimum de 50 %. En zone Uhe la pente doit être au minimum de 20%.

....



PERMETTRE LA REALISATION DE PROJETS AGRICOLES

●●● **Motivations** : la communauté d'agglomération de Grand Lac, développe une politique de soutien à l'activité agricole en particulier dans le cadre d'un projet alimentaire territorial. Ce projet vise à faciliter l'installation et le développement des structures agricoles notamment dans l'objectif de faciliter l'adéquation entre la production agricole et alimentaire locale, et le besoin alimentaire du bassin de vie.

Dans ce cadre le renforcement des productions au débouché local et direct est recherché.

Sur la commune de La Biolle, un maraîcher est installé au Sud de la commune, cette exploitation est en développement et souhaite pouvoir :

- Construire un local de stockage, en complément d'un bungalow technique présent sur le site. Cette construction est inadaptée aux besoins de l'activité.
- Et développer des serres de production de pleine terre.

Ce projet entre pleinement dans les objectifs de Grand Lac.

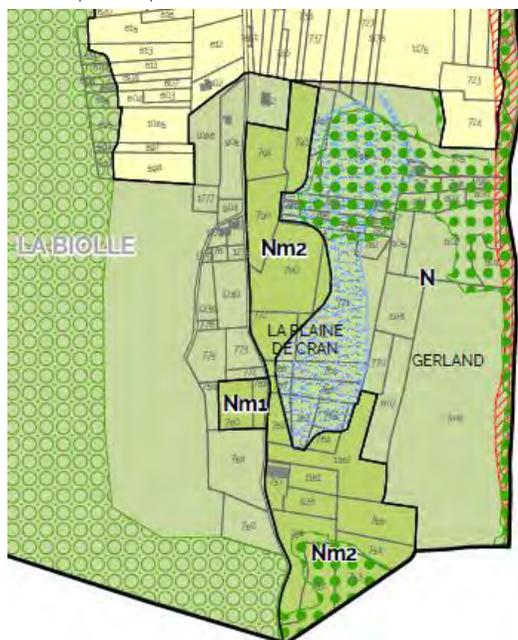
Le tènement est intégralement situé en zone naturelle mise en place sur tout le sud de la commune en raison de la présence d'une zone humide et de milieux forestiers dominant cette partie du territoire. Le règlement du PLUI en zone naturelle n'autorise pas de constructions agricoles.

Aussi pour permettre la réalisation du projet agricole, il est nécessaire de modifier le document d'urbanisme.





Zonage avant la présente modification ci-dessus et après la présente modification ci-dessous



Les pièces modifiées

Le document graphique et le règlement écrit sont modifiés.

Le zonage

Il est créé deux sous-secteurs dénommés Nm1 et Nm2 :

- Nm1 : de taille réduite permet la construction de bâtiments agricoles comme le permet le code de l'urbanisme à l'article R151-25 qui prévoit : « *Peuvent être autorisées en zone N : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;...* »
- Nm2 de taille plus étendue, permettant uniquement l'installation de serres.

La délimitation des zones Nm n'empiète pas sur la zone humide.

Ces secteurs ne sont donc pas des STECAL, autorisant uniquement des constructions et installations agricoles.

Les protections des boisements et de la zone humide sont maintenues dans leur emprise initiale.

Le règlement écrit

Il est créé un règlement spécifique pour les deux sous-secteurs Nm1 et Nm2 autorisant sous conditions les constructions agricoles de la façons suivante :

En secteur Nm1 : la condition N°15 est mise en place : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des bâtiments techniques et à condition de laisser libre l'écoulement des eaux. L'emprise au sol maximale de la construction est limitée à 200m².

En secteur Nm2 : la condition N°16 est mise en place : Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent des serres agricoles.



Les impacts de l'évolution du PLU sur les surfaces des zones

La surface globale des zones Naturelles du PLU ne change pas.

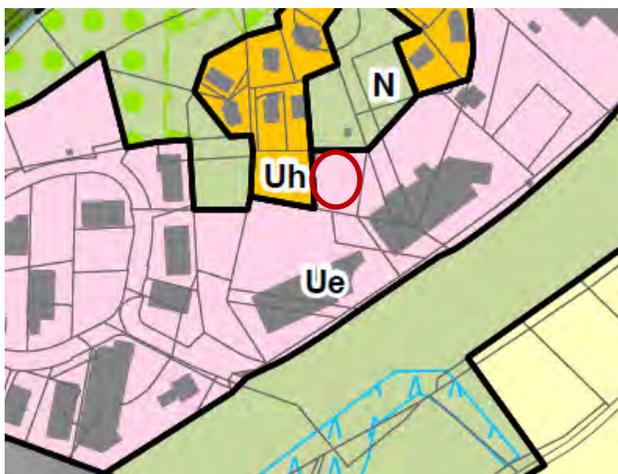
Toutefois les deux sous-secteurs représentent :

- 2600 m² pour la zone Nm1
- 4000 m² pour la zone Nm2

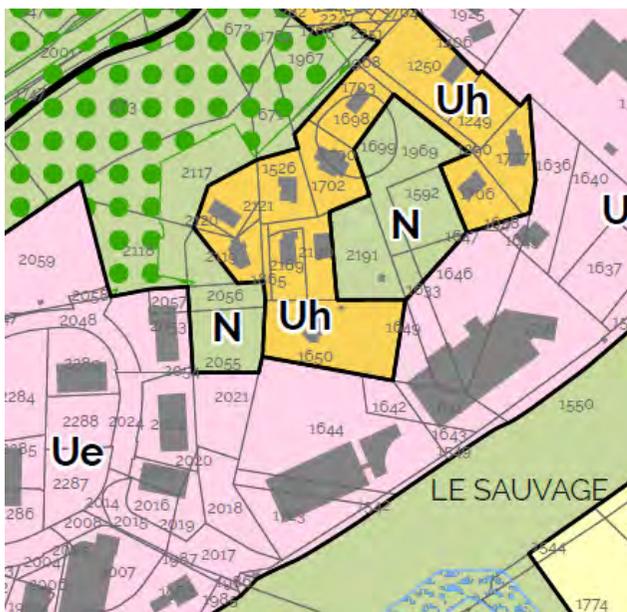
Les impacts de l'évolution du PLU sur l'environnement

La délimitation des zones n'empiète pas sur la zone humide. D'autre part le secteur constructible (Nm1) est de taille réduite et n'impactera pas l'alimentation en eau de la zone humide.

Le secteur Nm2 est réservé à l'implantation de serres, le projet prévoit une exploitation en pleine terre, il n'y aura donc aucune artificialisation nouvelle, ni impact sur l'alimentation de la zone humide.

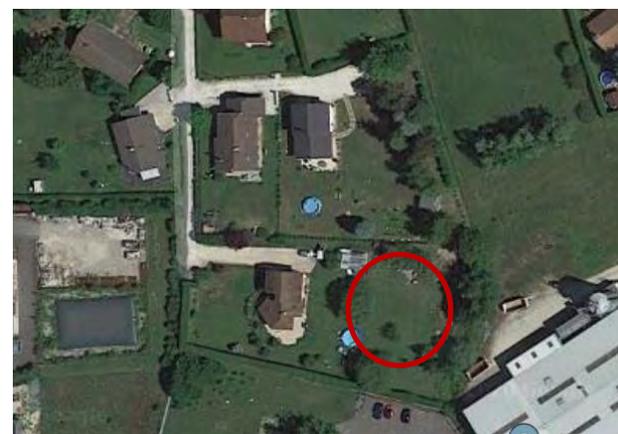


Zonage avant la présente modification ci-dessus et après la présente modification ci-dessous



CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE SUR LA COMMUNE DELEGUEE DE MOGNARD

●●● **Motivations :** Le PLUI prévoit un zonage Ue dédié aux activités économiques sur la zone d'activités existante des Sauvages sur la commune déléguée de Mognard. Or par erreur ce zonage économique intègre le jardin d'agrément d'une construction d'habitation avoisinante. Ce terrain n'ayant pas de vocation économique, il convient de le zoner de la même façon que l'habitation dont il dépend :



Les pièces modifiées

Le règlement graphique :

Le zonage Ue est réduit au profit de la zone Uh pour une surface de 1300m².



ADAPTER LE PLUI AUX EVOLUTIONS DU CONTEXTE URBAIN

Secteur Nord de la commune déléguée d'Albens :

●●● **Motivations :** Le PLUi sur ce secteur a mis en place une zone USP pour intégrer un projet de logements de gendarmerie. Ce projet évolue, ces logements ne sont plus envisagés sur ce secteur. Il convient donc d'adapter le PLUi à ce nouveau contexte. Ce secteur a été étudié dans le cadre de la densification et de l'organisation urbaine de l'extension Nord du bourg, une étude préopérationnelle avait été menée incluant ce site à vocation principale de logements.

Les pièces modifiées

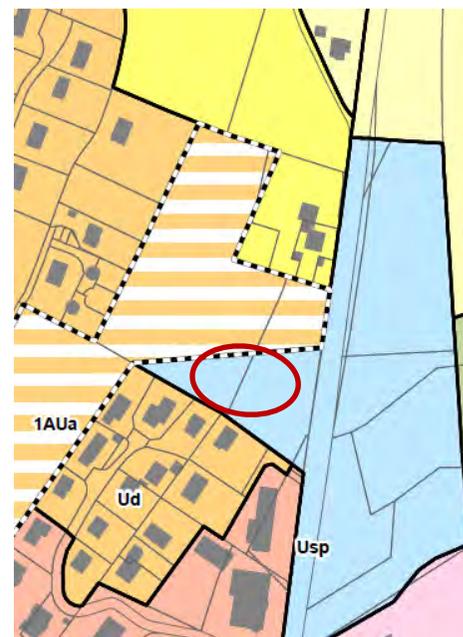
La présente modification intègre les modifications suivantes : *

Le règlement graphique :

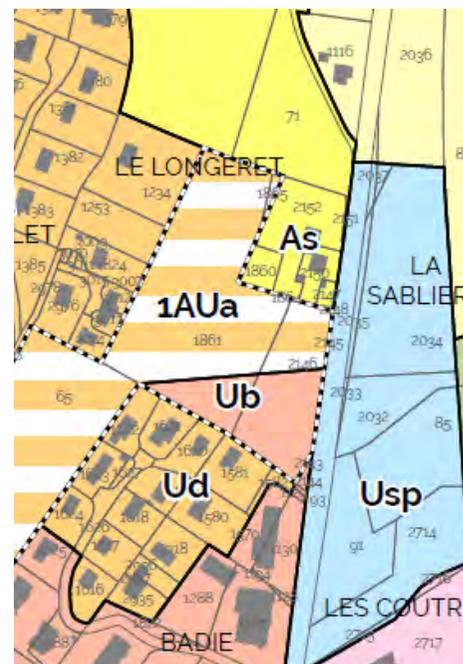
La zone USP est réduite de 4200 m² au bénéfice de la zone Ub voisine permettant la densification du site

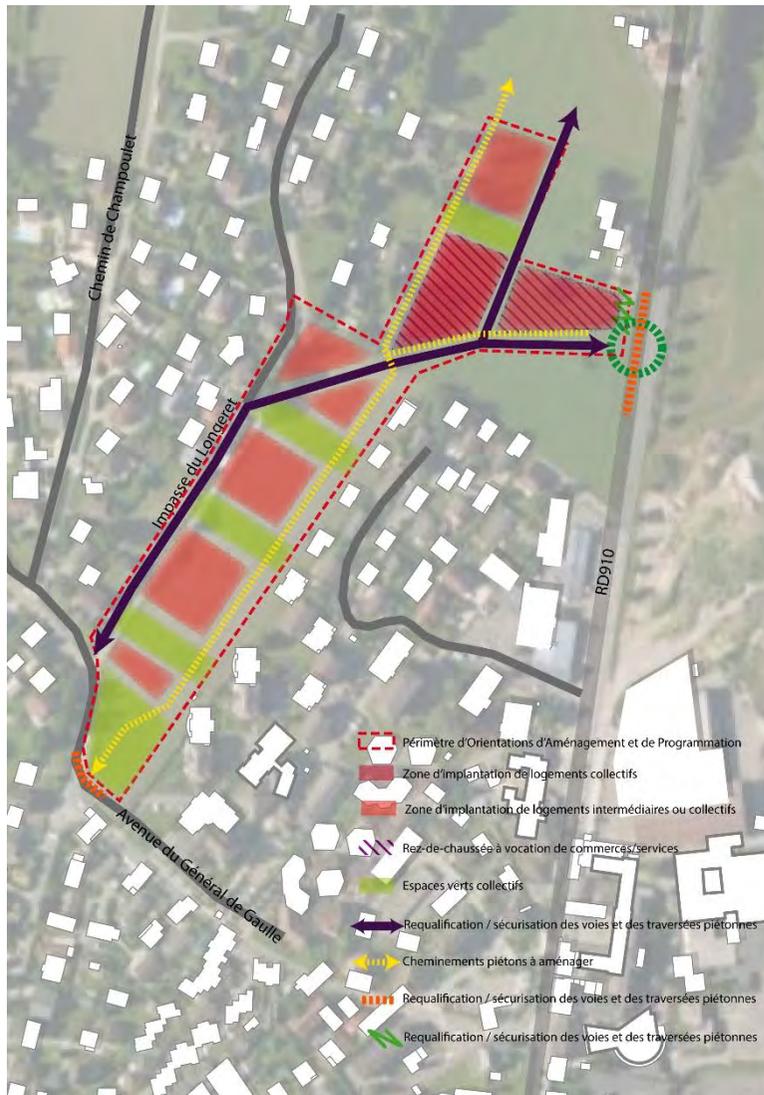
Les OAP

Le site est intégré à l'OAP globale concernant à la fois la zone 1AUa et cette portion de zone Ub, s'agissant de deux secteurs contigus entrent dans une logique globale d'aménagement.

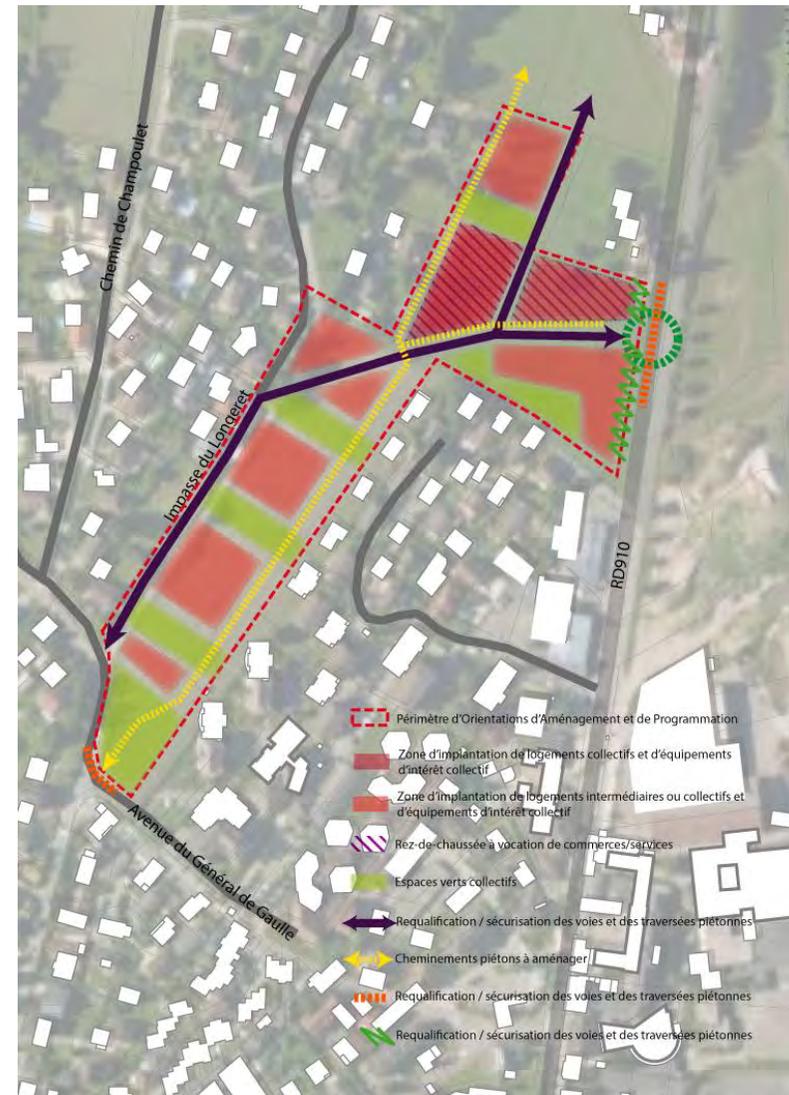


Zonage avant la présente modification ci-dessus et après la présente modification ci-dessous





OAP avant la présente modification



OAP après la présente modification



Secteur Nord centre bourg de la commune déléguée de St Germain la Chambotte :

●●● **Motivations** : Le PLUi sur ce secteur a mis en place une zone 1AUa de développement résidentiel en confortment du centre bourg. Dans le secteur Nord en limite de la zone Ua et de la zone AU, un projet de réhabilitation/restructuration d'une ancienne bâtisse avec création de logements locatifs est prévu.

La limite de zonage entre la zone U et la zone 1AUa est trop proche du bâtiment, et empêche la réalisation du projet dont une petite partie déborde en zone AU.

Afin de faciliter la production de logements dans le centre bourg il est nécessaire de modifier la limite entre les deux zones de quelques mètres et d'adapter le périmètre de l'OAP concernant la zone 1AUa en conséquence

Les pièces modifiées

La présente modification intègre les modifications suivantes : *

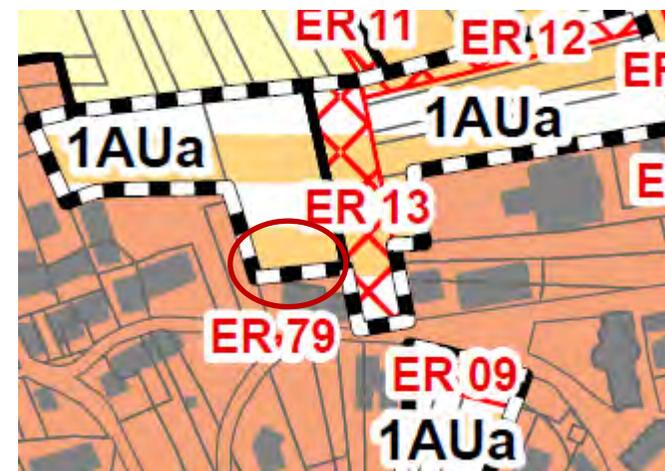
Le règlement graphique :

La zone 1AUa et l'identification de l'OAP correspondante sont réduites de 750 m² au bénéfice de la zone Ua voisine permettant la densification du site du projet

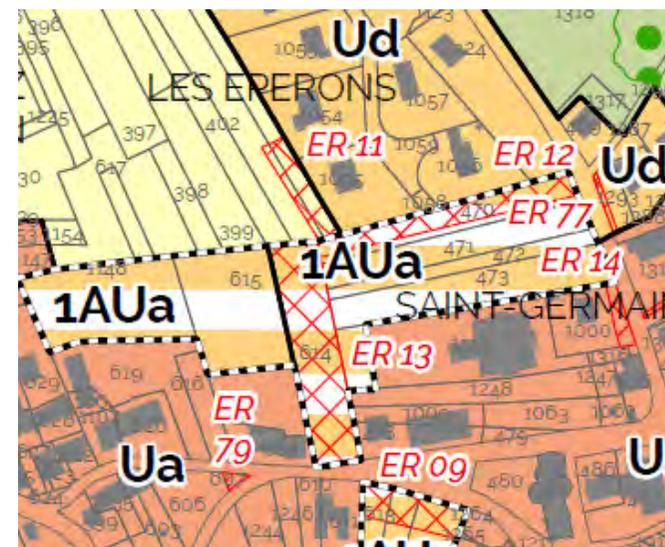
Les OAP

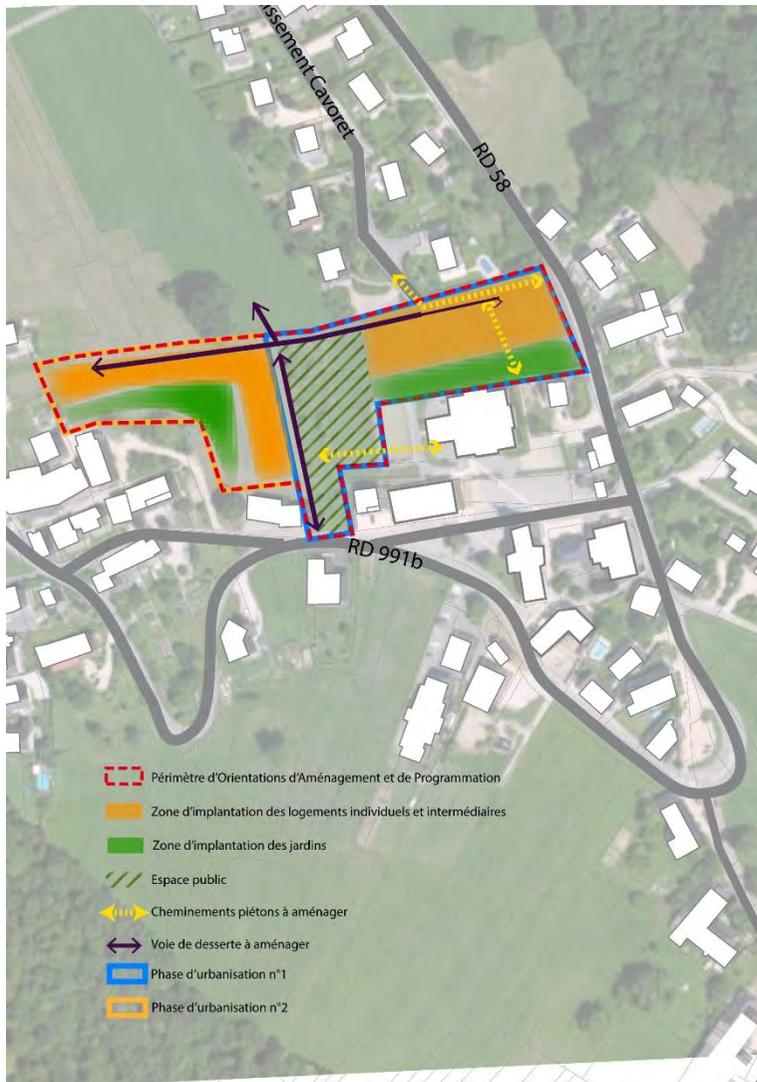
Le périmètre de l'OAP est réduit en cohérence avec le zonage.

Les conditions d'urbanisation sont mises en cohérence entre le schéma d'aménagement et le phasage décrit : « Cette OAP est divisée en plusieurs phases qui pourront s'urbaniser indépendamment les unes des autres. Chaque phase s'urbanisera en une opération d'ensemble et en respectant l'ordre de priorité défini au point 7 de la page 81 ».

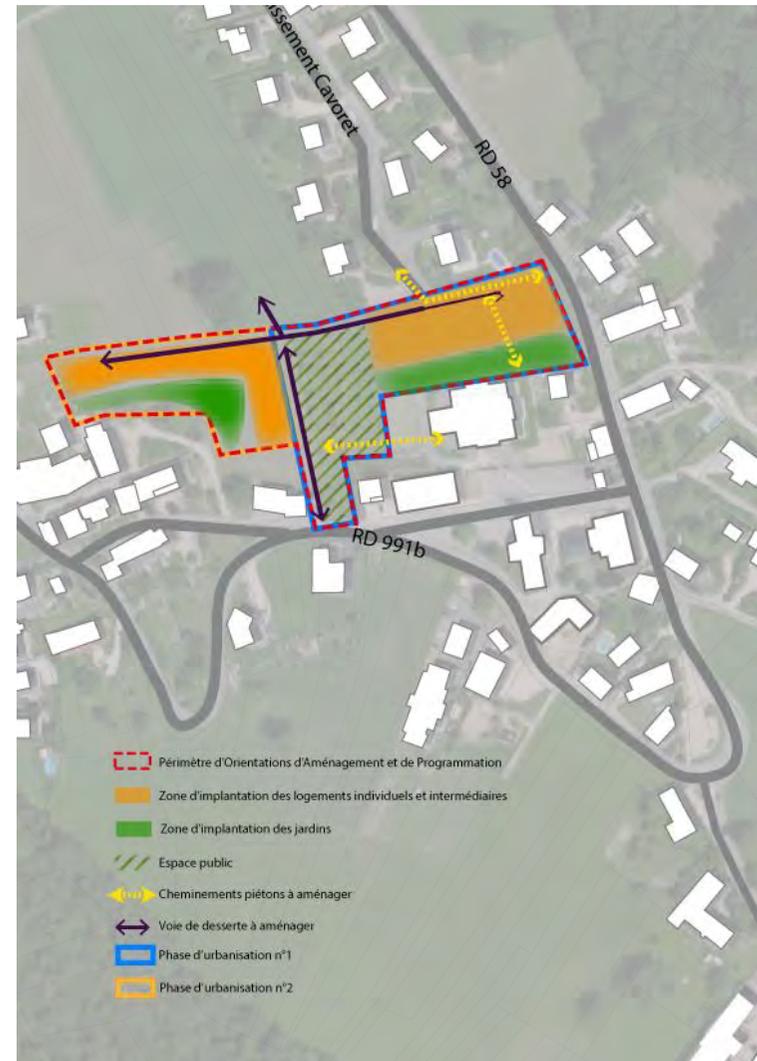


Zonage avant la présente modification ci-dessus et après la présente modification ci-dessous





OAP avant la présente modification



OAP avec la présente modification



Centralité d'Albens

●●● **Motivations** : Le PLUi sur ce secteur a mis en place une zone Ud au contact de la zone Ua. Le tènement concerné en arrière du front urbain historique peut être densifié et ainsi venir conforter la forme urbaine centrale. Le zonage Ud dédié à l'habitat pavillonnaire apparaît inadpaté.

Les pièces modifiées

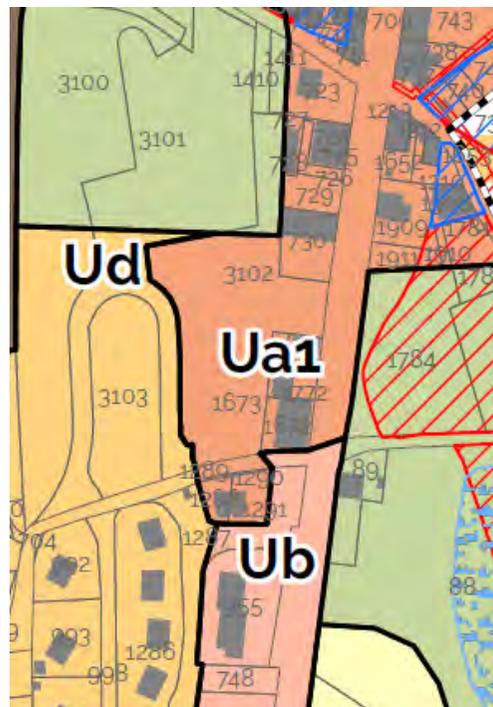
La présente modification intègre les modifications suivantes : *

Le règlement graphique :

La zone Ua est étendue sur la zone Ud pour une surface de 3610 m² environ (calcul SIG).



Zonage avant la présente modification

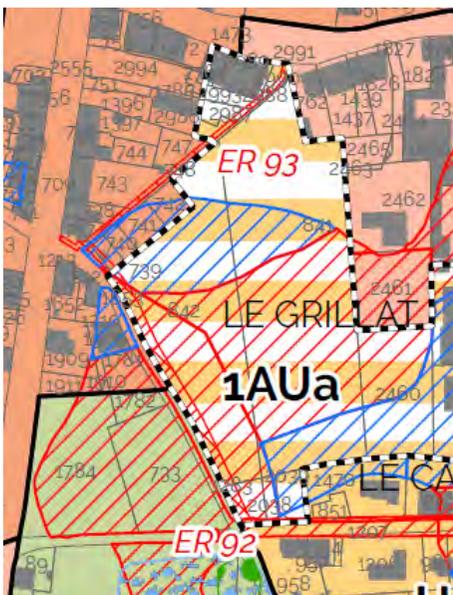


Zonage avec la présente modification





Localisation des nouveaux emplacements réservés à Albens



METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

●●● **Motivations** : Le PLUI met en place des emplacements réservés pour la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Ces emplacements réservés concernent :

- Des aménagements de voiries existantes, en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire ;
- Des aménagements de nouvelles voiries (notamment dans la zone future de développement de la ZAE d'Entre deux Lacs) ;
- Des aménagements de modes doux en particulier en continuité avec les principes définis par les OAP ;
- Des aménagements d'espaces publics pour favoriser la mise en valeur de l'espace urbanisé ;
- Des aménagements en vue de mettre en place des équipements et installations publiques (PAV).

Les projets évoluent et une mise à jour des emplacements réservés est nécessaire.

Les pièces modifiées

Le zonage

- Sur la commune déléguée d'Albens,

La collectivité envisage de renforcer ses parcours en modes actifs. Ainsi il est prévu d'aménager un parcours piétonnier le long de l'Albenche afin de renforcer le maillage des parcours en modes actifs et les liaisons depuis le centre bourg vers les espaces périphériques notamment dans des usages de loisirs. Deux emplacements réservés sont ainsi ajoutés :

L'ER n°92 d'une largeur de 5m représentant environ 700m² d'emprise le long de l'Albenche dans le prolongement de la promenade de l'Albenche.

L'ER n°93 d'une largeur de 2m représentant environ 270m² d'emprise sur le sentier des jardins.



- Sur la commune déléguée de St Girod

Le PLUI met en place un emplacement réservé ER23 dont l'objet semble insuffisamment précis.

L'emprise de l'emplacement réservé et le bénéficiaire ne changent pas, mais l'objet est précisé de la façon suivante :

ER 23 : espace public, stationnements et espaces verts

RENDRE PLUS OPERATIONNELLES LES OAP

●●● **Motivations** : Le PLUI met en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur plusieurs secteurs du territoire. Ces OAP sont sans règlement et sont régies par l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Ces OAP s'urbanisent en une opération d'ensemble. Aussi, il apparaît nécessaire que les périmètres définis soient réellement opérationnels.

Certains secteurs d'OAP intègrent des espaces qui rendent difficiles la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble :

- Périmètres intégrant des jardins ou des parcelles d'unités foncières dépendant d'habitation (jardins d'agrément liés à une habitation par exemple)
- Périmètres intégrant de trop fortes pentes ne permettant pas l'urbanisation
- Prescriptions mises en place qui coïncident avec la topographie ou de la configuration des lieux sont difficiles à mettre en œuvre ou rendent économiquement plus onéreuse l'opération de construction.

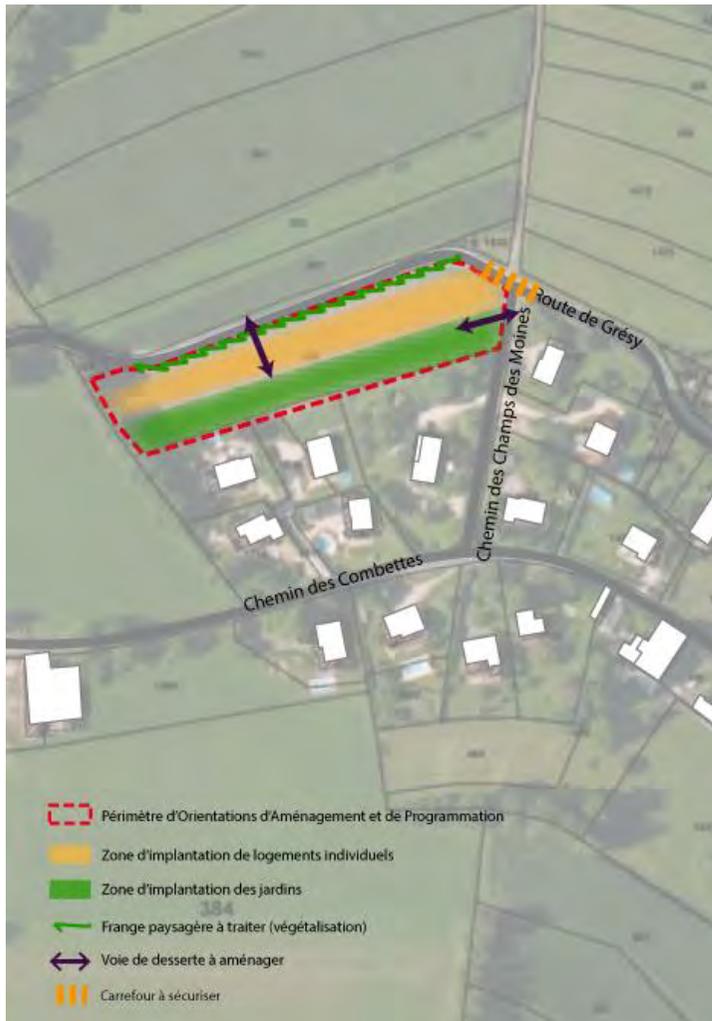
Aussi il convient de redéfinir des contours des OAP et des zones 1AUa correspondantes le cas échéant et de faire évoluer les principes de certaines OAP.

Les pièces modifiées

OAP et zonage : modifications de périmètres sans changement des principes d'aménagement
Ce type d'évolution concerne :

Commune déléguée de Mognard

- Gresy ouest



OAP avec la présente modification



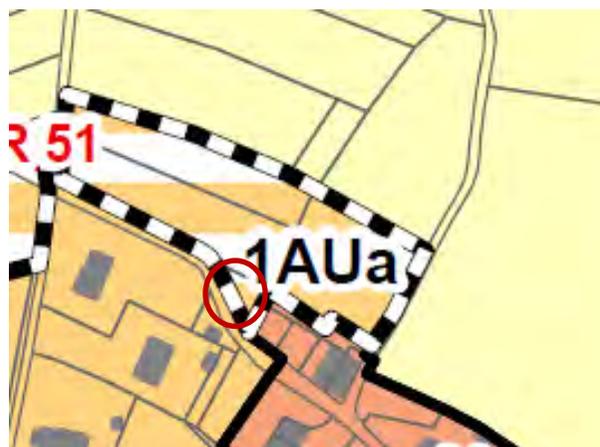
La zone AUa et l'OAP sont réduites de 223 m² reclassés en zone A.



- Gresy Est

La zone 1AUa et l'OAP correspondante sont réduite en partie Sud (parcelle 1224) d'une surface de 186m². Ce tènement constitue un jardin d'agrément d'une habitation, il est reclassé en zone Ua adjacente.

Le programme est un peu augmenté et passe à une production attendue de 7 à 8 logements (au lieu de 7 auparavant).



OAP avec la présente modification

OAP : modifications et/ou précisions des principes d'aménagement

Les points modifiés :

- La suppression des principes de création 'd'une façade urbaine sur rue avec homogénéité des aménagements et des implantations. Cette disposition s'avère complexe à mettre en œuvre. Cette disposition générale est supprimée des OAP concernées : OAP 3 de Rue du Général Mollard, Albens, OAP n°4 : Rue des Sapins Albens, OAP n°8 : Rue de la Chambotte Albens, OAP n°2 : Chef-lieu Sud St Germain La Chambotte, OAP n°3 : Chef-lieu Est St Germain La Chambotte, OAP n°1 : Chef-lieu St Girod, OAP n°3 : Chez Yvonne St Ours.
- La précision des principes de voiries : OAP n°3 : Rue du Général Mollard Albens, OAP n°1 : Chef-lieu St Girod et OAP n°1 : Route de Pouilly Albens. De plus Pour l'AOP de ST Girod les secteurs opérationnels sont précisés, Pour celle de la route de Pouilly le périmètre de la zone 1AUa et de l'OAP est réduit en partie Sud sur un secteur trop pentu et inapte à la construction. Cette partie ne pouvant être urbanisable est reclassée en zone N (surface de 1000m²)
- L'adaptation de principes de répartition spatiale des typologies de logements : OAP N° La vie du Cher Epersy.
- La précision suivante concernant la prise en compte du PPRi sur l'OAP de la rue Michaud/rue de la Gare : « Une étude hydraulique sur la prise en compte du PPRi pourra être exigée »
- Sur l'OAP N°1 Route de Pouilly à Albens, le passage de la règle de hauteur de 3,50m à 4m pour « les bâtis détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m2 n'excédant pas une hauteur de 4m au plus haut de la construction. »

Sur l'OAP N°7 le Longeret, le bilan du nombre de logement passe de 150 à 160 et la rédaction du paragraphe 2. Mixité fonctionnelle et sociale évolue également de « Partie Nord : logements de type intermédiaire (Cf. préambule – logements intermédiaires) en R+3 réservés à des locaux tertiaires et services. Environ 50 logements, logements de type intermédiaire (Cf. préambule – logements intermédiaires) et petits collectifs en R+1, R+2 et R+3. Environ 100 logements. » à « Logements de type intermédiaire et/ou de type collectifs en R+1, R+2 et R+3 qui peuvent être réservés pour partie à des locaux tertiaires et services. »

En sus de ceux présentés dans les chapitres précédents, les schémas des OAP modifiés sont les suivants :



- OAP n°1 : Route de Pouilly Albens

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, il est ajouté que « Cette OAP est dite sensible au regard des enjeux de desserte et pourra faire l'objet d'échanges sur ce sujet dans le cadre d'une concertation. »



OAP avant la présente modification

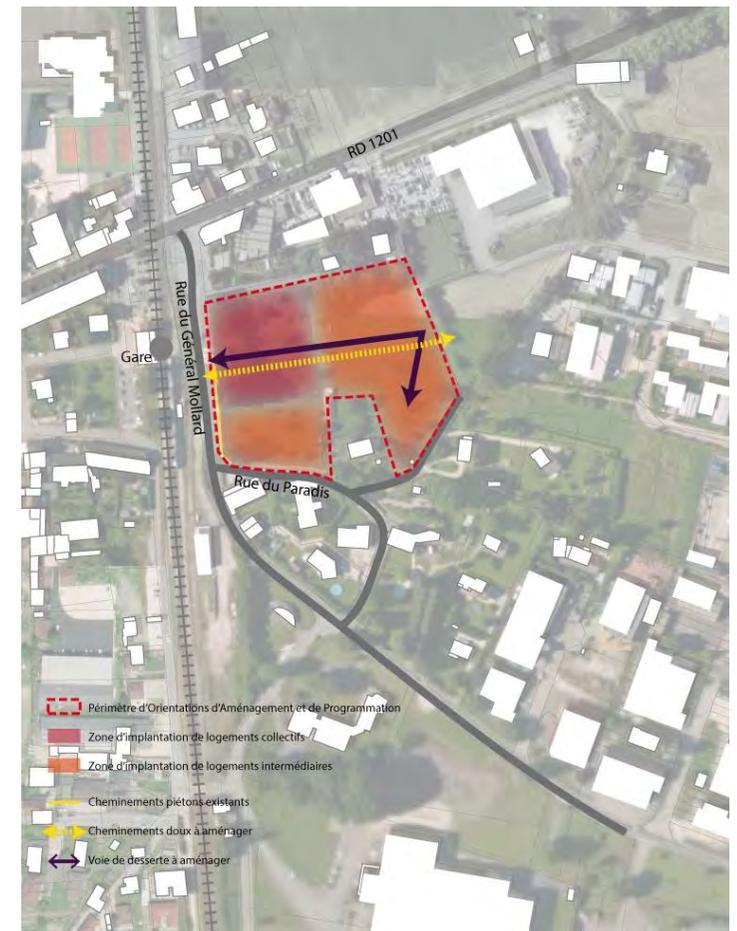


OAP avec la présente modification

• OAP n° Général Mollard Albens



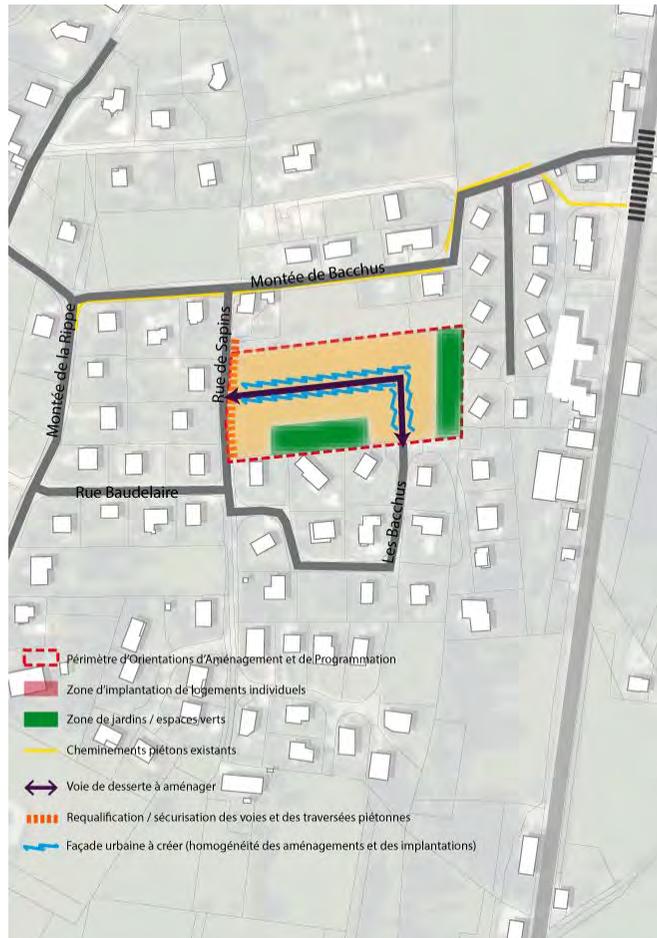
OAP avant la présente modification



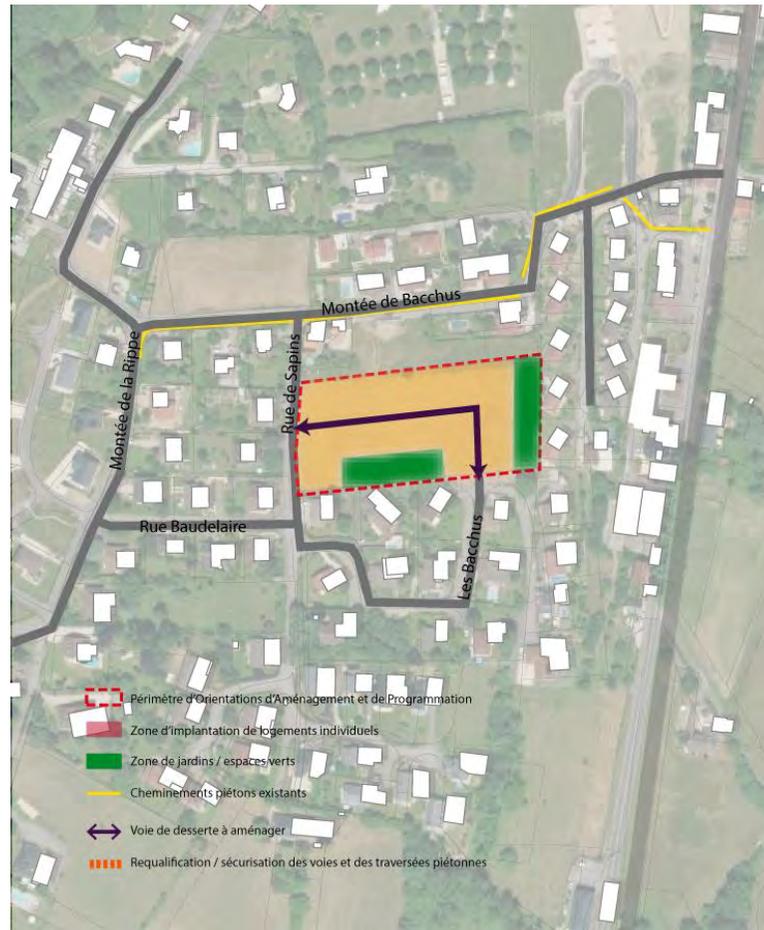
OAP avec la présente modification



• OAP n°4 : rue des sapins Albens

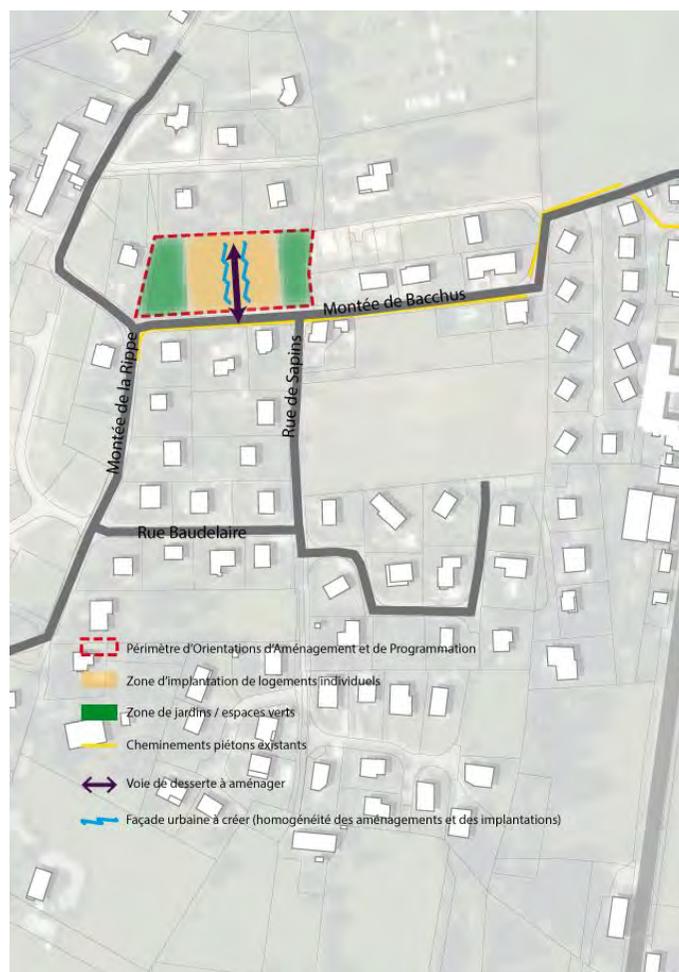


OAP avant la présente modification

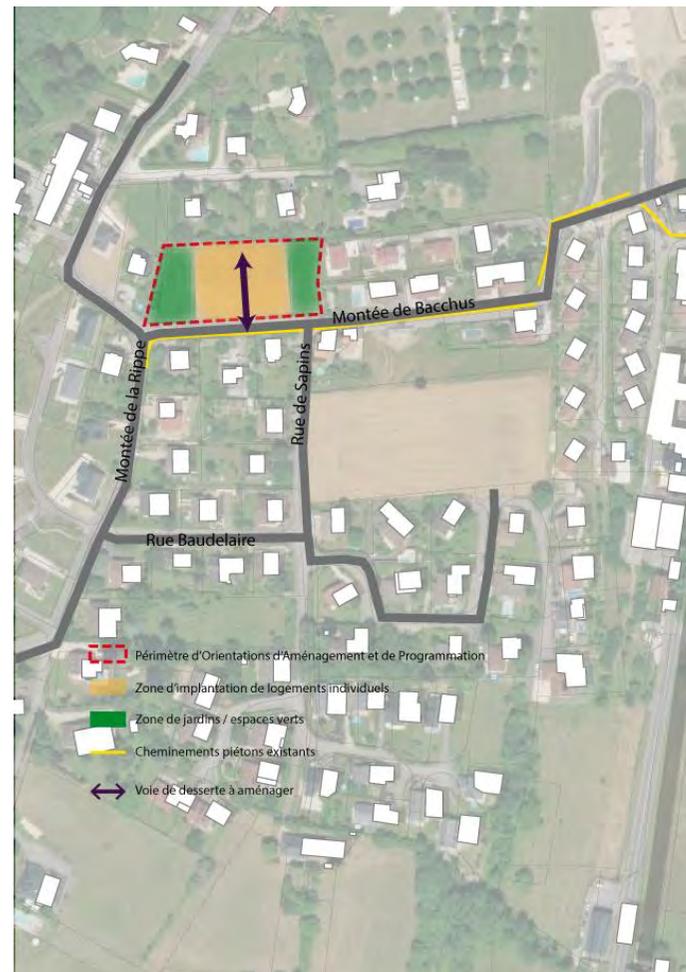


OAP avec la présente modification

• OAP n°5 : Montée de Bacchus Albens



OAP avant la présente modification



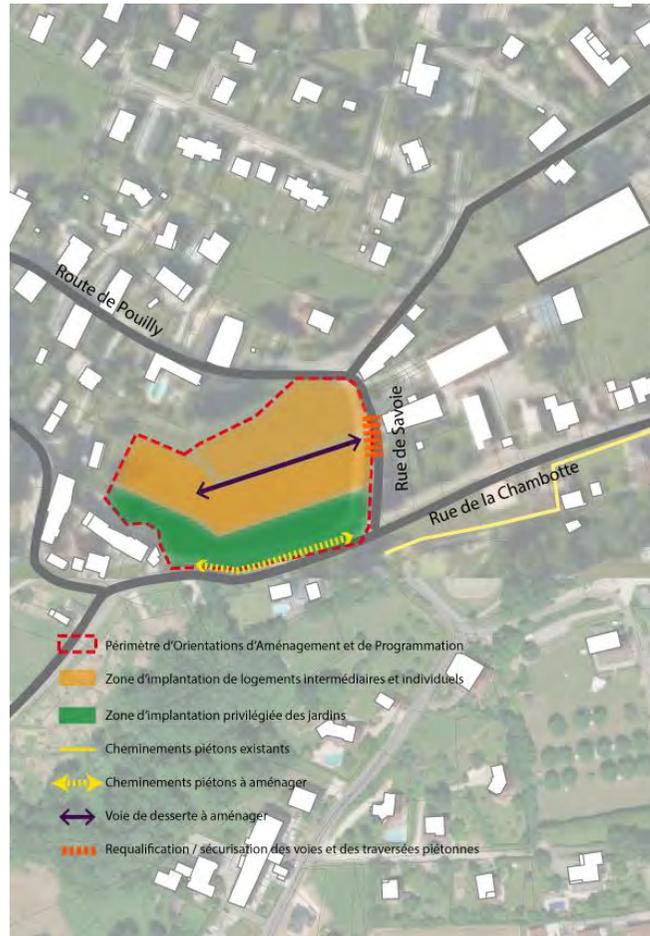
OAP avec la présente modification



• OAP n°8 : rue de la Chambotte Albens



OAP avant la présente modification



OAP avec la présente modification

• OAP 2 : chef-lieu Sud St Germain la Chambotte



OAP avant la présente modification

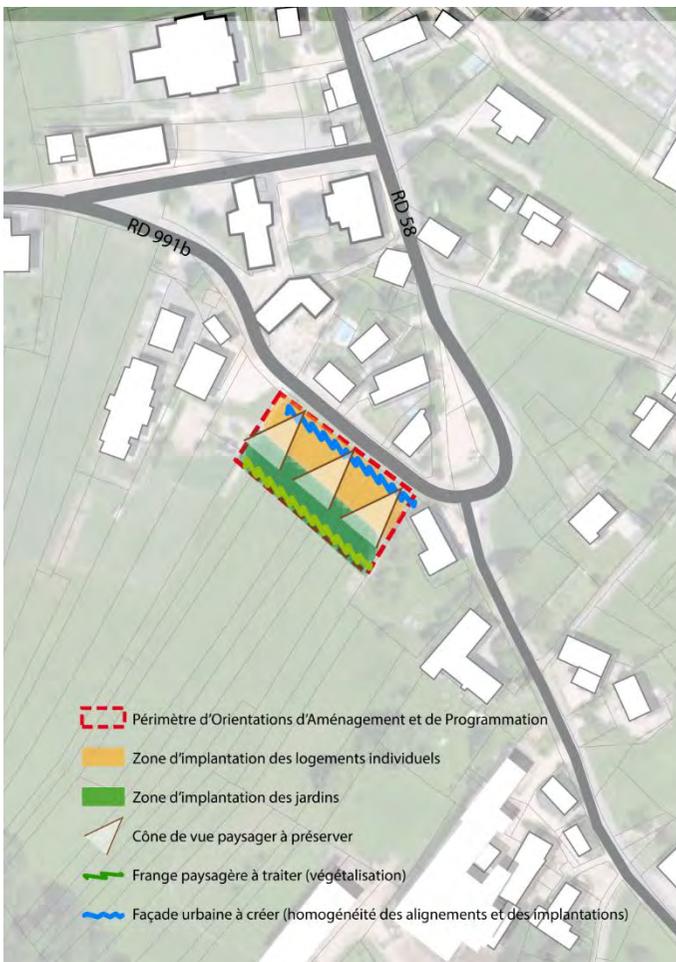


OAP avec la présente modification

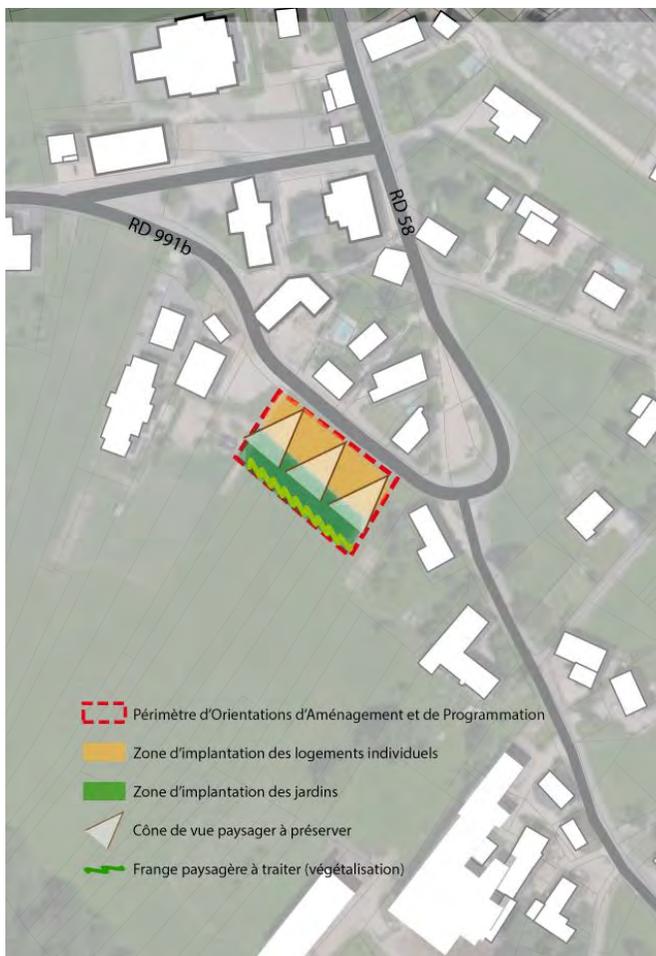


- OAP 3 : chef-lieu Est St Germain la Chambotte

De plus concernant cette OAP la zone est réduite pour exclure une parcelle dépendant du jardin d'agrément de la maison voisine.

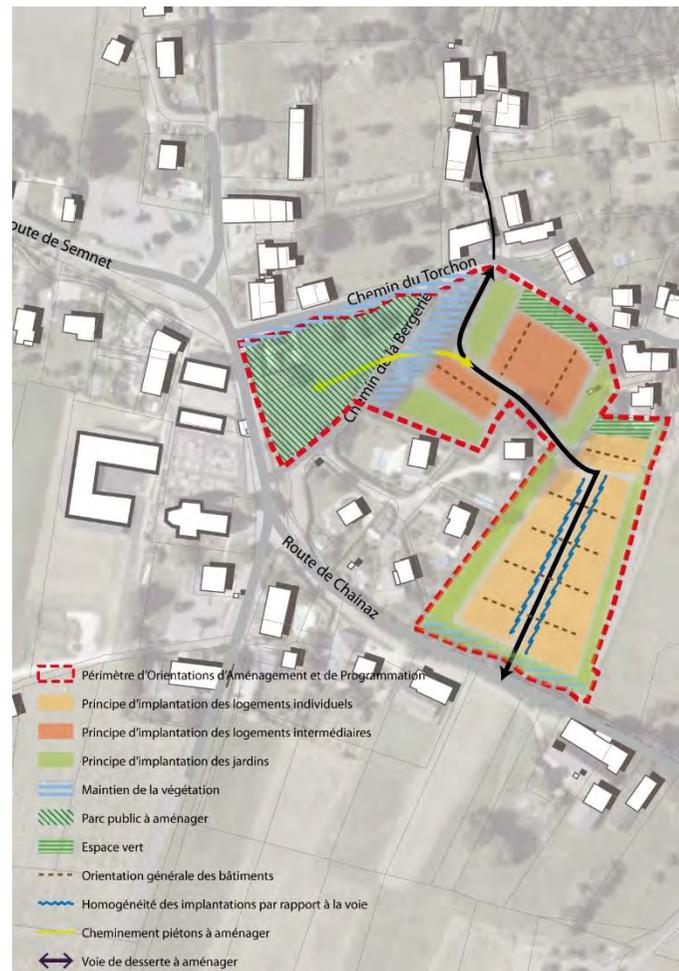


OAP avant la présente modification

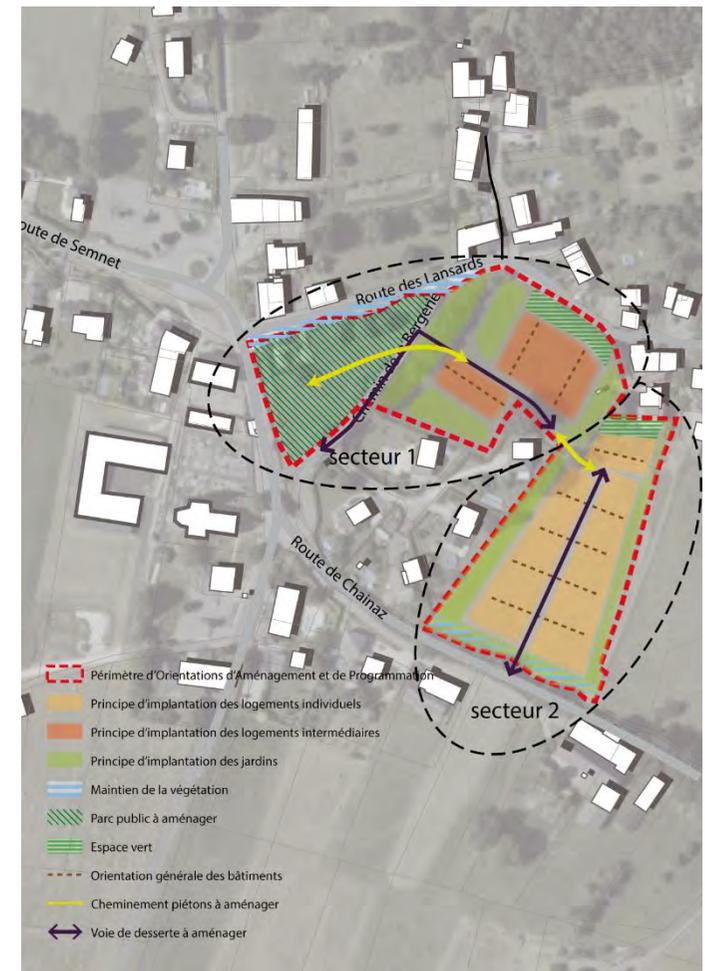


OAP avec la présente modification

• OAP n°1 – Chef-Lieu St Girod



OAP avant la présente modification



OAP avec la présente modification



- OAP n°3 Chez Yvonne- St Ours

- De plus sur ce secteur il est précisé : « **Phasage** : En cas de phasage dans l'urbanisation du site. La zone A s'urbanisera en première étape. »

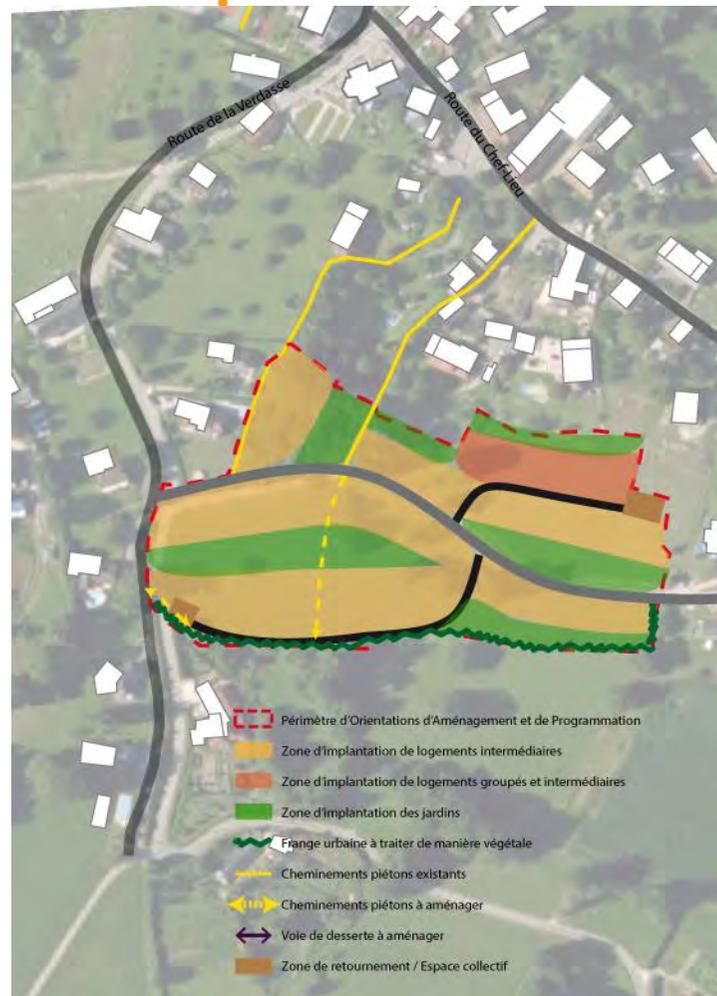


OAP avant la présente modification



OAP avec la présente modification

OAP n°1 la vie du cher Epersy : De plus sur ce secteur il est précisé : « Cette OAP est divisée en plusieurs phases qui pourront s'urbaniser indépendamment les unes des autres (voir découpage schéma page 59). Chaque phase s'urbanisera en une opération d'ensemble. »



Modification des orientations écrites des OAP

Sur la forme, les surfaces des zones U, AU et N concernées par les OAP sont détaillées dans chaque zone.

Plusieurs points des prescriptions générales des OAP sont précisés pour rendre plus applicables les orientations mises en place. Ainsi sont ajoutées les prescriptions suivantes :

Prescriptions générales s'appliquant à tous les secteurs :

Toitures :

Les toitures plates (ou terrasses) seront obligatoirement végétalisées.

Pour les habitations principales, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité

Prescriptions concernant les implantations dans toutes les OAP sauf l'OAPN° place de l'église à Albens :

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.

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 rapports aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- En contiguïté sur la limite séparative

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



Prescriptions spécifiques à l'OAP n° 5 place de l'église à Albens :

Les exigences en matière de stationnement visiteurs apparaissent trop élevées au regard d'un site en centre-ville. Aussi concernant les exigences en la matière, la modification est la suivante :

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 2 logements ou 2 lots.~~
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots

Prescriptions spécifiques à l'OAP n° 1 Chef-lieu à St Girod :

Les exigences en matière de stationnement visiteurs apparaissent trop élevées sur la partie nord du site au contact du cœur de bourg.. Aussi concernant les exigences en la matière, la modification est la suivante :

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.~~
- ~~1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.~~

Il est exigé la création d'au moins :

Secteur Nord (numéroté 1 sur la carte)

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

Secteur Sud (numéroté 2 sur la carte)

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



Par ailleurs le site de l'OAP est intégré au chef-lieu et peut être densifié de façon plus importante. Aussi le programme de logements est réévalué à la hausse de la façon suivante :

- Partie Nord : logements de type intermédiaire en R+1+combles. Environ 20 logements.
- Partie Sud : logements de type individuel en R+1. Environ 13 logements.
- Aménagement d'un parc public végétalisé au Nord-Ouest

Bilan :

Environ 33 logements

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 7 logements)

18 logements/ha brut (22 logements/ha net)

Enfin ce secteur ayant deux secteurs opérationnels, ceux-ci sont rappelés dans les conditions d'urbanisation de la façon suivante :

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

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



INTEGRATION DES PRESCRIPTIONS DU SCOT ET DE LA LOI ELAN CONCERNANT LA LOI LITTORAL

●●● Motivations :

La loi ELAN a clarifié et encadré les possibilités de réaliser des constructions ou installations complémentaires dans les secteurs urbanisés autres que les agglomérations et les villages. Elle a entre autres conditionné ces constructions à l'identification préalable par un SCoT opposable des secteurs concernés, puis à la délimitation de ces secteurs par un PLU(i) opposable.

Le SCOT de Métropole Savoie a finalisé sa révision et a été approuvé depuis l'approbation du PLUI. Il prévoit des dispositions concernant l'intégration de la loi Littoral au titre de l'article. Ainsi le nouveau DOO prévoit à son axe 3/6 : « Préserver la ressource du lac du Bourget en application de la loi littoral (p.49) » :

Définition des « Espaces Proches du Rivage » (art L121- 13 CU).

La Loi Littoral fixe un principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les « Espaces Proches du Rivage » (EPR).

Le SCoT localise les EPR sur la base des critères suivants :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains du lac : caractère urbanisée ou non, existence d'une coupure physique (route, voie de chemin de fer...), relief, configuration des lieux ;
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et le lac.

Ces critères ne sont pas cumulatifs et ont pu être combinés pour définir cet espace au regard des spécificités du contexte local.

Il conviendra dans les documents d'urbanisme de délimiter les EPR sur la base de cette localisation.

« Identification des villages, agglomérations et des « autres secteurs déjà urbanisés »

En réponse à l'article L121-3 du code de l'urbanisme, le SCoT précise les définitions et localisations suivantes pour les trois typologies d'espaces :



● Agglomérations et villages

La notion d'agglomération se définit notamment comme un ensemble à caractère urbain composé d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Sont considérées comme agglomérations ou villages :

- Aix-les-Bains : Chef-lieu
- Brison-Saint-Innocent : Chef-lieu, Brison les Oliviers
- Bourdeau : Chef-lieu
- Bourget-du-Lac : Chef-lieu, La Serraz
- Chindrieux : Chef-lieu
- Conjux : Chef-lieu
- La Chapelle du Mont du Chat : La Chapelle, La Serraz – le Col ferme palatin.
- **Saint-Germain La Chambotte : Chef-lieu**
- Saint-Pierre de Curtille : Chef-lieu, Quinfieux
- Tresserve : Chef-lieu
- Viviers-du-Lac : Chef-lieu

● Autres secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Autres secteurs urbanisés pouvant faire l'objet d'une densification (article L.121-8 CU) :

- Aix-les- Bains : Les Massonats, Corsuet
- Brison-Saint-Innocent : La Combe
- Bourget-du-Lac : Les Fourneaux La Roche Saint-Alban, Les Garachons, La Matassine, les Ciseaux, Rafour, Le Grand Caton, Le Petit Caton, Les Tournelles,
- Chindrieux : Groisin Sud, Groisin Nord, Les Carabins, Rigolet, Les Teppes du Cret, Praz, Lachat, Chevigneux Ouest, Chevigneux Est, Viuz
- Conjux : Les Grandes Vignes et Sémelaz
- La Chapelle du Mont du Chat : Gratte-Loup, Le Grand Villard, Le Petit Villard, Communal
- Saint- Germain La Chambotte : La Chambotte, Verdet, Mondurand, Sur la Roche, Laval, Laval dessous, Laval dessus
- Saint-Pierre de Curtille : Morin, La Côte, Sémelaz

Parmi ces secteurs, certains sont situés dans « l'épaisseur du trait » des EPR tels que localisés par le SCoT. Le document d'urbanisme précisera s'ils peuvent faire l'objet d'une densification en lien avec la délimitation des EPR.

Autres secteurs déjà urbanisés ne pouvant faire l'objet d'une densification car situés à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage :

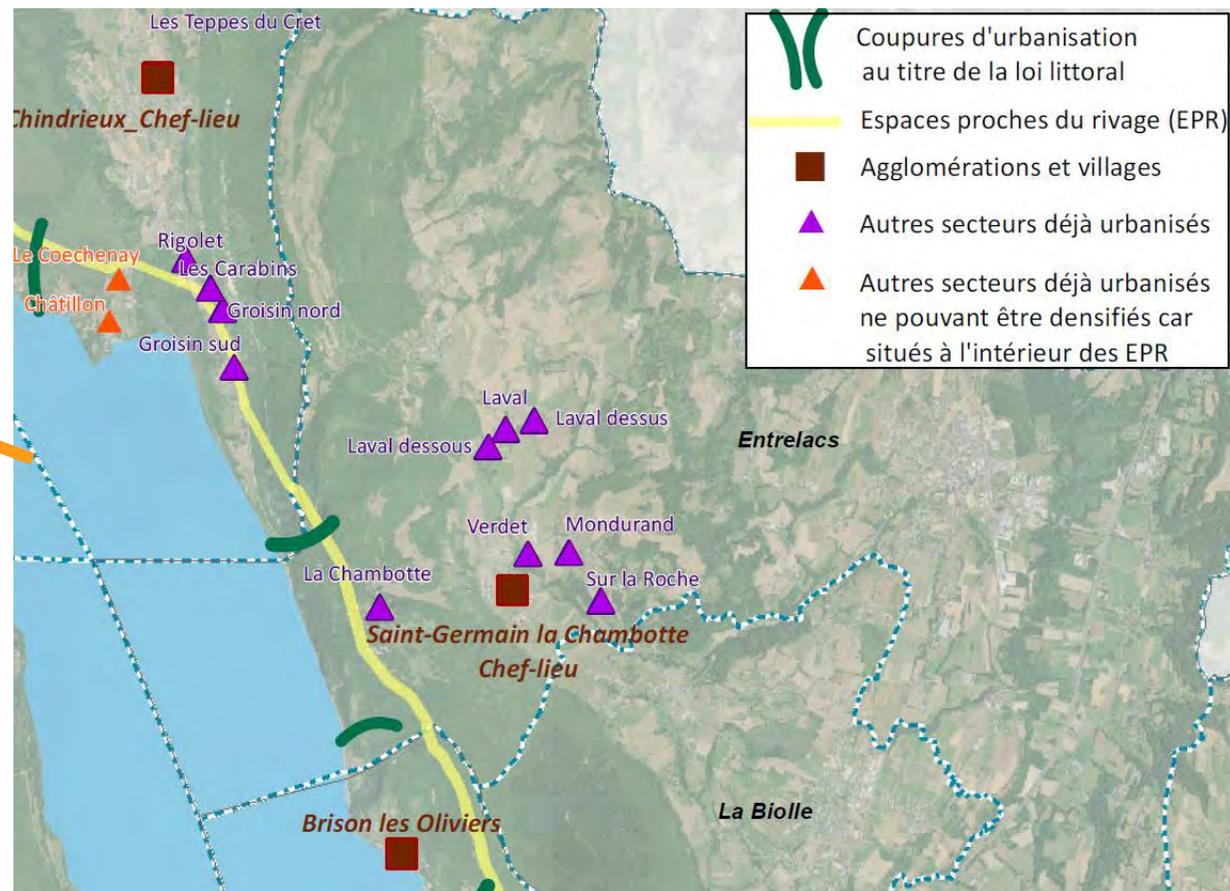
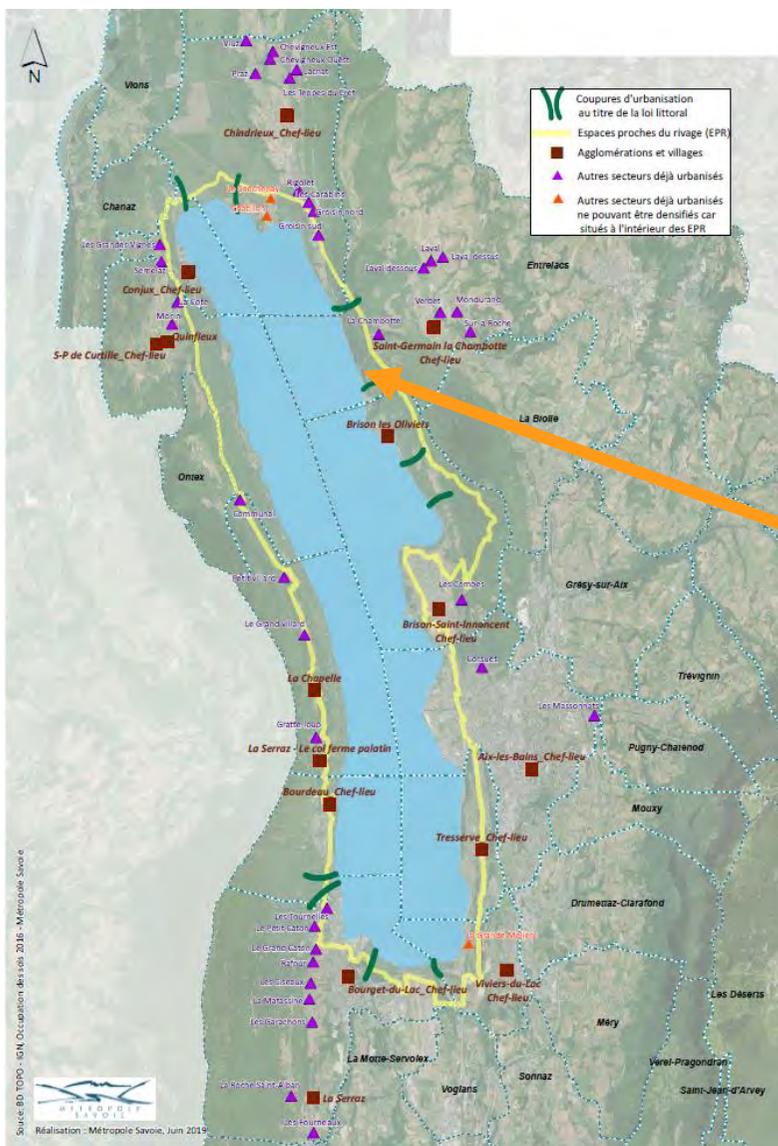
- Chindrieux : Châtillon, Le Coechenay
- Viviers du Lac : La Grande Molière

Coupures d'urbanisation (L121-22 CU)

La carte « littoral » du DOO localise les grandes coupures d'urbanisation à l'échelle du lac, qu'il conviendra de délimiter précisément dans les documents d'urbanisme locaux. »

Le PLUI de l'Albanais Savoyard est concerné avec la commune déléguée de St Germain La Chambotte d'Entrelacs. La carte suivante extraite du SCOT localise ces orientations.







Limite des espaces proches du rivage

Saint-Germain-la-Chambotte

Les pièces modifiées

Le zonage

La traduction dans le PLUI passe par une identification de l'espace proche du rivage sur le règlement graphique et par la mise en place de zones UhL à la place des zones Uh de St Germain la Chambotte considérées comme « autres secteurs urbanisés »

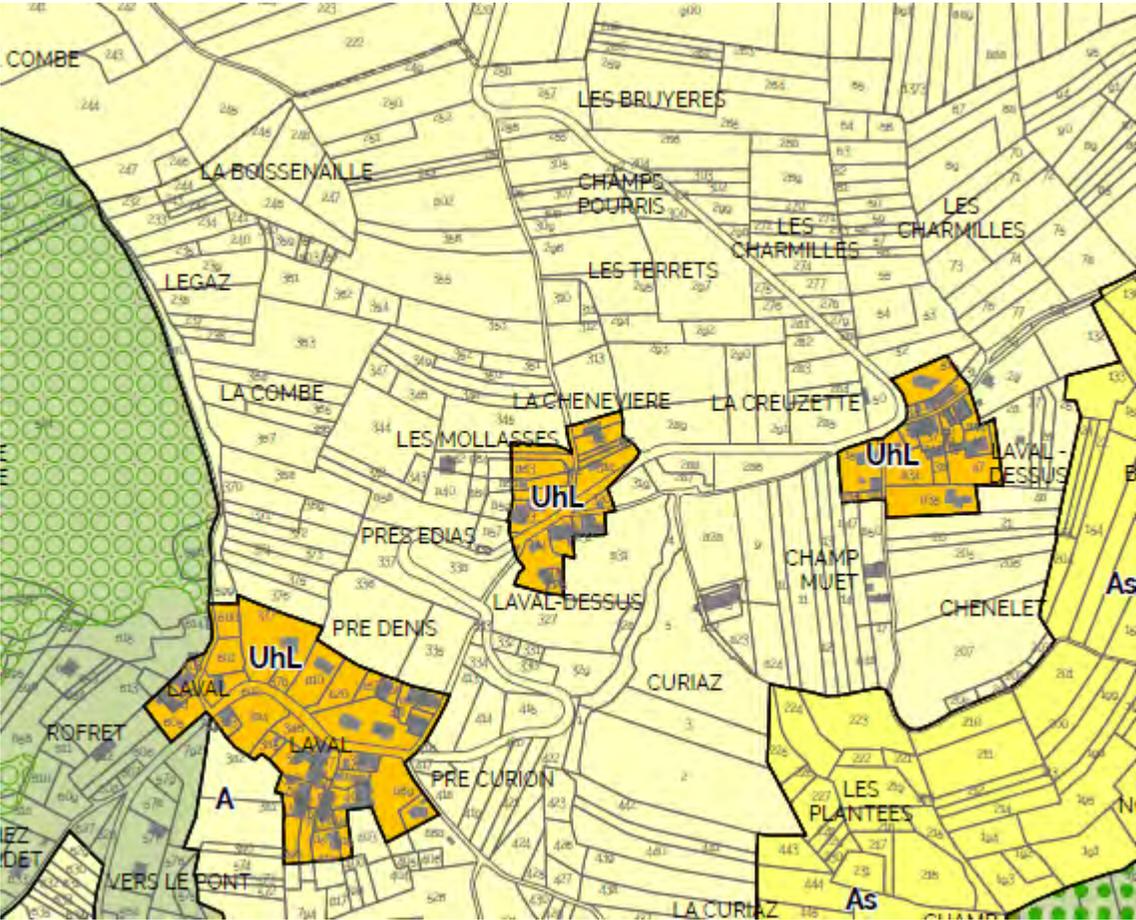
Le règlement écrit

Le règlement écrit intègre un secteur UhL ayant les mêmes prescriptions que la zone Uh.

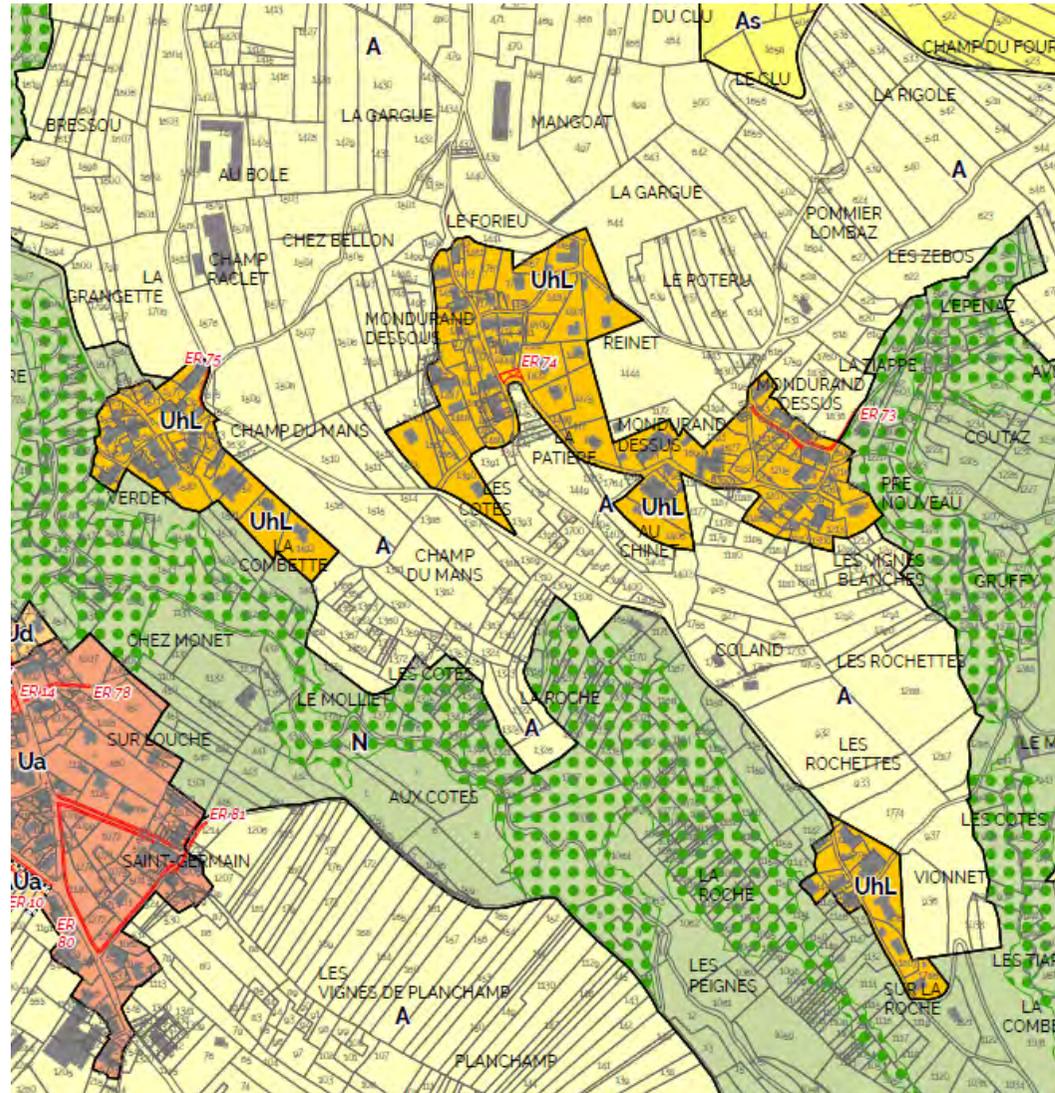
Il est précisé que le sous-zonage UhL mis en œuvre sur les secteurs de « hameaux » vaut bien délimitation de ces zones au titre de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme.



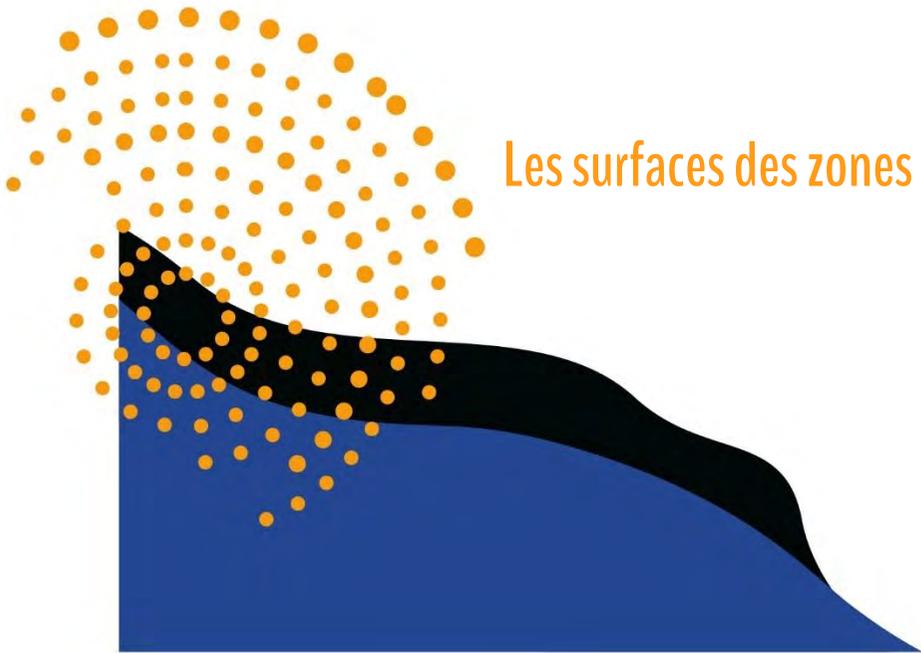
Hameaux UHL à St Germain la Chambotte



Hameaux Uhl à St Germain la Chambotte



Les surfaces des zones du PLUI



Avec la présente modification les surfaces du PLUI évoluent de la façon suivante :

Zone avant la modification	Surface (ha)
Ua	47 ha
Ub	28. ha
Ud	165 ha
Uh	171 ha
Ue /Uec	63 ha
Usp	14 ha
Ut	8 ha
1AUa	21 ha
2AUa	3 ha
2AUe	10 ha
Ensemble des zones A	3143 ha
Ensemble des zones N	3633 ha

Zone avec la modification	Surface (ha)
Ua	47.37 ha
Ub	28.41 ha
Ud	164.69 ha
Uh	171.13ha dont 0.66 ha en Uhe
Ue /Uec	62.87 ha
Usp	13.59 ha
Ut	8 ha
1AUa	20.85 ha
2AUa	3 ha
2AUe	10 ha
Ensemble des zones A	3143 ha
Ensemble des zones N	3633.1ha dont 0.26 ha em1 et 0.4 ha en Nm2

