

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°4

### 1. Additif au rapport de présentation

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération n° DEL-2024-76 du Grand Anancy du 25 avril 2024 approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Sevrier

La Présidente,



Frédérique LARDET.

## **COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE**

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération  
Grand Annecy  
46 avenue des Îles  
BP 90270  
74007 Annecy cedex  
Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48  
Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58  
Email : [amenagement@grandannecy.fr](mailto:amenagement@grandannecy.fr)

<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Description des évolutions apportées .....</b>	<b>6</b>
1-1 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....	6
1-2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	18
1-3 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	19
<b>2. Exposé .....</b>	<b>26</b>
2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU .....	26
2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur .....	26
2.1.2. Choix de la procédure .....	26
2.2. JUSTIFICATIONS LIEES AUX MODIFICATIONS .....	28
2.3. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIES PAR LE PADD .....	29
2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	30
<b>3. Prise en compte des documents supra-communaux .....</b>	<b>32</b>
3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BASSIN ANNECIEN .....	32
3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE .....	33
<b>4. Pièces modifiées .....</b>	<b>34</b>



# Introduction

La Commune fait partie de la **première couronne du cœur d'agglomération du Grand Annecy**. La commune de SEVRIER s'étend sur une surface de 1265 ha. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- Annecy,
- Quintal,
- Saint Jorioz,
- Menthon St Bernard,
- Veyrier du Lac.

La commune de Sevrier engage une procédure de modification simplifiée n°4 afin de :

- prendre en compte le déferé préfectoral du 23 septembre 2022 ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du centre pour prendre en compte les évolutions du projet ;
- ajuster le règlement écrit pour préciser certaines règles, améliorer la compréhension de certaines et faciliter l'instruction après retour d'expérience ;

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SEVRIER a été approuvé le 16 décembre 2013.** Il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Il a fait l'objet de quatre procédures d'évolution :

- Modification n°1 approuvée le 29/06/2017
- Modification n°2 approuvée le 13/12/2016
- Modification n°3 approuvée le 30/09/2021 non soumise à évaluation environnementale,
- Mise à jour n°1 du 17/12/2020

Conformément aux articles R.104-11 à R.104-14, la personne responsable du document présentement Madame la Présidente du Grand Annecy réalise un examen au cas par cas.

Le contenu de la modification simplifiée n°4 respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

- Le rapport de présentation : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété par le présent rapport de présentation comprenant :

- 1° Une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme
- 2° Un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :
  - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
  - b) L'objet de la procédure de modification simplifiée,
  - c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure,
  - d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

- Le règlement écrit.

*Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.*

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le règlement graphique



# 1. Description des évolutions apportées

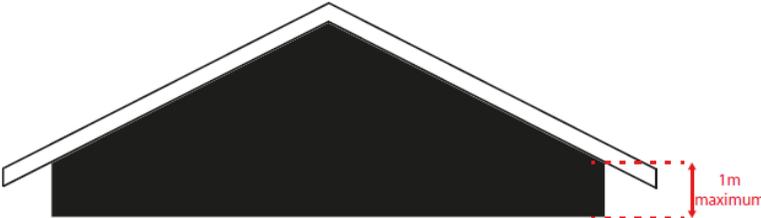
*Les éléments figurant ci-dessous constituent l'exposé des motifs des modifications du PLU qui compléteront le rapport de présentation du PLU.*

## **1-1 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT**

---

**L'objectif est de consolider la rédaction de la partie écrite du règlement du PLU et d'y apporter ces modifications ponctuelles d'importance limitée.**

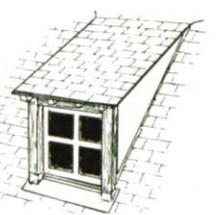
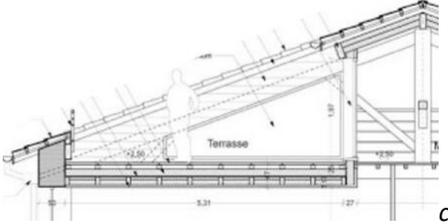
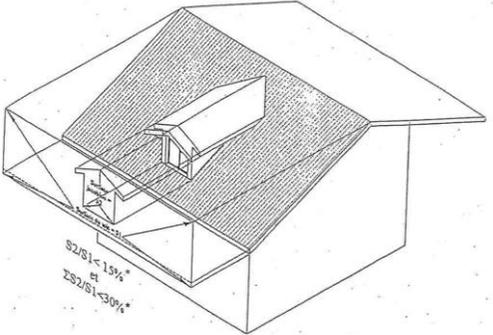
*Vous trouverez ci-dessous le règlement initial puis le règlement modifié avec en **rouge** les éléments ajoutées et en **rouge barré** les éléments supprimés.*

Règlement AVANT	Règlement APRES
<p><b>DÉFINITION DES TERMES UTILISÉS DANS LE RÈGLEMENT</b></p> <p><b>Accès</b> Passage carrossable entre une voie ouverte à la circulation publique et la construction à desservir.</p> <p><b>Annexe</b> Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. <i>Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.</i></p> <p><b>Comble aménageable</b> Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage</p>	<p><b>DÉFINITION DES TERMES UTILISÉS DANS LE RÈGLEMENT</b></p> <p><b>Accès</b> passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur les fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.</p> <p><b>Annexe</b> Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, <b>située sur la même unité foncière</b>, (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. <i>Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.</i></p> <p><b>Comble aménageable</b> Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé : -<b>Soit</b> entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage - <b>Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.</b></p>  <p><b>Définitions ajoutées :</b></p> <p><b>Balcon</b> Un <b>balcon</b> est un élément d'architecture consistant en une plate-forme se dégageant du mur d'une construction.</p>

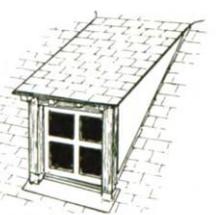
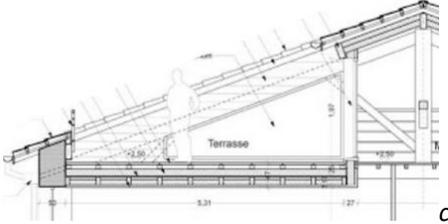
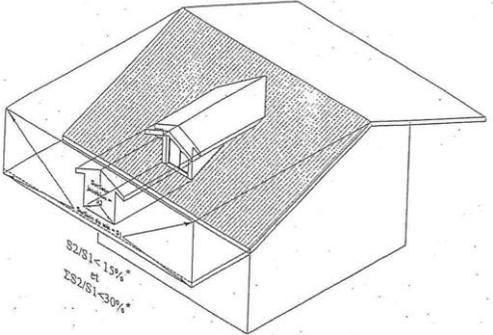
	<p><b>Voie privée</b>  Désigne une <b>voie</b> sur emprise <b>privée</b>, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.</p>
<p><b>MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES</b></p> <p><b>Coefficient d’Emprise au Sol (article 9)</b></p> <p>Le coefficient d’emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l’emprise au sol des constructions et la superficie de l’assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.</p> <p>L’emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ornements (modénatures, marquises)</li> <li>• Les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements</li> <li>• Les parties enterrées de la construction</li> <li>• Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s’ils ne prennent pas appui au sol</li> <li>• les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif,</li> <li>• les aménagements de terrasses extérieures,</li> <li>• les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,</li> <li>• en outre, dans le secteur Uc-oap : les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant.</li> </ul>	<p><b>MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES</b></p> <p><b>Coefficient d’Emprise au Sol (article 9)</b></p> <p>Le coefficient d’emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l’emprise au sol des constructions (<b>construction principale et annexe</b>) et la superficie de l’assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.</p> <p><b>Pour les annexes non closes, l’emprise au sol est l’emprise projetée de la toiture.</b></p> <p>L’emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ornements (modénatures, marquises)</li> <li>• Les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,</li> <li>• Les parties enterrées de la construction,</li> <li>• Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s’ils ne prennent pas appui au sol</li> <li>• les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif,</li> <li>• les terrasses extérieures <b>inférieures ou égales à 0,60cm de hauteur par rapport au terrain naturel,</b></li> <li>• les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,</li> <li>• en outre, dans le secteur Uc-oap : les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant.</li> </ul>

<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Article.3. U ACCÈS ET VOIRIE</b></p> <p><b>3.1. Dispositions concernant les accès</b></p> <p>(...)</p> <p>En cas d'impossibilité technique, notamment <b>dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU</b>, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.</p> <p>(...)</p>	<p><b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Article.3. U ACCÈS ET VOIRIE</b></p> <p><b>3.1. Dispositions concernant les accès</b></p> <p>(...)</p> <p><del>En cas d'impossibilité technique, notamment dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.</del></p> <p>(...)</p>
<p><b>Article.9. U EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans la zone U et les périmètres de sensibilité paysagère</b> : 0,20. Toutefois, dans le cadre d'un projet comprenant un minimum de 50% de logement social au titre de la servitude mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4°, ce coefficient est fixé à 0,25.</li> <li>- <b>dans les secteurs Uc et Uc-oap</b> : 0,40.</li> <li>- <b>dans le secteur Up</b> : 0,15.</li> </ul> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans le secteur Uce-oap,</b></li> </ul>	<p><b>Article.9. U EMPRISE AU SOL</b></p> <p><del><b>Dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU en cas de d'extension et annexes la limite d'emprise au sol est de 15m<sup>2</sup>.</b></del></p> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans la zone U et les périmètres de sensibilité paysagère</b> : 0,20. Toutefois, dans le cadre d'un projet comprenant un minimum de 50% de logement social au titre de la servitude mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ou d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4°, ce coefficient est fixé à 0,25.</li> <li>- <b>dans les secteurs Uc et Uc-oap</b> : 0,40.</li> <li>- <b>dans le secteur Up</b> : 0,15.</li> </ul> <p>Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans le secteur Uce-oap,</b></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.</li> <li>- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,</li> <li>- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU en cas de réhabilitation.</li> <li>- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,</li> <li>- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,.</li> </ul>
<p><b>Article.11. U ASPECT EXTÉRIEUR</b>  <b>11.2 implantation et volume</b>  <b>(...)</b>  <u>Les déblais et les remblais ne doivent pas excéder :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 15% et moins</li> <li>- 1,50m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente comprise entre 16% et 29%</li> <li>- 2m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 30% et plus</li> </ul> <p><b>(...)</b>  <b>11.4. Aspect des toitures</b>  <u>Les fenêtres de toit</u>          Seuls sont autorisés les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas <del>10%</del> du toit. <del>Cette surface pourra être portée à 20% si regroupés en verrière.</del> Ils sont interdits sur les lucarnes. Les verrières balcon sont interdites. Les fenêtres de toits implantées sur un même pan de toiture devront présenter des dimensions similaires et un alignement entre elles.  <u>Accidents de toiture</u>          Les lucarnes jacobines, les lucarnes à croupe, les lucarnes pendantes ou meunières, les lucarnes rampantes, les crevées de toitures et les outeaux sont autorisés, sous réserve qu'ils soient positionnés de manière harmonieuse. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des lucarnes ne peut excéder 30% de la surface en élévation de chaque pan de toiture</li> <li>- Elles ne pourront excéder 2,20 m de large et espacés de 2m</li> </ul> <p><del>Les pentes devront être semblables à celles du toit.</del></p>	<p><b>Article.11. U ASPECT EXTÉRIEUR</b>  <b>11.2 implantation et volume</b>  <b>(...)</b>  <del>A l'exclusion des emprises nécessaires à la construction, aux emprises libres nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux cheminements piétons, et aux voies d'accès,</del> les déblais ne doivent pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 15% et moins</li> <li>- 1,50m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente comprise entre 16% et 29%</li> <li>- 2m de hauteur sur un terrain naturel présentant une pente de 30% et plus</li> </ul> <p><b>(...)</b>  <b>11.4. Aspect des toitures</b>  <u>Les fenêtres de toit</u>          Seuls sont autorisés les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur surface n'excède pas <del>10%</del> du toit. Ils sont interdits sur les lucarnes. Les verrières balcon sont interdites. Les fenêtres de toits implantées sur un même pan de toiture devront présenter des dimensions similaires et un alignement entre elles.  <u>Autres ouvertures de toiture</u>          Les lucarnes jacobines, les lucarnes à croupe, les lucarnes pendantes ou meunières, les lucarnes rampantes, les crevées de toitures et les outeaux sont autorisés, sous réserve qu'ils soient positionnés de manière harmonieuse. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des lucarnes ne peut excéder 30% de la surface de chaque pan de toiture</li> <li>- Elles ne pourront excéder 2,20 m de large et espacés de 2m</li> </ul>

			
Lucarne jacobine	Lucarne à croupe ou capucine	Lucarne pendante ou meunière	Lucarne rampante ou en "chien couché" d
<b>OUTEAU</b>			
			
	<i>crevee de toiture</i>		
<i>Schéma illustratif des types de lucarnes autorisées</i>			
			
<i>schéma illustratif du calcul des 30% de la surface en élévation de chaque pan de toiture</i>			

			
Lucarne jacobine	Lucarne à croupe ou capucine	Lucarne pendante ou meunière	Lucarne rampante ou en "chien couché" d
<b>OUTEAU</b>			
			
	<i>crevee de toiture</i>		
<i>Schéma illustratif des types de lucarnes autorisées</i>			
			
<i>schéma illustratif du calcul des 30% de la surface de chaque pan de toiture</i>			

Panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

- En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maximum) ou réaliser une couverture totale solaire
- Les panneaux solaires devront être groupés à l'échelle de chaque pan de toiture
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- ~~— Respecter l'orientation et la pente de la toiture~~
- ~~— Les coloris et textures doivent être en accord avec la toiture~~

Panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

- En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maximum) ou réaliser une couverture totale solaire
- Les panneaux solaires devront être groupés à l'échelle de chaque pan de toiture
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- **Les installations doivent être intégrées à la toiture ou apposées sur la toiture avec la même pente et dans le même sens.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
<p><b>Article.1.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les occupations et les utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.</p> <p><b>Uniquement dans le secteur NbtI :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. le changement de destination des constructions et installations existantes.</li> </ol> <p><b>Uniquement dans les secteurs NI, Nbl, NbtI, Nbtcl :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. les constructions et installations nouvelles de toute nature,  <p>Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteurs Nbl, NbtI et Nbtcl, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux.</p> </li> </ol> <p><b>Uniquement dans les périmètres réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique délimités au titre des articles R 123-11.h, et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. les constructions et installations nouvelles de toute nature,  <p>Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteur Nbl, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.</p> </li> </ol> <p><b>Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU, soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité.</li> </ol>	<p><b>Article.1.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les occupations et les utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.</p> <p><b>Uniquement dans les secteurs NbtI et Nbl</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. le changement de destination des constructions et installations existantes</li> </ol> <p><b>Uniquement dans les secteurs NI, Nbl, NbtI, Nbtcl :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. les constructions et installations nouvelles de toute nature,  <p>Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteurs Nbl, NbtI et Nbtcl, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux.</p> </li> </ol> <p><b>Uniquement dans les périmètres réglementés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU recouvrant les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique délimités au titre des articles R 123-11.h, et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue délimités au titre de l'article R.123-11.i :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. les constructions et installations nouvelles de toute nature,  <p>Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions situées en secteur Nbl, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.</p> </li> </ol> <p><b>Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU, soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité.</li> </ol>

**Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Uniquement dans les secteurs NI, Nel, Nbl, NbtI, Nbtcl :**

1. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
2. les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
3. la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants sont en capacités suffisantes.
4. lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
5. les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels
6. les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,

**Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Uniquement dans les secteurs NI, Nel, Nbl, NbtI, Nbtcl :**

1. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
2. les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
3. la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux de desserte existants sont en capacités suffisantes.
4. lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
5. les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels
6. les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le

7. l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et d'assurer une bonne intégration dans le site.
8. les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient situés dans les Espaces Boisés Classés,
9. les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11,
10. tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h, et réglementé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

**Uniquement dans le secteur Nbl :**

1. ~~la réhabilitation, le changement de destination~~ **la réhabilitation** des constructions et installations existantes, ainsi que leur **extension** dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction ou installation existante, sans que cette extension n'excède 25 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU
2. Ces extensions volumétriques du bâtiment principal (hors annexes accolées ou non) ne peuvent avoir pour effet :
  - de minorer le recul actuel du bâtiment vis-à-vis du littoral.
  - D'augmenter le linéaire de façade de la construction dans le sens de la rive. Seules les extensions sur le côté opposé par rapport à la rive sera autorisé

paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,

7. l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur le milieu naturel et d'assurer une bonne intégration dans le site.
8. les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient situés dans les Espaces Boisés Classés,
9. les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11,
10. tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimité au titre de l'article R 123-11.h, et réglementé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU)**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

**Uniquement dans les secteurs Nbl et Nbt1 :**

1. **la réhabilitation** des constructions et installations existantes, ainsi que leur **extension** dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction ou installation existante, sans que cette extension n'excède 25 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU.
2. Ces extensions volumétriques du bâtiment principal (hors annexes accolées ou non) ne peuvent avoir pour effet :
  - de minorer le recul actuel du bâtiment vis-à-vis du littoral.
  - D'augmenter le linéaire de façade de la construction dans le sens de la rive. Seules les extensions sur le côté opposé par rapport à la rive sera autorisé

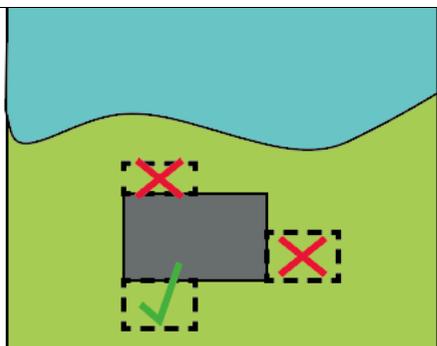


schéma illustratif

- Les annexes nouvelles ainsi que les extensions des annexes existantes sont interdites.
- ~~Le changement de destination de surface de plancher existante vers le commerce est interdit.~~

**Uniquement dans le secteur Nbt1 :**

1. la gestion et le réaménagement des constructions et installations existantes, à vocation d'équipements, d'activités et d'hébergement touristiques, ainsi que leur extension limitée, sans que cette extension n'excède 15% de l'ensemble de la SDP des constructions et installations existantes.

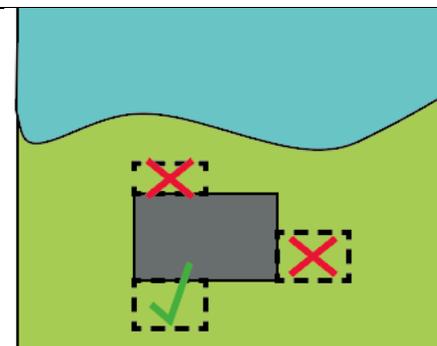


schéma illustratif

- Les annexes nouvelles ainsi que les extensions des annexes existantes sont interdites.

**Uniquement dans le secteur Nbt1 :**

1. la gestion et le réaménagement des constructions et installations existantes, à vocation d'équipements, d'activités et d'hébergement touristiques, ainsi que leur extension limitée, sans que cette extension n'excède 15% de l'ensemble de la SDP des constructions et installations existantes.

**Article.13.N**

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

**Article.13.N**

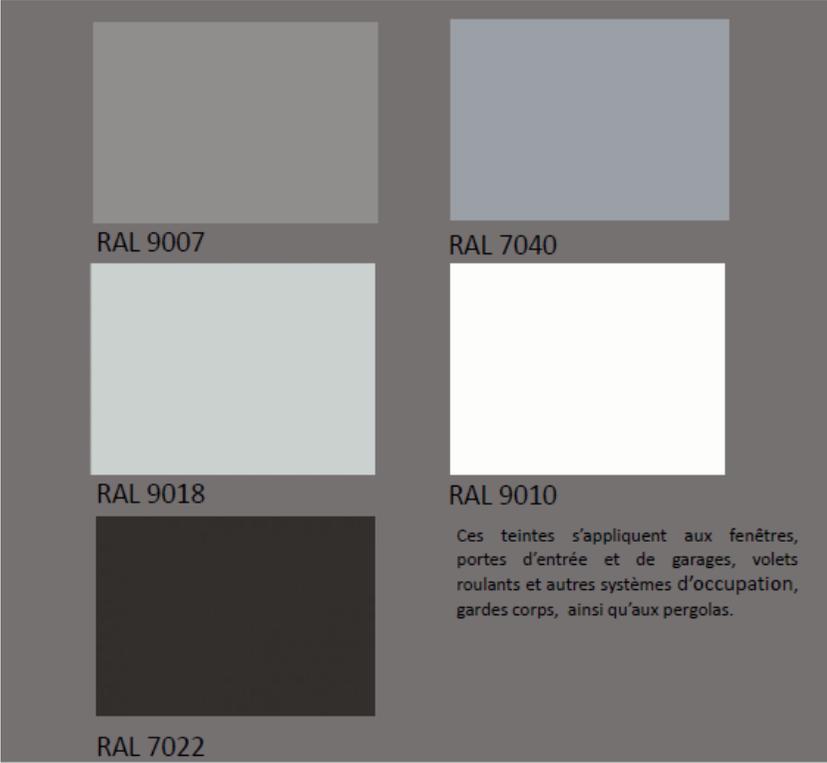
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

**Est ajouté le paragraphe suivant :**

**13.3. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

En zones Nb, Nbl, Nbt1, Nbte, NI et NI1 :

70% minimum du tènement foncier constructible de l'opération doit être aménagé ou maintenu en espace de pleine terre. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

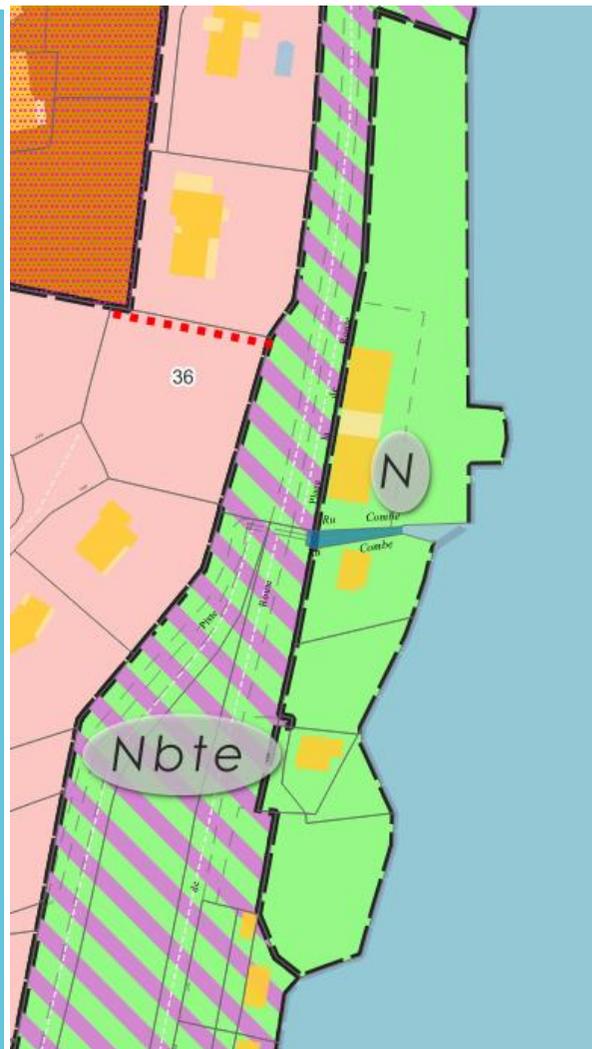
Nuancier AVANT	Nuancier APRES
<p><b>NUANCIER</b>  <b>27 juillet 2020</b>  <b>Annexé au PLU approuvé le 16 décembre 2013,</b>  <b>modifié le 13 décembre 2016 puis le 29 juin 2017</b></p> <p>2 – Nuancier applicable aux zones Abl ainsi qu’aux groupements bâtis traditionnels et aux constructions traditionnelles au titre de l’article 123-11-h du Code de l’Urbanisme</p> <p><b>2.3 Menuiserie extérieure</b>  Pour les menuiseries extérieures il est préférable d’utiliser les teintes de bois naturel à défaut les teintes suivantes sont autorisées.</p>  <p>RAL 9007</p> <p>RAL 7040</p> <p>RAL 9018</p> <p>RAL 9010</p> <p>RAL 7022</p> <p>Ces teintes s'appliquent aux fenêtres, portes d'entrée et de garages, volets roulants et autres systèmes d'occupation, gardes corps, ainsi qu'aux pergolas.</p>	<p>Introduire un nouveau coloris de menuiseries dans les tons marron : RAL 8003</p> 

## 1-2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

---



Zonage avant modification



zonage modifié

## **1-3 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Le secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation est destiné à être urbanisé immédiatement selon les secteurs définis dans cette OAP.

## Les objectifs d'aménagement :

Il s'agit, dans un objectif de développement raisonné et durable, adapté aux caractéristiques du site, de réaliser une opération d'aménagement et de requalification du centre de Sevrier, permettant :

- d'aménager un centre-ville convivial comportant une unité architecturale tout en s'affranchissant de l'effet coupure lié à la RD, et qui crée un lien urbain entre les équipements et les bâtiments existants et leurs abords : Mairie, église, école, écomusée...
- de renforcer la capacité d'accueil du centre pour l'habitat, en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle de la population.
- de renforcer l'attractivité des commerces existants et projetés et préserver la possibilité de tenue du marché hebdomadaire, des manifestations et événements temporaires.
- d'améliorer les accès intermodaux, les cheminements piétons et les mobilités douces et de créer un maillage de voiries fonctionnelles et hiérarchisées.
- de **désimperméabiliser les stationnements existants et** réaliser un stationnement dimensionné aux usages, aux services existants et projetés, tout en privilégiant les stationnements souterrains.
- de reconfigurer les espaces publics et valoriser les espaces verts.
- de maintenir des perméabilités visuelles et des points de vue vers les éléments attractifs du paysage et de l'environnement urbain.
- **de renforcer l'offre d'équipements publics**

## Les principes d'aménagement :

Organisation fonctionnelle et programmatique : Trois secteurs opérationnels sont définis :

- le secteur S1, situé en partie Nord de l'opération (environ 0,6 ha), dont l'ouverture est prévue en phase 1,
- ~~le secteur S2, situé en partie centrale de l'opération, en arrière du bâtiment dit de « la Boule » (environ 0,35 ha), dont l'ouverture est prévue en phase 2,~~
- ~~le secteur S3, situé en partie Sud Est de l'opération, en arrière du bâtiment dit de « la Boule » (environ 0,35 ha), dont l'ouverture pourra être engagée simultanément à la phase 2 ou en phase 3. le secteur S2, situé en partie sud, d'environ 0,7 ha~~

Les espaces publics seront aménagés progressivement, en accompagnement de la réalisation des opérations de construction.



### Accès et desserte motorisés :

L'accès au site et sa desserte automobile doivent être aménagés pour la desserte des espaces de stationnement publics, des surfaces commerciales, de services et des logements :

- Concernant le secteur S1 : un accès à partir du parc public en bordure de la RD, un accès à partir du chemin de la Tournette, et à terme, un accès possible à partir du Chemin de la Liaz, en continuité du parc de stationnement paysager envisagé.
- Concernant le secteur S2 : un accès à partir de l'accès existant sur la route de l'Eglise et un accès secondaire à partir de l'accès existant sur le chemin de la Tournette, partagé avec le secteur S1 **et des accès à partir de ceux existants sur la route de l'église**
- ~~Concernant le secteur S3 : des accès à partir de ceux existant sur la route de l'Eglise.~~

Les voies de desserte interne doivent être majoritairement aménagées en espaces partagés piéton / automobile.

### Accès et desserte "modes doux" :

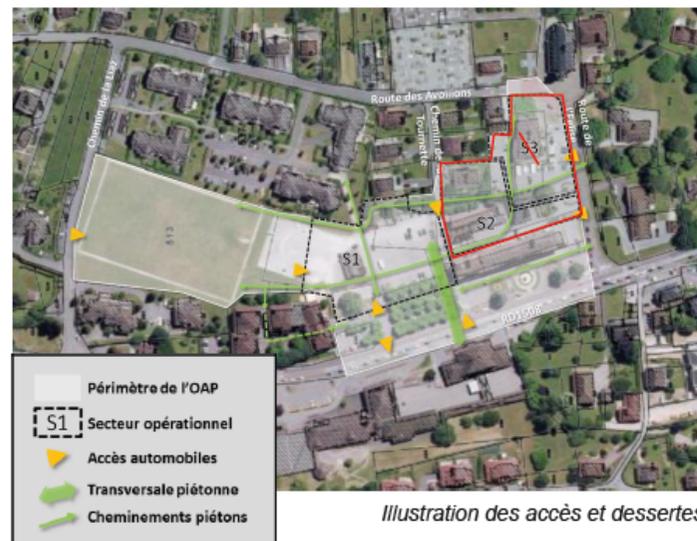
D'une manière générale, dans l'ensemble du secteur, les aménagements doivent favoriser et valoriser l'usage piéton, sous la forme d'allées, promenades, parvis, venelles..., au sein de l'opération et en lien avec l'environnement bâti et être raccordés avec le réseau piéton existant.

En prolongement d'un plateau traversant la RD1508 à terme, un grand mail public transversal piéton doit être aménagé entre la Mairie et la place publique à créer au sein de l'opération.

### Implantation et forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :

- une implantation ordonnancée, en "plot", des constructions et de manière dominante selon un axe Nord-Sud :
  - en faveur de perméabilités visuelles et de la valorisation de points de vue sur le paysage environnant et lointain,
  - à l'appui et en accompagnement de l'armature des espaces publics créés dans un rapport espace public / espaces privés urbain,
- une localisation majoritaire en sous-sol des places de stationnement résidentiel,
- outre les espaces de stationnement public, une organisation optimisée et mutualisée des espaces de stationnement extérieurs liés aux commerces, services et logements.



*Illustration des accès et dessertes*

Les gabarits des constructions seront de :

- pour le secteur S1 : RDC ou RDCS + 3 + C ou ATT en front bâti de la RD1508, et RDC ou RDCS + 2 + C ou ATT en limite Est de l'opération,
- pour les secteurs S2 et S3 : RDC ou RDCS + 2 + C ou ATT en front bâti arrière de l'immeuble dit de « la Boule », et RDC ou RDCS + 1 + C ou ATT en limite Est de l'opération et le long de la route de l'Eglise.

RDC : rez-de-chaussée
RDCS : rez-de-chaussée surélevé
1 : nombre d'étages
C : combles
ATT : attique

### Architecture et performances énergétiques :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes qui peuvent nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

#### **Dispositions concernant les toitures :**

Les toitures doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti et dans le cas de toitures plates ou à faible pente sur l'ensemble de la construction, elles doivent être végétalisées.

Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture, à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :

- dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
- dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leur perception depuis l'espace public de proximité.

#### **Dispositions concernant les façades :**

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.

Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tous logements mitoyens en RDC des constructions.

Un équilibre et une cohérence doivent être recherchés entre l'aspect « minéral » et l'usage du bois en façade.

Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique est admis, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et dans le cas de combles, ils peuvent être aménagés.

En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

### Espaces publics / collectifs / privatifs et de stationnement :

mutualisée entre les différents équipements publics

Des espaces de stationnement public doivent permettre une capacité de stationnement ~~au moins équivalente à celle avant l'opération~~. Ils peuvent être aménagés le long de la RD21508, répartis au sein de l'opération et doivent être plantés. En outre, un parc de stationnement paysager et réalisé en matériaux perméables peut être envisagé sur l'espace vert public situé au Nord, selon les besoins de fonctionnement du centre.

Un maillage généreux d'espaces publics est à aménager au sein de l'opération : grand mail transversal, place publique, foirail, placette, parvis commerciaux, promenade plantée, allée, jardin ou verger... lesquels seront les supports de circulations piétonnes.

Les espaces publics et collectifs, notamment les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des VL, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...) et dans les limites des contraintes du projet, être réalisés en matériaux perméables.

Les plantations doivent être **des arbres de hautes tiges et** d'essences locales et contribuer à **limiter l'effet d'îlot de chaleur et** la biodiversité en milieu urbain.

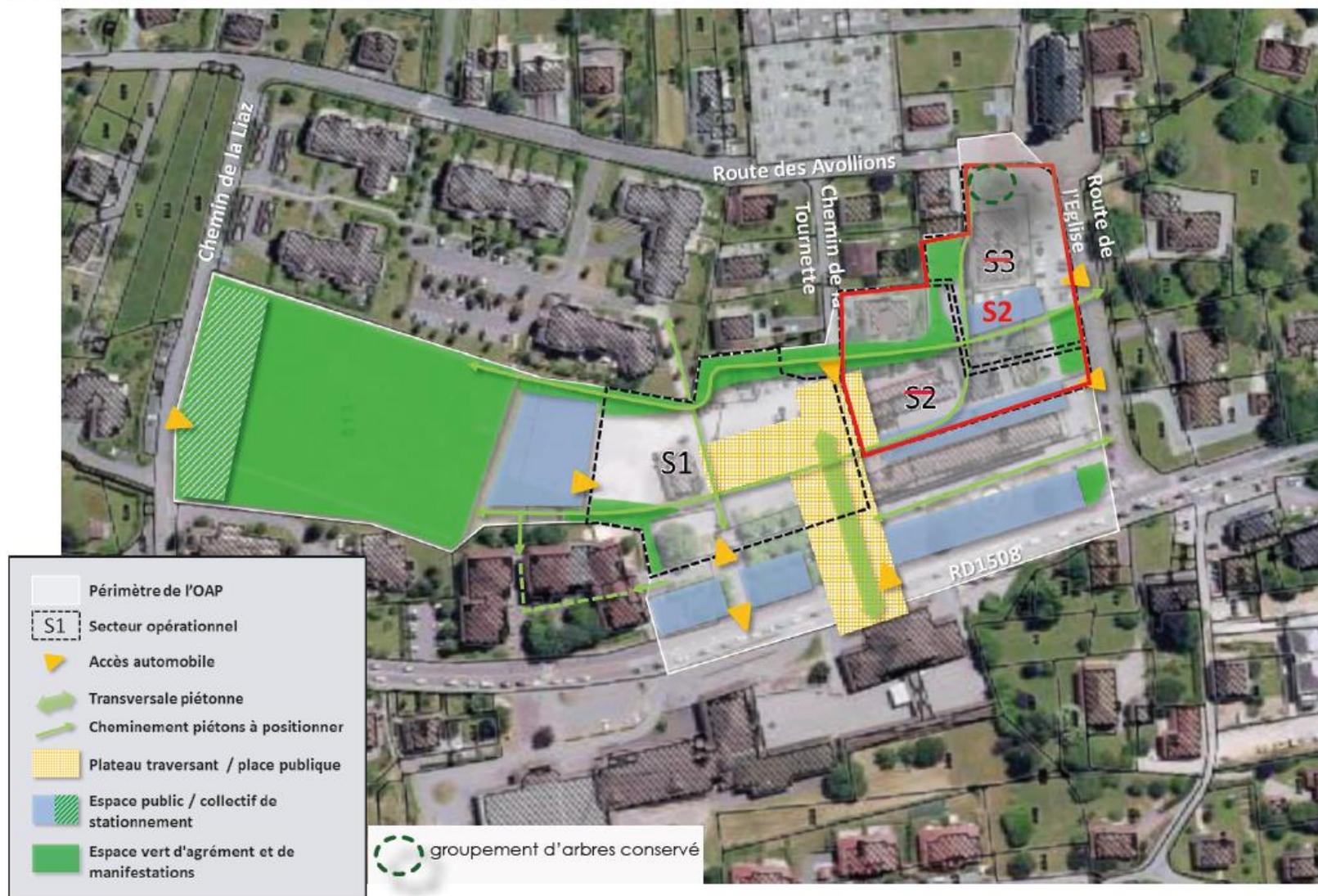
Les clôtures ne sont pas encouragées et, si elles existent, elles doivent être soit composées de haies basses, soit à clairevoie (ajourées).

### **Le programme de constructions :**

L'opération doit permettre la réalisation :

- d'environ 100 à 120 logements en habitat collectif, dont 40% seront des logements locatifs sociaux,
- d'environ 700 m<sup>2</sup> de SDP réservés aux commerces et services, en RDC des bâtiments.

Schéma opposable des intentions d'aménagement :



Communauté d'Agglomération du Grand Anancy - Modification simplifiée n°4 du PLU de SEVRIER - Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Illustrations possibles des intentions d'aménagement (non-opposables)



Vue depuis Mairie



Vue de l'intérieur de l'îlot - 01

Communauté d'Agglomération du Grand Anney - Modification simplifiée n°4 du PLU de SEVRIER – Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

### 2.1. LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

---

#### 2.1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Sevrier est dotée d'un **PLU depuis le 28/09/2017**. Le document a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 approuvée le 29/06/2017
- Modification n°2 approuvée le 13/12/2016
- Modification n°3 approuvée le 30/09/2021 non soumise à évaluation environnementale,
- Mise à jour n°1 du 17/12/2020

#### 2.1.2. Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative de la Présidente de l'EPCI de Grand Annecy par délibération en date du 27 avril 2023.

**En effet, la procédure a pour effet de modifier le règlement écrit sans majorer les possibilités de construction, sans diminuer ces possibilités, sans réduire la surface d'une zone U ou AU.**

L'article L.153-45 du CU précise que :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

*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*

*Article L153-38*

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

*Article L153-31*

*I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

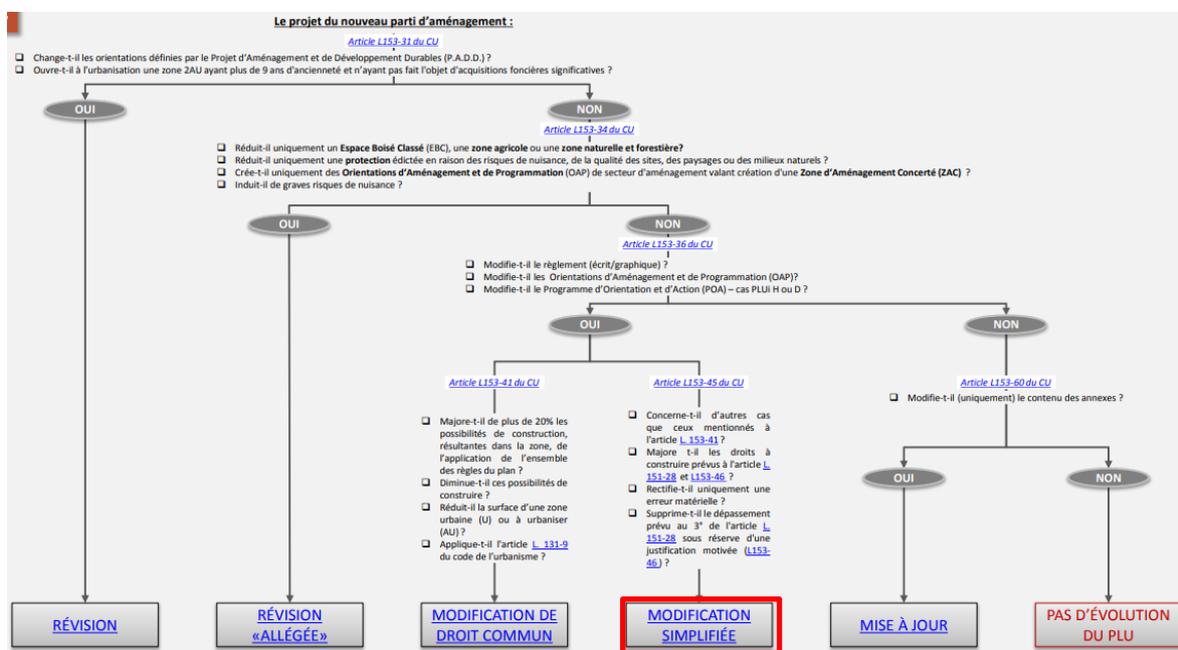
- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

→ Les dispositions proposées modifient le règlement écrit et relèvent du champ de la modification simplifiée codifiée aux articles L153-45 du CU.



L'article L.153-47 du CU précise que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...]

Il est précisé que la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme envoyé en octobre 2023 de simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sévrier n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

## 2.2. JUSTIFICATIONS LIEES AUX MODIFICATIONS

---

Cette modification simplifiée n°4 a pour objet de :

1. **Prendre en compte le déféré préfectoral du 23 septembre 2022** concernant le secteur de la plage 384 route de la plage. Les parcelles AI 2.4.5.187.188 et 400 et AD65. Ces parcelles étaient classées en zone Nbte au PLU en cours soit secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R123.8 du CU à vocation d'aménagements et d'équipements publics et d'intérêt collectif, et d'activités touristiques et de loisirs, au port et à la plage.

Le déféré demande un reclassement de ces parcelles en zone N.

2. **Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre** pour prendre en compte les évolutions du projet : l'orientation sectorielle présente un phasage en 3 étapes. Dans le cadre du projet de réhabilitation et restructuration d'une construction existante en équipement public (crèche) la commune souhaite revoir le phasage en mutualisant les phases 2 et 3 afin de mettre en œuvre le projet déjà avancé et établi. Le projet de crèche aura une capacité d'accueil de 38 enfants et se fera dans le cadre de la réhabilitation et extension du bâti existant.

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme qui précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant, il est précisé que le secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation est destiné à être urbanisé immédiatement selon les secteurs définis dans cette OAP.

Cette modification de phasage ne modifie pas l'équilibre général du PADD car le contenu des opérations n'est pas modifié.

3. **Ajuster le règlement écrit pour préciser certaines règles**, améliorer la compréhension de certaines et faciliter l'instruction après retour d'expérience :

- Préciser les définitions pour une meilleure instruction et compréhension des attentes concernant l'accès, les annexes et les combles.
- Ajouter des définitions « balcons » et « voie privée » pour plus de clarté sur ces points.
- Préciser les modalités de prise en compte des terrasses dans le calcul de l'emprise au sol,
- Dans les secteurs à préserver, limiter les annexes en emprise au sol afin de limiter la réalisation de ces dernières,
- Exclure les chemins piétons et voies d'accès dans la prise en compte des déblais et remblais afin de ne pas compromettre la réalisation des constructions,
- Mettre en place un pourcentage d'espace de pleine terre en zone naturelle bâtie pour limiter l'artificialisation, notamment le long des rives du lac,
- Limiter le changement de destination en zone Nb1t, zone de bâti diffus à vocation d'hébergement touristique en zone naturelle présentant une sensibilité particulière au regard du paysage littoral,
- Faciliter l'installation de panneaux solaires en toitures en simplifiant les règles d'aspects et d'implantation,
- Dans le nuancier, permettre un coloris dans les tons « bois » pour les menuiseries.

## 2.3. CONFORTEMENT DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DEFINIES PAR LE PADD

---

Le PADD du PLU initial s'organise autour de 5 axes :

### 1. Lutter contre la banalisation du cadre de vie communal

Objectif 1 : Mieux encadrer le développement de l'urbanisation sur les grandes caractéristiques paysagères et naturelles de la commune en assurant leur préservation et en permettant leur valorisation.

Objectif 2 : Opter pour un mode de développement de l'urbanisation apportant une réponse aux besoins de la vie locale dans un contexte d'agglomération, tout en limitant la consommation d'espace.

Objectif 3 : Protéger les espaces, ressources et milieux naturels, les espaces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques présents sur la commune.

*La présente modification simplifiée va permettre de :*

4. *réaliser la réhabilitation d'une construction existante en face de l'église,*
5. *garantir les espaces végétalisés par la mise en place d'espace de pleine terre dans les zones Naturelles bâties des bords du lac.*

### 2. Orienter l'évolution du parc de logements

Œuvrer en faveur d'une diversification du parc de logement favorisant la mixité sociale, la mixité des générations et le renouvellement de la population.

*La présente modification simplifiée n'a pas d'incidences sur cette orientation.*

### 3. Poursuivre le développement et l'aménagement du centre

Rendre le centre plus attractif, vivant et animé.

*La présente modification simplifiée n'a pas d'incidences sur cette orientation puisqu'elle modifie le phasage en groupant les phases 2 et 3 sans modifier le contenu de chacune.*

### 4. Améliorer le fonctionnement global de la commune

Objectif 1 : Améliorer les conditions de déplacements sur la commune et contribuer à la réduction des nuisances liées à la circulation automobile.

Objectif 2 : Renforcer le réseau d'évacuation des eaux pluviales en fonction de l'évolution de l'urbanisation.

Objectif 3 : Répondre aux besoins en matière d'équipement de la population locale et contribuer à renforcer le niveau d'équipement d'intérêt général.

*La présente modification simplifiée permettra de réaliser un équipement public au centre.*

### 5. Soutenir l'économie locale

Agir en faveur d'une meilleure mixité des fonctions sur la commune, actuellement essentiellement résidentielle, pour tenter d'atténuer l'accroissement des déplacements domicile/travail, renforcer l'offre de services de proximité et améliorer le niveau de ressources de la collectivité.

*La présente modification simplifiée n'a pas d'incidences sur cette orientation.*

## 2.4. UN PROJET QUI N'EST PAS SUSCEPTIBLE D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

---

En complément voir le dossier « auto-évaluation » en annexe.

### - Incidences sur les milieux naturels.

Les secteurs faisant l'objet de modifications ne sont pas recensés comme milieux naturels.

La modification simplifiée n°4 augmente la zone « N » de 6577 m<sup>2</sup> en réduisant la zone Nbte « zone à vocation d'aménagements et équipements publics et d'intérêt collectif, touristiques et de loisirs » dans un secteur situé le long des rives du lac.

Les autres modifications du règlement écrit et des OAP ne portent pas sur des secteurs naturels mis des secteurs bâtis.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur les milieux naturels.

### - Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La modification simplifiée n°4 ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers mais limite leur artificialisation, notamment par le classement de 6577 m<sup>2</sup> de zone Nbte en zone N pour prendre en compte le déferé préfectoral du 23 septembre 2022.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

### - Incidences sur une zone humide.

Les évolutions du PLU ne concerne pas de secteurs de zones humides.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur une zone humide.

### - Incidences sur l'eau potable.

Les évolutions du PLU ne génère pas de consommation supplémentaire au PLU initial.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur l'eau potable.

### - Incidences sur la gestion des eaux pluviales.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales car elle ne porte pas sur l'artificialisation supplémentaire ou sur l'autorisation de nouvelles constructions.

### - Incidences sur l'assainissement.

Les évolutions du PLU ne génèrent pas de possibilités de constructions supplémentaires au PLU initial.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur la gestion des eaux usées.

### - Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti.

Les évolutions du PLU portent sur des zones déjà bâties et ont pour objectifs d'améliorer l'aspect des constructions par la modification du nuancier, l'intégration des panneaux solaires aux toitures, par la mise en place d'espace de pleine terre ou en précisant les emprises au sol.

L'incidence de la règle excluant les chemins piétons et les voies d'accès des limites de déblais et remblais sur le paysage des zones urbaines sera limitée par le fait que le reste de cet article précise que les pentes des talus doivent être réalisées avec des essences locales, que l'emploi de monobloc est interdit.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidences sur le paysage urbain ou le patrimoine bâti.

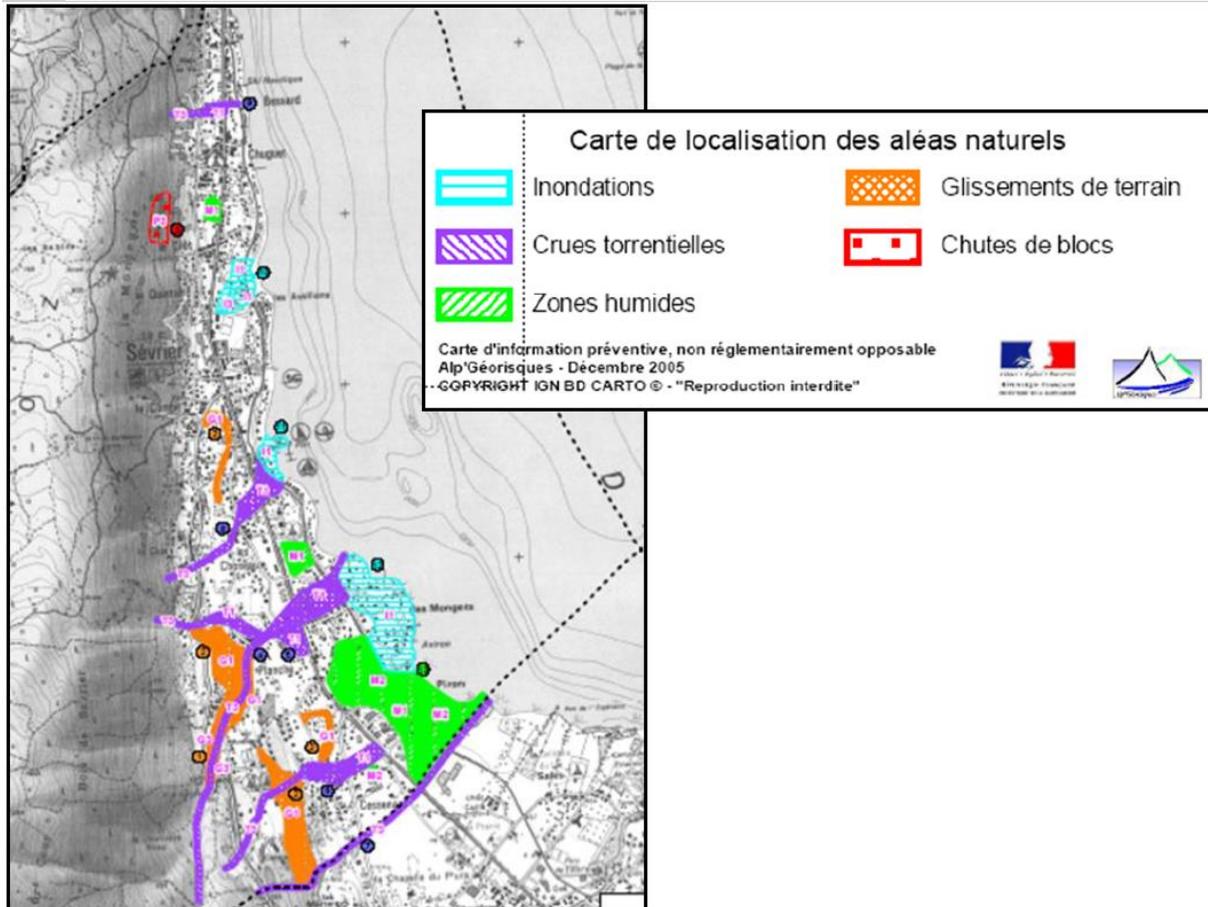
### - Incidences sur les déchets.

Les évolutions du PLU ne génèrent pas de possibilités de constructions supplémentaires au PLU initial et donc pas de production de déchets supplémentaires.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur la gestion des déchets.

**- Incidences sur les risques et nuisances.**

La commune est concernée par des risques d'inondation, crues torrentielles, glissements de terrain, chutes de blocs.



Les modifications du PLU ne sont pas de nature à avoir un impact sur l'un de ces risques compte tenu des évolutions réglementaires portant sur les aspects extérieurs des constructions, les précisions de l'emprise au sol, la mise en place d'un coefficient de pleine terre.

Ces évolutions ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives...

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur les risques naturels, technologiques et autres nuisances.

**- Incidences sur l'air, l'énergie, le climat.**

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidences sur l'air, le climat ou l'énergie car les possibilités de constructions ne sont pas augmentées par rapport au PLU initial et cette modification simplifiée met en place des espaces de pleine terre.

**- Incidences sur les déplacements.**

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidences sur les déplacements car aucun projet susceptible de générer plus de déplacements qu'au PLU initial ne sont mis en place.

**- Incidences sur l'agriculture.**

La présente procédure ne remet pas en question la pérennité de l'activité agricole ou d'une exploitation agricole et n'entraîne pas de changement de destination consommant du terrain agricole exploité ou naturel en sus de PLU approuvé.

La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidences sur l'agriculture.

- **Le projet de modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidences notables sur l'environnement, par conséquent, il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.**

## 3. Prise en compte des documents supra-communaux

Il s'agit ici de s'assurer de la bonne articulation de la modification simplifiée du PLU avec les plans et programmes supra-communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les orientations du PLU sont croisées avec les orientations environnementales des plans et programmes suivants :

- Le SCoT du Bassin Annécien (objectif de compatibilité)
- Le SDAGE Rhône Méditerranée (objectif de compatibilité)

### 3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BASSIN ANNECIEN

---

Le SCOT du bassin Annécien s'organise autour de 6 axes :

**1. Le bassin Annécien, territoire de qualité :**

- Préserver et valoriser les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles,
- Limiter la consommation d'espaces en articulant le développement avec l'armature urbaine,
- Définir un projet architectural et urbanistique de qualité pour le bassin Annécien.

**2. Le bassin Annécien, territoire d'accueil**

- Renforcer le positionnement de la centralité annécienne dans le sillon alpin et dans le concert des villes Rhônealpines,
- Maintenir le dynamisme économique du bassin Annécien,
- Encourager la mise en place de stratégies foncières par les collectivités et la solidarité financière entre les communes,
- Dynamiser et renforcer l'économie touristique,
- Développer les Unités Touristiques Nouvelles de massif et d'intérêt local dans le respect de la loi Montagne,

**3. Le bassin Annécien, territoire d'application de la loi Littoral**

- Protéger les espaces sensibles du littoral
- Protéger les espaces agricoles à enjeu fort
- Maîtriser et développer « stratégiquement » l'urbanisation des communes littorales, en dehors et dans les espaces proches du rivage.

**4. Le Bassin Annécien, territoire au fonctionnement fluide**

- Développer un système de transports performants et attractifs,
- Coordonner les projets de transport en commun avec les projets routiers,
- Favoriser l'usage des modes doux dans une logique d'intermodalité,

**5. Le Bassin Annécien, territoire des proximités**

- Offrir des logements pour tous,
- DAC : intégrer le développement commercial au service des centralités urbaines,

- DAC : délimitation des zones d'aménagement commercial
- Le champ d'application du SCOT en matière d'aménagement commercial
- ZACOM et hors ZACOM, quel développement des surfaces commerciales ?
- Organiser un territoire des proximités.

**6. Le bassin annécien, territoire aux ressources maîtrisées**

- Sécuriser la gestion de l'eau,
- Maîtriser les consommations énergétiques, favoriser la production d'énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'aire,
- Optimiser la gestion des déchets,
- Equilibrer l'offre et la demande locale en matériaux,
- Prévenir les risques,
- Préserver la qualité des sols et réhabiliter les sites pollués,
- Lutter contre les nuisances sonores et olfactives.

→ **La présente modification simplifiée n°4 est en adéquation avec le SCOT puisqu'elle a pour vocation à agir sur le paysage urbain en modifiant certaines règles et mettant en place des espaces de pleine terre, ne consomme pas d'espaces, réorganise le phasage de l'OAP au centre pour permettre la réalisation d'un équipement public, reclasse en zone N une zone Npte sur les rives du lac, n'a pas d'incidences sur les mobilités et le commerce, n'a pas d'incidences sur la gestion de l'eau, des déchets, sur les risques, les nuisances, la qualité des sols.**

### **3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE**

---

Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) 2022/2027 fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027.

Les orientations portent sur :

- S'adapter aux changements climatiques
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection pour la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement des milieux aquatiques.

→ **La présente modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidences sur les milieux aquatiques, les zones humides, la ressource en eau et sur les pollutions.**

## 4. Pièces modifiées

**Document écrit:**

- Pièce 4 : Règlement écrit
- Pièce 4 : règlement graphique
- Pièce 3 : Orientations d'aménagement