

# PLU DE VEYRIER-DU-LAC


## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Janvier 2024

### **PROJET DE MODIFICATION N°1**

*Dossier de notification aux Personnes Publiques*

*Dossier d'enquête publique*

Révision	ARCHE 5 / SOBERCO ENVIRONNEMENT
Modification n°1	

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
L'ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	9
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 (ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE)	12
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	13
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	15
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	18
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	36
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	43

## OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de VEYRIER-DU-LAC et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **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. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

#### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

#### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

#### **Article R104-12**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La présente modification n'est pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000.

### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Le Maître d'ouvrage estime que le contenu de la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie en janvier 2024. Décision attendue courant mars 2023*

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

---

### Coordonnées 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)

### Présentation synthétique de Veyrier-du-Lac

La commune s'étend sur un territoire de 8,21 km<sup>2</sup> en rive Est du Lac d'Annecy, un territoire sensible et soumis à la loi littoral qui exige notamment **que** l'extension de l'urbanisation soit limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage. Le territoire est aussi soumis à la loi montagne qui définit un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Veyrier-du-Lac appartient à un bassin de vie dynamique et attractif, le bassin annécien. Le territoire est traversé par la RD 909 qui le relie à Annecy, commune limitrophe au Nord. Au dernier recensement de l'Insee (2021), la ville de Veyrier-du-Lac comptait 2 286 habitants.

Incluse dans la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy, Veyrier-du-Lac est riveraine des communes d'Annecy, Menthon-Saint-Bernard, Alex, et Sevrier (en rive gauche du Lac).

### **Quelques données chiffrées :**

- 2 286 habitants en 2021
- Croissance démographique de -0,6% annuel depuis 2014, alors qu'en moyenne le Grand Annecy observe une croissance de plus de 1% annuel.
- 2,24 personnes/ménage en 2020 (stable depuis 10 ans)
- 66,8% de résidences principales (26,7% de résidences secondaires)
- Un marché du logement tendu avec seulement 6% de logements vacants
- Un parc encore largement constitué d'habitat individuel (70% du parc, chiffre stable ces dernières années).
- 1% de logements sociaux en 2020
- 580 emplois en 2020
- 854 actifs ayant un emploi résidents sur la commune en 2020

### Historique des procédures :

Révision	16 novembre 2017
Projet de modification n°1	Objet du présent document

### Rappel du contexte réglementaire

Dans l'attente de l'approbation d'un PLUi Habitat-Mobilités-Bioclimatique couvrant l'intégralité du Grand Annecy, les documents d'urbanisme des communes membres doivent pouvoir évoluer pour exprimer de nouveaux projets et adapter les règles d'urbanisme aux contextes locaux. Des modalités

de collaboration ont été définies au travers une charte de gouvernance entre le Grand Annecy et les communes membres. La responsabilité des évolutions des documents d'urbanisme communaux est de la compétence du Grand Annecy.

Les évolutions doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et opposable depuis le 13 mai 2014.

Les SCoT sont, depuis la loi ALUR, les documents intégrateurs des lois, DTA et des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, PCET, SRCE, SRCAE...).

La modification du PLU de VEYRIER-DU-LAC doit par conséquent être compatible avec le SCoT du Bassin Annécien, qui intègre les lois « Littoral » et « Montagne » applicables au territoire communal.

### **La procédure de Modification n°1 :**

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, compétent en PLU, souhaite faire évoluer le règlement de ce PLU par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Mettre en place deux servitudes au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, pour cône de vue sur le lac depuis la Mairie et le parking de la Poste ;
- Préciser les modalités d'application de la servitude de non altius tollendi ;
- Mettre en cohérence le document graphique suite au jugement n°1800050 du 30 juin 2020 qui annule la délibération du 16 novembre 2017 en tant qu'elle affecte un indice h au classement en zone naturelle de la parcelle AH n°548 et à l'arrêt n°20LY02506 du 8 juillet 2021 qui annule la délibération du 16 novembre 2017 en tant qu'elle identifie une zone humide au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur la parcelle AHn°548 ;
- Mettre en cohérence le document graphique suite au jugement n°1802984 du 30 juin 2020 qui annule la délibération du 16 novembre 2017 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AD n°172, 173 et 174 en zone naturelle ;
- Modifier l'indice des parcelles AD n°19, 20 et 687 et de la parcelle AN n°167 ;
- Permettre une dérogation aux règles de volumétrie et de recul pour les travaux d'isolation thermique ;
- Mettre à jour les dispositions de l'article 4 du règlement en fonction des nouvelles réglementations du schéma général d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- Modifier des points du règlement écrit pour mieux maîtriser la densité foncière, pour encourager la désimperméabilisation des sols et des sous-sols, pour préserver le caractère traditionnel du bâti, pour protéger les voiries, pour mieux adapter les stationnements aux caractéristiques des logements, pour faciliter et améliorer les accès aux constructions et aux garages, pour mettre en concordance la réglementation sur les haies avec celles du Code civil ;
- Modifier et clarifier des points du règlement écrit ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°25c situé sur les parcelles AH n°358 et n°359, l'emplacement réservé n°15 et l'emplacement réservé n°29 ;
- Modifier le règlement écrit de la zone AUr pour permettre la construction de serres agricoles démontables

Les modifications envisagées ont notamment pour effet de diminuer les possibilités de construire en zone UB (périphérie à dominante pavillonnaire).

Ces évolutions nécessitent ainsi une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique).

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)**

### **Rappel des étapes de la procédures**

#### **La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Grand Annecy qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège du Grand Annecy et de la mairie pendant un minimum de un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet du Grand Annecy.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

#### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège du Grand Annecy et de la mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



## L'ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

---

L'ensemble des modifications envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) vont dans le sens de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu (gestion des eaux pluviales, ...), la biodiversité (nature en milieu urbain) et les paysages (cones de vues, ...).

⇒ **Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

### La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune est incluse dans le site Natura 2000 « [Cluse du Lac d'Annecy](#) ». Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°2 sont de nature à avoir un impact positif :

- En supprimant les règles dérogatoires en cas de démolition-reconstruction en secteur proches du lac « UHL » et « UL » : en cas de démolition, ce sont les règles applicables aux constructions nouvelles qui s'appliquent
- En mettant en place deux nouveaux cônes de vue pour mettre en valeur le site depuis l'espace urbain.

### La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. Une grande partie des évolutions consiste à mieux maîtriser la densification, en majorant le pourcentage d'espaces verts de pleine terre exigibles en zone UB.

La modification concernant la zone AUr est aussi favorable, en décalant l'ouverture à l'urbanisation au 1<sup>er</sup> janvier 0228. D'ici cette date, le futur PLUiHMB devrait entrer en application. Entre temps, les serres agricoles seront autorisées dans cette zone, aujourd'hui d'usage agricole.

Le reclassement du secteur Nh en N n'a pas d'incidence sur l'occupation actuelle du sol.

Seul 0,18 ha de dent-creuse est reclassé en secteur UB. Il s'agit d'un paturage permanent : cet habitat comporte une diversité végétale assez faible. En effet, le couvert végétal est réduit en raison de la pression de pâturage.



Les autres évolutions n'appellent pas de commentaires par rapport à cette thématique.

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?**

Aucune zone humide n'est identifiée sur le territoire. Un secteur Nh pour une zone humide potentielle avait été zoné au PLU de 2019 mais, suite à la décision du TA, il s'est avéré qu'il ne s'agissait pas d'une zone humide.

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?**

La modification n°1 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones ; les besoins en eau des zones sont donc inchangés.

Les autres évolutions sont sans effet sur les besoins en eau potable, dans le sens où aucune nouvelle construction n'est envisagée.

Le fait de différer l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUR et de diminuer les possibilités de construire en zone UB va dans le sens de limiter la pression sur la ressource.

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?**

La modification n°1 a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales, en intégrant les nouvelles dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales du Grand Annecy ; de plus les espaces de pleine terre sont majorés en UB, ce qui assure une meilleure infiltration des eaux sur site (lutte contre l'assèchement des sols).

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?**

La modification n°1 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?**

L'ajout des deux cônes de vue aura un effet positif sur le paysage. La modification de la règle de « *non altius tolendi* » vient simplement préciser les modalités d'application et prendre en compte la situation existante.

La modification n°1 ne modifie aucune règle ni aucun repérage patrimonial ; elle est sans effet sur le patrimoine bâti.

#### **La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?**

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°1 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE.

La modification n°1 n'est pas de nature à augmenter les volumes de déchets.

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?**

Les évolutions portées par la modification n°1 sont sans effet sur les risques et les nuisances.

#### **La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?**

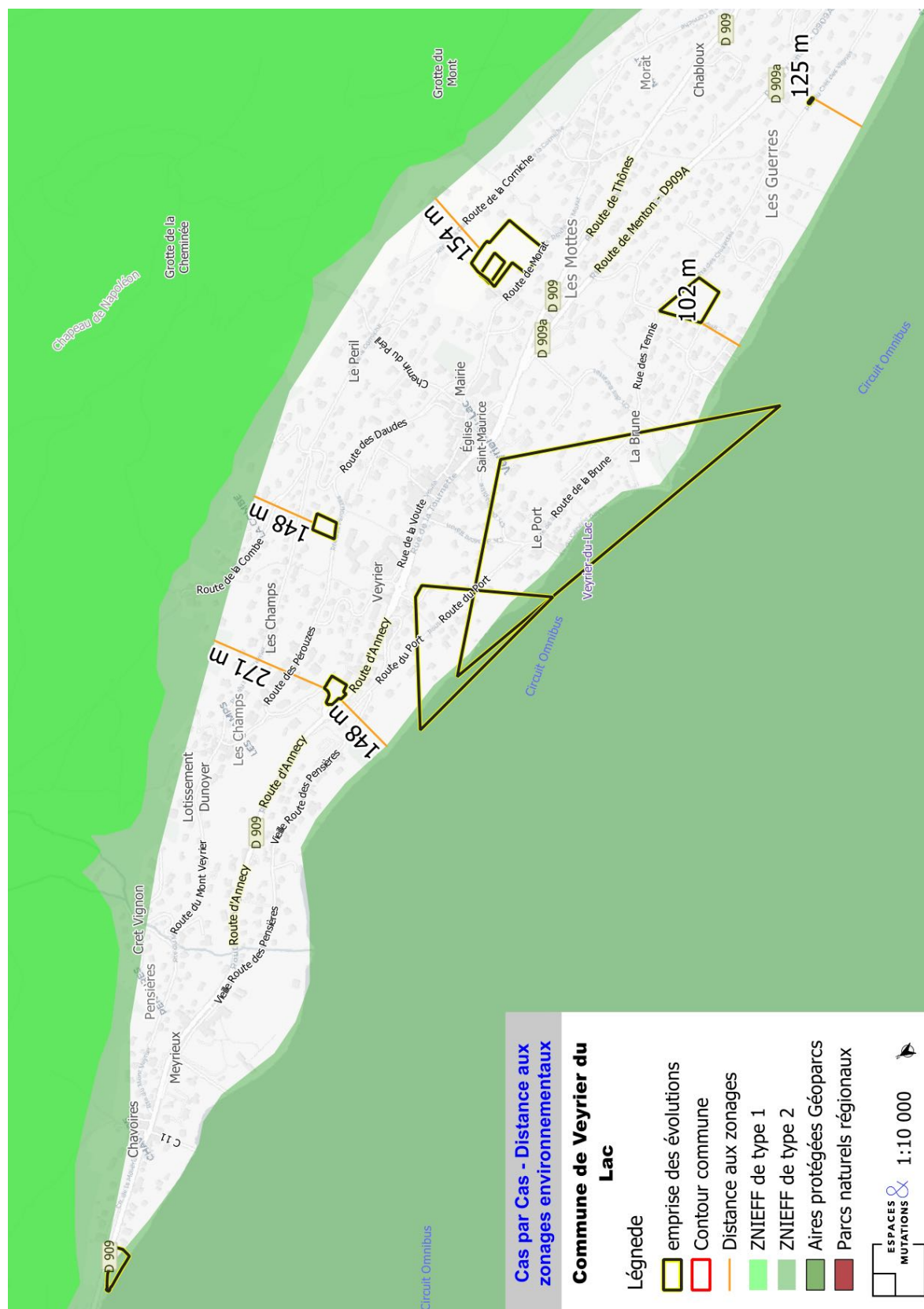
La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

La modification n°1 peut avoir une incidence positive par :

- la majoration des espaces verts de pleine terre (confort climatique)  
par des règles plus favorables à la mobilisation du bâti existant plutôt qu'un projet de démolition-reconstruction (meilleure empreinte carbone)

⇒ **Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

# LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 (ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE)



## I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

---

*Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie de Veyrier-du-Lac.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 16 novembre 2017, s'articule autour de **trois grands axes (Orientations générales)** que les objectifs de la modification n°1 ne remettent pas en cause :

- **Axe 1 / un PADD qui préserve le cadre de vie,** avec entre autres les orientations suivantes :
  - o Protéger les rives du lac et le massif boisé,
  - o Préserver les espaces qui contribuent à l'équilibre paysager global et porter une attention particulière aux secteurs et tableaux paysagers les plus perceptibles depuis les monts et le lac.
  - o Préserver les vues en direction du lac au niveau de certains lieux identifiés du territoire communal (belvédères) et les secteurs sensibles du point de vue paysager.
  - o Prolonger ce caractère verdoyant par le renforcement des espaces végétalisés et paysagers en milieu urbain pour structurer une trame végétale continue et lisible
  - o Renforcer le maillage des cheminements

*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :*

- En identifiant de nouveaux cônes de vue
- En augmentant la part des espaces de pleine terre en zone UB
- En mettant en place des règles qui privilégient l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction
- En modifiant certaines dispositions sur l'aspect extérieur des constructions, afin d'assurer une meilleure intégration urbaine

- **Axe 2 / un PADD qui développe l'urbanisation de manière harmonieuse,** avec entre autres les orientations suivantes :
  - o Assurer une urbanisation cohérente avec les équipements voiries / réseaux
  - o Priorité sera donnée à la densification du centre-village
  - o Sur l'ensemble de la commune et au vu des restrictions imposées par le SCoT, les grands tènements qui resteront constructibles seront très restreints. Le PLU ne laissera constructible que les terrains dont il a besoin pour répondre à son développement dans les 10/12 ans à venir.
  - o Parmi eux le secteur de la Ravoire qui est porteur des ambitions communales pour développer des projets d'intérêt collectif et une offre de logement différentes et sociales. Il nécessitera une attention particulière, en termes de composition urbaine et d'attention aux sensibilités paysagères.
  - o Réduire la consommation foncière en calibrant de manière fine son développement

et diviser environ par 4 cette consommation.

- Diviser par deux le nombre de logements produits par an (passer de 12 environ à 6 environ en moyenne).
- Les extensions limitées de l'urbanisation devront se faire en priorité dans l'enveloppe urbaine.

*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :*

- En différant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr de la Ravoire, et ainsi rester compatible avec le rythme de production de logement fixé au SCoT
- En s'assurant que les divisions foncières en vue de construire respectent la règle générale (retraits, part d'espaces verts, emprises au sol) vis-à-vis de la construction existante.
- En modifiant les règles de retrait entre deux constructions sur une même propriété et ainsi maintenir l'esprit des règles de retrait entre deux propriétés.

- **Axe 3 / un PADD qui respecte l'environnement naturel**, avec entre autres les orientations suivantes :

- Conserver les continuités écologiques existantes
- Développer la trame verte en l'essaimant sur l'ensemble de la commune, à la fois en tant que support de biodiversité, (tant pour la faune terrestre : petits mammifères, reptiles, batraciens... ; que pour l'avifaune), mais aussi pour la régulation climatique (fraicheur par évapotranspiration, ombrage l'été et apports solaires l'hiver (arbres caducifoliés).
- Renforcer cette trame végétalisée en milieu urbain
- Améliorer la gestion de l'assainissement des eaux pluviales, pour faciliter l'écoulement des eaux sur les secteurs déjà bâtis, mais aussi et surtout permettre le développement de l'urbanisation tout en garantissant le bon fonctionnement de l'assainissement à l'échelle de la Commune.
- Améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements et des équipements publics

*La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :*

- En mettant à jour les règles relatives à la gestion des eaux pluviales, en lien avec le nouveau schéma de gestion du Grand Annecy.
- En excluant des règles de retraits les travaux d'isolation extérieure du bâti existant.
- En interdisant les constructions en sous-sol dans les bandes de recul et ainsi assurer la présence d'espaces de pleine terre transversaux, supports de biodiversité
- En permettant l'installation de serre agricole dans la zone AUr, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée, dans une optique d'agriculture pédagogique et de proximité.

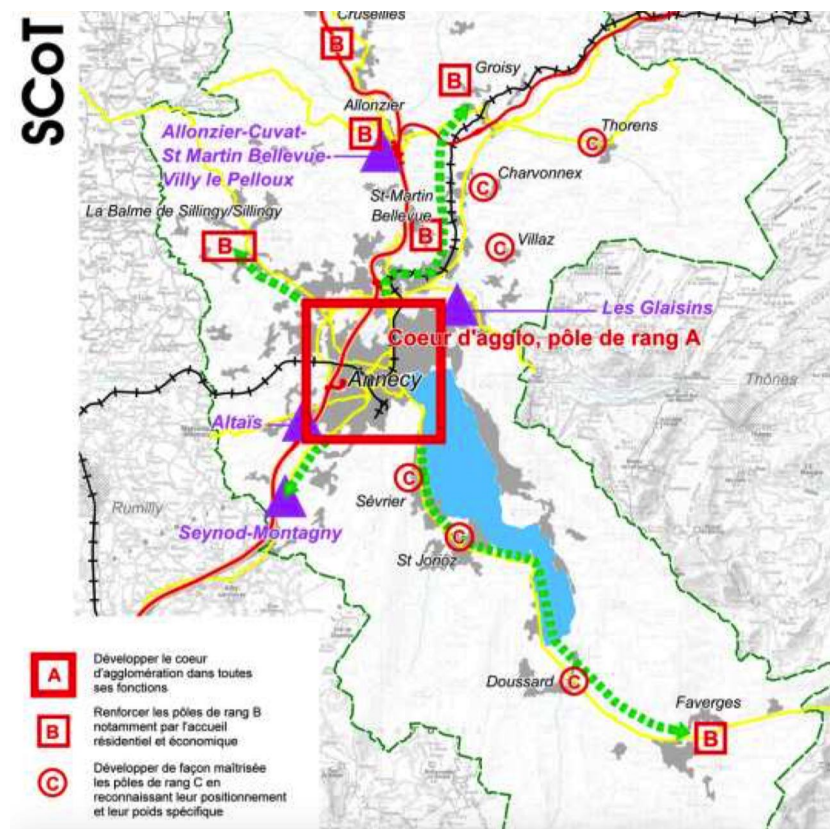


## II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

### Concernant l'armature urbaine

Le SCoT identifie Saint-Jorioz comme une commune de rang D, dont le développement doit être maîtrisé.



### Concernant la densité :

Le SCoT vise une densité de l'ordre de 20 logements/ha en moyenne sur les opérations d'habitat, à partir de 2014.

*La présente procédure a un impact positif sur cette orientation en assurant une régulation de la production de logements.*

## Concernant la production de logements

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie Veyrier-du-Lac en commune de rang D, au développement « raisonnable ».

À l'échelle des 4 communes de rang D du secteur « Tournette », l'objectif (fixé en 2014) est de produire environ 250 logements en 20 ans. Au prorata de la population au départ du SCoT, Veyrier-du-Lac représente 37% de cette population, soit de produire environ 90 nouveaux logements (hors rénovations de logements existants).

*Sur les 8 premières années d'application du SCoT, environ 40 logements ont été autorisés, soit dans le rythme moyen fixé au SCoT.*

*Cette production s'est faite essentiellement en densification de l'espace urbain déjà constitué, ce qui s'explique notamment par l'application de la loi ALUR qui est venue favoriser la densification du foncier déjà bâti (divisions parcellaires, ...).*

*Il y a donc un enjeu de maintenir cette régulation de la production de logement, pour ne pas venir en contradiction avec l'objectif du SCoT, qui est de mieux flécher la croissance démographique sur le cœur d'agglomération.*

*Toutes les OAP prévues au PLU de 2017 n'ont pas été réalisées, notamment celles en renouvellement urbain dans le cœur historique (OAP n°2) et au Nord Village (OAP n°3).*

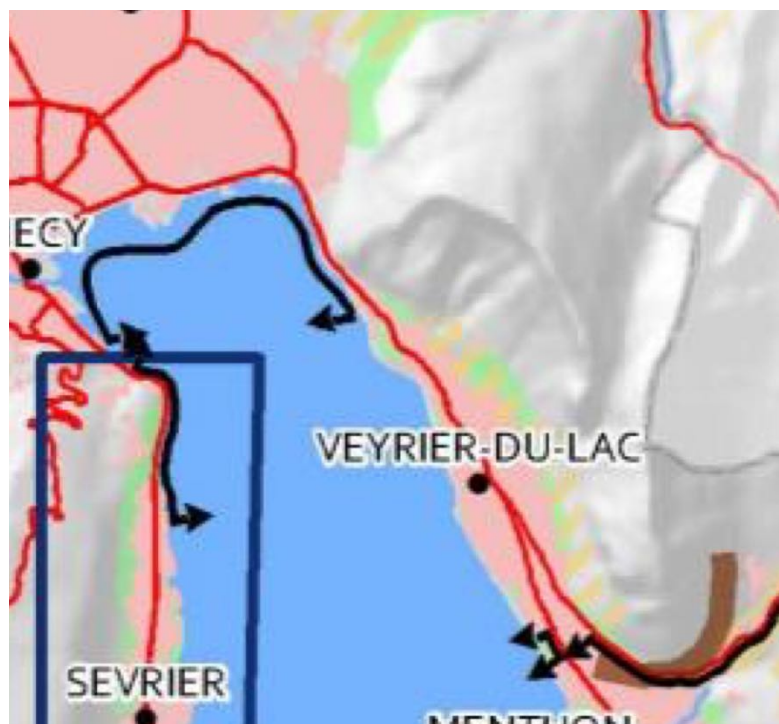
***Ainsi, les possibilités de construire sont minorées en zone UB, et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr (environ 15 logements + lits touristiques) est différée.***






## Concernant le paysage :

Le SCoT fixe comme prescriptions principales :

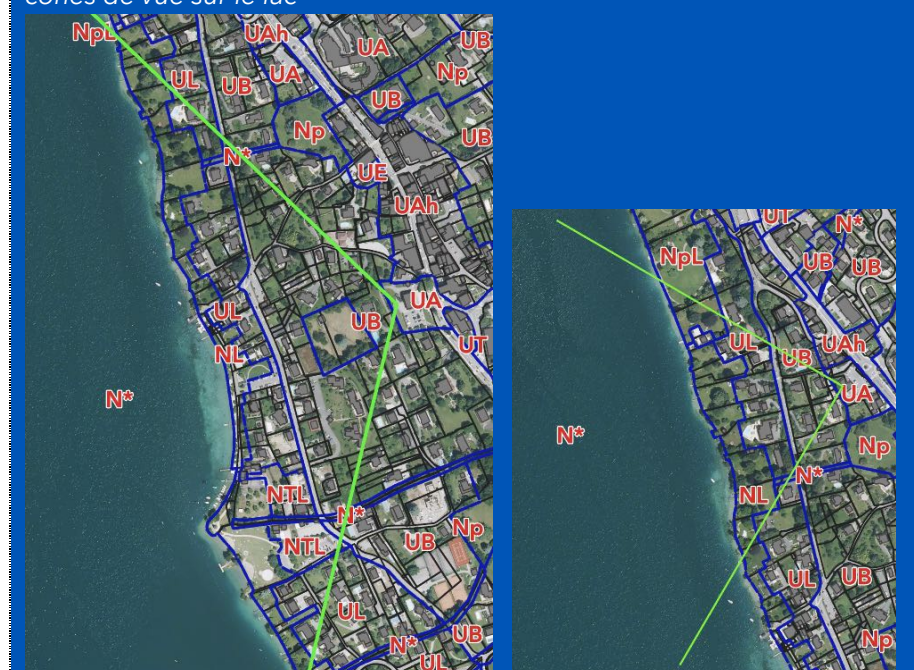
- ⑩ Structurer les espaces urbanisés en rive gauche, pour développer une perception claire des limites entre espaces urbains et espaces ouverts agricoles.
- ⑩ Préserver la lisibilité des vastes espaces ouverts agricoles en amont et de part et d'autre de St Jorioz et autour de Doussard et de Lathuile.
- ⑩ Préserver l'équilibre acquis entre les panneaux paysagers (espaces urbanisés, rives végétalisées, lignes et espaces boisés, espaces agricoles ouverts) et agricoles en rive droite.
- ⑩ Conforter et aménager des vues et des accès au lac.





-  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés
-  Maintenir les espaces ouverts stratégiques de bord de route
-  Valoriser les petits paysages d'intérêt : paysage de qualité remarquable en perceptions rapprochées, qui présente des caractères typiques identitaires
-  Revaloriser la lisibilité paysagère des coteaux habités
-  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés

*La présente procédure a un impact positif en identifiant deux nouveaux cônes de vue sur le lac*



### III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT



#### Ouverture à l'urbanisation différée pour la zone AUr

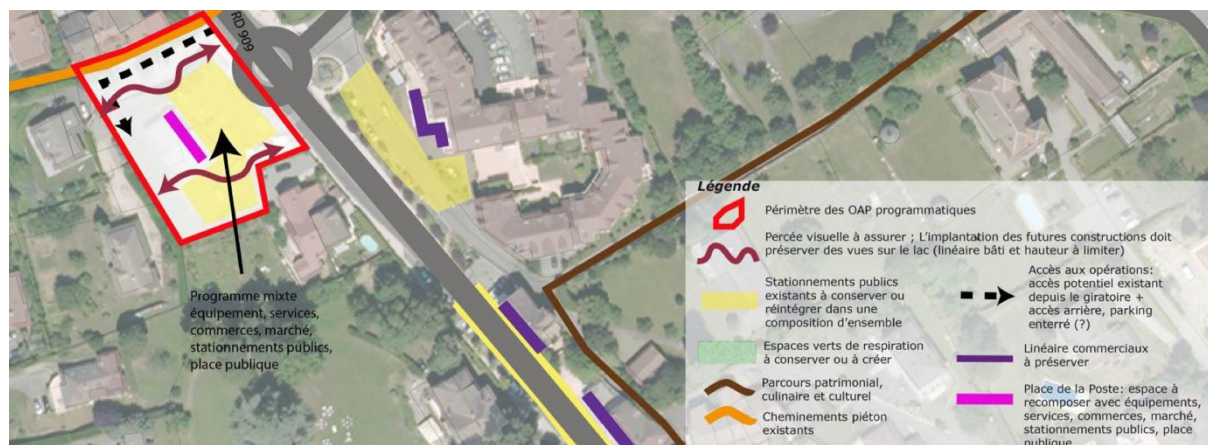
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
AUr	<p><b>Article 2</b></p> <p><u>Est ajouté :</u></p> <p><b>Nonobstant les dispositions prévues par l'Orientations d'Aménagement et de programmation, sont autorisés sans conditions d'ouverture à l'urbanisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les affouillements et exhaussements de sol</b> à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte et pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement,</li> <li>• <b>Les constructions agricoles, sous réserve d'être démontables.</b></li> </ul> <p><b>Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sont fixées dans la pièce n°3 « orientations d'aménagement et de programmation », par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : ouverture à l'urbanisation possible à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.</b></p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation est différée pour respecter le rythme de production fixé au SCoT et privilégier la réalisation des OAP en renouvellement urbain.</p> <p>Dans cette attente, l'implantation de constructions agricoles démontables est autorisée, afin de promouvoir une agriculture pédagogique et de proximité.</p>

## Mise en place de deux nouveaux cônes de vue

Nota : la nouvelle règle ne s'applique qu'en UB, puisque les secteurs UL et N (bien que situés dans le cône de vue) n'autorisent pas de nouvelles constructions.

### Rappel : zone UB - zone urbanisée à dominante d'habitat

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB	<p><b>Article 10</b></p> <p><u>Est ajouté :</u></p> <p>Un cône de vue à préserver est inscrit en contrebas de la mairie. Sur le périmètre reporté au règlement graphique, la hauteur est limitée en deça du cône de vue d'angle 11.20 grades par rapport à l'horizontale, ayant comme point de base la plateforme de la table d'orientation, à une hauteur de vue de 1,60 m - angle horizontal de 120°, permettant au fonds dominant de continuer à bénéficier de la vue.</p> <p>Un cône de vue à préserver (angle horizontal de 90°) est inscrit au niveau du parking de la Poste, à l'extrémité Ouest de la parcelle, côté lac. La hauteur est limitée à la cote altimétrique actuelle du bâti, dans la limite des hauteurs définies au 10-2. La cote altimétrique existante sert de référence pour l'ensemble du terrain, y compris en cas de division parcellaire.</p>	<p>Pour le secteur de la Mairie, il s'agit de préserver une des vues emblématiques de la commune sur le lac, depuis la table d'orientation. Il s'agit aussi d'un lieu souvent utilisé pour les événements type mariage.</p>  <p>Pour le secteur de la place de la Poste, il s'agit aussi d'un espace public à valoriser (OAP n°3) depuis lequel les vues valorisantes doivent être préservées.</p> 



Extrait de l'OAP n°3 vers la place de la Poste

### Modification de l'article 3 relatif aux accès

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><b>Est ajouté :</b></p> <p>La largeur des accès sera proportionnée au nombre de logements desservis.</p>	<p>Il s'agit ici d'une <b>précision</b> pour assurer la sécurité/fluidité de la circulation. Cette demande était déjà observée dans l'instruction (au titre de l'article R111-5 du Code de l'urbanisme) mais non écrite dans le règlement.</p>

### Modification des articles 6, 7, 9 et 10 pour l'isolation extérieure des bâtiments existants

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><b>Est ajouté :</b></p> <p>La règle (...) ne s'applique pas aux travaux d'isolation extérieure du bâti existant à la date d'approbation du PLU visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable</p>	<p>Il s'agit ici de mieux traduire la PADD sur la thématique de la sobriété énergétique. Des dérogations de fait existent pour l'aspect extérieur des constructions mais pas pour les volumétries. De manière plus large, cette nouvelle règle rentre dans l'esprit des règles qui est de favoriser l'évolution du bâti existant plutôt que la construction neuve.</p>



## Modification des articles 6 relatif aux mouvements de sol en limite du domaine public

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA/UAH UB UL UT/UTL AUr N	<p><b><u>Est modifié :</u></b></p> <p>Les constructions, y compris les parties enterrées, doivent respecter un recul minimum de 3 m (ou 5 m selon les zones concernées) par rapport aux limites des emprises publiques actuelles et des voies.</p> <p><b><u>Est ajouté :</u></b></p> <p>Les affouillements liés à une construction doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies dans le plan horizontal. La topographie du terrain sera conservée intacte dans ce recul de 2 m.</p>	<p>Il s'agit ici de maintenir une ambiance paysagée dans l'espace urbain en belvédère. De plus, l'interdiction des parties enterrées dans la marge de recul permettra de ne pas compromettre d'éventuels confortements à terme du domaine public.</p>

## Modification des articles 7 relatif aux mouvements de sol dans les bandes de recul vis-à-vis des limites séparatives

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA/UAH UB UL UT/UTL AUr N	<p><b><u>Est ajouté :</u></b></p> <p>Les parties enterrées des constructions enterrées sont interdites dans une bande de 4 mètres à partir de la limite séparative, sauf au droit d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment implantée dans ladite bande de recul.</p>	<p>Cette nouvelle disposition vise à retrouver des perméabilités paysagères depuis l'espace public et à assurer des interfaces plus apaisées entre les propriétés privées, dans un contexte de renouvellement urbain avec densification</p> <p>Cette disposition n'est pas mise en place en UE (équipements publics), au regard de leur nature (intérêt général). La règle ne s'applique pas non plus en UH/UHL puisque les constructions peuvent s'implanter jusqu'à 1,90m. des limites séparatives, ce qui ne permet pas de constituer une interface de pleine terre suffisamment fonctionnelle pour la trame verte urbaine.</p>

## Modification des articles 6 relatif aux retraits vis-à-vis du domaine public en secteurs UB, UL et UT

Rappel :

- Le secteur UB correspond à l'espace urbanisé à dominante d'habitat hors centralité et enjeux spécifiques
- Le secteur UL correspond à l'espace urbanisé en interface avec le lac.
- Le secteur UT correspond à la zone urbaine à vocation touristique qui comprend les 2 hôtels-restaurants situés le long et en amont de la RD. 909

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB UL UT	<p><b><u>Est modifié :</u></b></p> <p>Les constructions y compris les parties enterrées, doivent respecter un recul minimum de <del>3 m</del> 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.</p>	<p>Il s'agit ici à la fois de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte des profils contraints des voiries (hors RD909) et ainsi s'assurer d'un espace de stationnement sur les terrains privés sans dépassement sur le domaine public</li> <li>- De maintenir une ambiance plus ouverte sur le grand paysage depuis l'espace public (espace urbain en belvédère sur le lac)</li> <li>- De ne pas compromettre, le cas échéant, de futurs confortements des profils des voies publiques, notamment pour les modes actifs.</li> </ul>

## Modification des articles 8 relatif aux retraits entre deux constructions sur une même propriété

Rappel :

- Le secteur UB correspond à l'espace urbanisé à dominante d'habitat hors centralité et enjeux spécifiques

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA/UAH UB	<p><b>Est ajouté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.</li> </ul>	<p>Il s'agit ici d'éviter un dévoiement de la règle sur les retraits vis-à-vis des limites séparatives. En effet, les annexes non accolées peuvent s'implanter jusqu'en limite. Il ne faut pas que cela soit un prétexte pour réaliser une annexe à moins de 1m du bâtiment principal et combler ensuite le vide. Le retrait de 2m minimum garantira ainsi l'usage effectif d'annexe dans le temps.</p> <p>Cette règle est introduite dans les zones de densification. Dans les secteurs de hameaux, la règle de retrait vis-à-vis des limites est déjà plus faible. En secteur UL, seuls l'extension du bâti existant est autorisé. La problématique du vis-à-vis se pose moins en secteurs spécialisés UT et UE.</p>
UB	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><del>Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions non accolées implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.</del></p> <p>A moins qu'elles soient accolées, il est exigé une distance minimum de 8 m entre deux constructions principales.</p>	<p>Le secteur UB correspond à une trame urbaine plus contemporaine avec des retraits qualifiés entre les constructions. La modification vise ici à s'assurer du respect de l'esprit des règles de retraits de l'article 7 entre 2 constructions principales, et ainsi garantir l'harmonie du paysage urbain. La densification reste possible notamment en autorisant les constructions accolées (ce qui n'est pas le cas en limite séparative).</p>

## Modification des articles 9 relatif à l'emprise au sol des constructions en UB

Rappel :

- Le secteur UB correspond à l'espace urbanisé à dominante d'habitat hors centralité et enjeux spécifiques

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB	<p><b>Est modifié :</b></p> <p>Les constructions et parties de constructions enterrées, c'est-à-dire implantées en dessous du terrain naturel, les balcons lorsqu'ils ne reposent pas sur des piliers, d'une largeur allant jusqu'à 1,20 m et abrités par un débord de toiture, les terrasses posées sur du remblai dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 1,50 m ainsi que les bassins de piscines <b>implantés jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel</b>, sont également exclus.</p> <p>(...)</p> <p><u>Habitation, bureaux, commerce et artisanat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière support du projet <b>ou de la partie de l'unité foncière située dans la zone.</b></li> <li>• En cas d'extension d'une construction existante, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à <del>20 %</del> <b>15%</b> de la superficie totale de l'unité foncière <b>ou de la partie de l'unité foncière située dans la zone UB.</b></li> </ul> <p><u>Hébergement hôtelier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière support du projet <b>ou de la partie de l'unité foncière située dans la zone UB.</b></li> </ul>	<p>Correction d'un oubli puisque qu'au même titre que les terrasses, les constructions de faible hauteur comme les piscines (hauteur &lt; 1,50 m par rapport au TN) sont exclues du calcul du CES.</p> <p>Ajout d'une précision : le CES est calculé par rapport à l'emprise constructible dans la zone où le CVES est règlementé et pas forcément à l'échelle de l'ensemble du foncier constructible (qui peut être à cheval sur deux zones).</p> <p>Le CES est minoré à 15% afin d'éviter une densification trop importante du secteur qui viendrait accroître de façon trop importante la production de logement vis-à-vis des objectifs du SCoT. De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la priorisation est donnée à la réalisation de logements dans le centre-village.</li> <li>- Le travail sur le bâti existant devient plus « intéressant » en terme de surface de plancher plutôt que la démolition-reconstruction</li> </ul>



## Modification des articles 9 et 13 dans le cas de divisions parcellaires en secteur UB

Rappel :

- Le secteur UB correspond à l'espace urbanisé à dominante d'habitat hors centralité et enjeux spécifiques

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB	<p><b>Est ajouté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter l'emprise au sol sur le tènement foncier issu de la division.</li> <li>• En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter la part d'espaces verts définie ci-dessus sur le tènement foncier bâti issu de la division.</li> </ul>	<p>L'objectif est ici d'éviter un dévoiement de l'esprit de la règle. La division parcellaire permet de venir densifier le foncier déjà bâti, mais le parti d'urbanisme de la zone doit être respecté (importance des espaces verts, ...).</p>

## Modification des articles 2 pour encourager l'évolution du bâti existant en secteurs UH/UHL

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UH/UHL	<p><b>Est supprimé à l'article 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>La démolition reconstruction des constructions existantes même implantation et même volume avec une extension de 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ; l'implantation de la construction pourra toutefois être modifiée, notamment pour se mettre en conformité avec les articles 6 et 7 du présent règlement et pour se mettre en recul par rapport aux berges du lac.</del></li> </ul>	<p>L'objectif est ici de ne pas favoriser la démolition-reconstruction dans les hameaux en leur donnant des possibilités de construire plus importantes : seule l'extension d'un bâtiment existant peut être dérogatoire à la règle générale. Cela va dans le sens d'une limitation de l'empreinte carbone du développement urbain.</p>

## Modification des articles 10 en secteur UB

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB	<p><b><u>Est clarifié</u></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée au dixième de la surface d'emprise au sol, dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>7,50 m <b>au sommet de l'acrotère</b> pour les toitures plates</li> </ul> <p><b><u>Est ajouté :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'extension d'une construction existante (légalement édifiée à la date d'approbation du PLU), la hauteur maximum de l'extension est égale à la hauteur maximum au faitage de la construction existante, dans la limite de la hauteur maximum définie au point 2.</li> </ul>	<p>Clarification de la règle pour éviter des problèmes d'interprétation.</p> <p>L'objectif est ici d'assurer une simplicité/harmonie des volumes bâtis (mise en valeur du paysage urbain).</p>

## Modification des articles 10 en secteur UB et UH/UHL

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB UH/UHL	<p><b><u>Est clarifié</u></b></p> <p>Des servitudes de « non altius tolendi » sont portées au règlement graphique, le long de la route du Mont Veyrier, de la route de la Corniche, du chemin de Beauregard, de la route d'Annecy et de la route de Menthon (R.D. 909 A). La hauteur des constructions édifiées sur les parcelles bordant, et situées à l'aval des voies affectées par cette prescription, ne devra pas dépasser le niveau de la chaussée longeant la parcelle concernée, et ce, en tout point de la chaussée. Cette règle s'applique perpendiculairement, à</p>	<p>Clarification des modalités d'application de la règle pour sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.</p>

	<p>l'axe de la chaussée, sur un plan horizontal par rapport à l'axe de la chaussée de la voie. La prescription de non altius tolendi sera appliquée également aux constructions actuelles, dans le cas de leur extension. Toutefois, la prescription de non altius tolendi ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. Dans ce cas, la hauteur initiale est autorisée nonobstant les dispositions de la servitude.</p>	
--	---	--

## Modification des articles 11 concernant les mouvements de terrain

Rappel :

- Le secteur UB correspond à l'espace urbanisé à dominante d'habitat hors centralité et enjeux spécifiques

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<p><b><u>Est modifié :</u></b></p> <p>Les mouvements de terrain ne pourront excéder 1,50 m de hauteur en remblais ou en déblais par rapport au terrain naturel avant terrassement, à l'exception des rampes d'accès au garage, où la hauteur est limitée à 2,70 m maximum (sur un linéaire horizontal de 6 m maximum). Les murs liés à ces mouvements sont aussi limités à 2,70m.</p>	<p>Correction d'un oubli. En effet, les stationnements non visibles depuis l'espace public sont encouragés (diminution de la place de la voiture dans le paysage). Il convient donc de permettre les accès aux garages enterrés ou semi-enterrés.</p>

## Modification de l'article 11 relatif à l'aspect des toitures

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<b>UA / UB/ UL</b>	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><u>Hormis pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable</u>, les toitures plates sont admises si le projet architectural le justifie. Toutefois, elles sont interdites sur les constructions principales (et leurs annexes accolées) situées dans le périmètre de 50 m autour d'une construction repérée au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable <del>sur les terrains contiguës à un ou des terrains accueillant une construction repérée au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable</del>, aux 2 exceptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions édifiées sur des terrains nus ou agrandies sur les terrains concernés par la prescription de <i>non altius tolendi</i>.</li> <li>- constructions édifiées sur les terrains situés à l'aval de la route de Thônes (R.D. 909) et de la route de Menthon (R.D. 909 A), dont la hauteur ne dépassera pas le niveau de la chaussée longeant le terrain, et ce, en tout point de la chaussée.</li> </ul> <p>En dehors de ces 2 exceptions, lorsque les toitures plates sont autorisées, elles le sont dans la limite de 30 % de l'emprise (calculée horizontalement) de la toiture en pente existante.</p>	<p>a possibilité de réaliser des toitures terrasses est ici quantifiée pour faciliter l'instruction. Ces dernières doivent rester minoritaires dans la lecture globale de la toiture et constituer des éléments de liaisons ou d'adjonction.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées même en totalité de la toiture pour les constructions situées en contrebas d'une prescription de <i>non altius tolendi</i> ou à l'aval des deux principales routes en belvédère sur le lac. En effet, les toitures plates permettront de dégager les ouvertures paysagères.</p>
<b>UH.UHL</b>	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><del>Hormis pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable</del>, les toitures plates <del>peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie</del> sont interdites.</p>	<p>Les toitures plates sont interdites pour conserver l'ambiance urbaine vernaculaire des cœurs de hameaux.</p> <p>Cette rédaction est identique à celle du secteur UAH, qui</p>

	<p><del>Les toitures plates sont interdites pour les annexes non accolées.</del></p>	<p>partage les mêmes enjeux, concernant l'aspect extérieur des constructions.</p>
UT/UTL	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><del>Hormis pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable,</del> les toitures plates sont admises si le projet architectural le justifie. <del>Toutefois, elles sont interdites sur les constructions principales (et leurs annexes accolées) situées sur les terrains contiguës à un ou des terrains accueillant une construction repérée au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable, à l'exception :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>des constructions édifiées sur des terrains nus ou agrandies sur les terrains concernés par la prescription non altius tolendi.</del></li> <li><del>des constructions édifiées sur les terrains situés à l'aval de la route de Thônes (R.D. 909) et de la route de Menthon (R.D. 909 A), dont la hauteur ne dépassera pas le niveau de la chaussée longeant le terrain, et ce, en tout point de la chaussée.</del></li> </ul>	<p>Cette évolution est liée aux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur des projets de réhabilitation/extensions, où une toiture plate peut parfois être intéressante, y compris à côté de bâtiments patrimoniaux.</p>
N	<p><b>Est modifié :</b></p> <p><u>Hormis pour les constructions repérées au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable,</u> les toitures plates sont admises si le projet architectural le justifie. <del>Toutefois, elles sont interdites sur les constructions principales (et leurs annexes accolées) situées dans le périmètre de 50 m autour d'une construction repérée au règlement graphique comme patrimoine bâti remarquable.</del></p> <p>Lorsque les toitures plates sont autorisées, elles le sont dans la limite de 30 % de l'emprise (calculée horizontalement) de la toiture en pente existante</p>	<p>Pas de changement sur le fond. La rédaction a été reprise dans sa forme pour être identique avec celle des autres articles.</p>

<p><u>Toutes zones</u></p>	<p><b><u>Est ajouté :</u></b></p> <p>Les toitures en forme de casquette sont interdites. Les toitures à 4 pans devront obligatoirement faire la jonction au niveau des rampants avec la bande de rive (pas de caniveaux horizontaux ou des caniveaux limités à 0,50 mètre de largeur si le chéneau est non visible car dissimulé derrière un acrotère ou une rive enveloppante).</p> <p><b><u>Est modifié :</u></b></p> <p>La couverture sera en tuiles de teinte brun vieilli (20 minimum au m²).</p> <p><b><u>Est ajouté :</u></b></p> <p>Les tuiles solaires seront privilégiées en exposition Sud-Ouest.</p>	<p>L'objectif est de garder des volumes simples</p> <p>La règle est quantifiée pour assurer une harmonie générale du paysage urbain.</p> <p>Ajout d'une recommandation pour maximiser la production énergétique.</p>
----------------------------	--	--

## Modification de l'article 11 relatif à l'aspect des clôtures

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<u>UA</u> <u>UB</u> <u>UC</u>  <u>1AUA</u> <u>1AUB</u> <u>1AUC</u>	<p><b><u>Est modifié :</u></b></p> <p>Sont autorisées les haies paysagères composées d'essences variées formant clôture ; leur hauteur ne devra pas dépasser <del>1,50 m</del> 2 m.</p>	Modification en lien avec les dispositions du Code Civil.
	<p>La hauteur des portails (y compris les piliers) <del>pourra être légèrement supérieure à 1,50 m</del> ne devra pas excéder 1,80 m. Ils devront obligatoirement s'ouvrir à l'intérieur de la propriété et en aucun cas sur la voie. Pour une intégration réussie, des matériaux naturels de teinte verte ou brune sont à privilégier.</p>	La hanteur du portail est portée à 1,80 m maximum pour des raisons de sécurité.
	<p><b><u>Est ajouté :</u></b></p> <p>La réalisation de murs anti-bruit le long de la R.D. 909 et de la R.D. 909 A pourra être autorisée sous réserve de leur insertion qualitative dans l'environnement, en termes de hauteur et d'apparence.</p>	Cette disposition vise à limiter les nuisance pour la population riveraine de ces axes de plus en plus fréquentés, notamment en période estivale.

## Modification de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<u>Toutes zones</u>	<p><u>Article 4 / réseaux</u></p> <p><u>Mise à jour des règles en fonction du zonage des eaux pluviales annexé au PLU.</u></p>	<p>Mise en concordance des dispositions de l'article 4.3 avec le zonage d'assainissement <u>déjà annexé au PLU</u>.</p> <p>Il y avait une discordance entre les 2 dispositions et il convenait de corriger le règlement écrit puisque le zonage des eaux pluviales est le plus récent (septembre 2019). En effet, les annexes du PLU ont été mises à jour suite à la consultation des personnes publiques associées après l'arrêt du projet de PLU. Le PLU approuvé contenait donc des annexes sanitaires à jour mais les règles écrites n'avaient pas été modifiées en fonction (oubli).</p> <p>Un simple renvoi aux annexes sanitaires n'étant pas recommandé, les principales dispositions du zonage des eaux pluviales sont donc détaillées ici. <u>Toutefois, se référer aux annexes sanitaires reste complémentaiement indispensable.</u></p>

## Modification de l'article 12 relatif au dimensionnement des places de stationnement

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<u>Toutes zones</u>	<p><u>Est ajouté</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de <del>25 m<sup>2</sup></del> 30 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements.</li> </ul>	<p>Prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des véhicules.</p>



## Modification de l'article 12 en secteurs UB et UL (urbanisation contemporaine)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB	<p><b>Est ajouté</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les stationnements non couverts, non réalisés sur dalle sous-sol, devront être réalisés en matériaux ou procédés perméables (béton végétalisé, gravier, ...).</li> </ul> <p><b>Est modifié</b></p> <p><del>2 places minimum par logement dont 1 couverte, sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels il est exigé 1 place maximum par logement</del></p> <p>Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. Toutefois, pour les logements sociaux, il est seulement exigé une place par logement.</p>	<p><i>Ajout d'une disposition d'éco-aménagement.</i></p> <p><i>La règle est modifiée pour tenir compte de la réalisation de très grands logements, comme cela peut parfois être le cas (&gt;200 m<sup>2</sup> de surface de plancher).</i></p>

## Modification de l'article 13 relatifs aux espaces verts en secteurs UB

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB	<p><b>Est modifié</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains accueillant des constructions à destination d'habitation, <del>50%</del> 55% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum <del>40%</del> 45% de pleine terre (calculés par rapport à la surface <del>du tènement foncier support du projet du terrain d'assiette du projet</del> situé dans la zone <del>constructible considérée</del>). Pour répondre à des contraintes techniques ou de fonctionnement spécifiques, les surfaces libres des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisées en sols non drainants.</li> <li>• Les <b>espaces de pleine terre</b> comprennent : <del>les surfaces non imperméabilisées c'est-à-dire les surfaces perméables non bâties et sans sous sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.</del> Les surfaces non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagées en espaces verts. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.</li> <li>• Les <b>espaces verts</b> comprennent <del>les espaces de pleine terre mais également (le cas échéant) :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Les espaces collectifs aménagés,</del></li> <li><del>Les aires en stabilisé tels que les cheminements piétons,</del></li> <li>Les espaces compris dans le calcul des espaces de pleine terre.</li> <li>Les espaces situés au-dessus des parties enterrées des constructions à condition que ces parties enterrées soient recouvertes d'au moins 80 cm de terre (à l'exclusion de tout autre matériau)</li> <li>Les cheminements piétons réalisés en matériaux ou procédés perméables (graviers, béton végétalisé, ...),</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>La part d'espaces verts de pleine terre est augmentée pour <b>renforcer la proportion des surfaces favorables à la biodiversité en milieu urbain :</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace vert sur dalle assure une rétention des eaux pluviales et une infiltration diluée en périphérie</li> <li>- Un espace de pleine terre assure une infiltration verticale plus directe des eaux pluviales</li> <li>- Un espace de pleine terre permet un développement plus riche de la flore et de la faune (plantations, ...).</li> </ul> <p>Le taux est majoré de +5% pour renforcer ce parti pris paysager, en lien avec la minoration du CES (passage à 0,15) et ainsi assurer l'éco-aménagement de la majeure partie des espaces libres.</p>

	<p>les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (&gt;50%),</p> <p>les bassins de rétention des eaux pluviales,</p> <p>Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces verts à réaliser les accès réalisés en matériaux ou procédés perméables</p> <p>Les accès devront être réalisés, dans la mesure du possible, en matériaux drainants. Des matériaux ou procédés perméables (graviers, béton végétalisé, ...) sont à privilégier.</p>	
--	--	--

### Suppression des références au secteur Nh

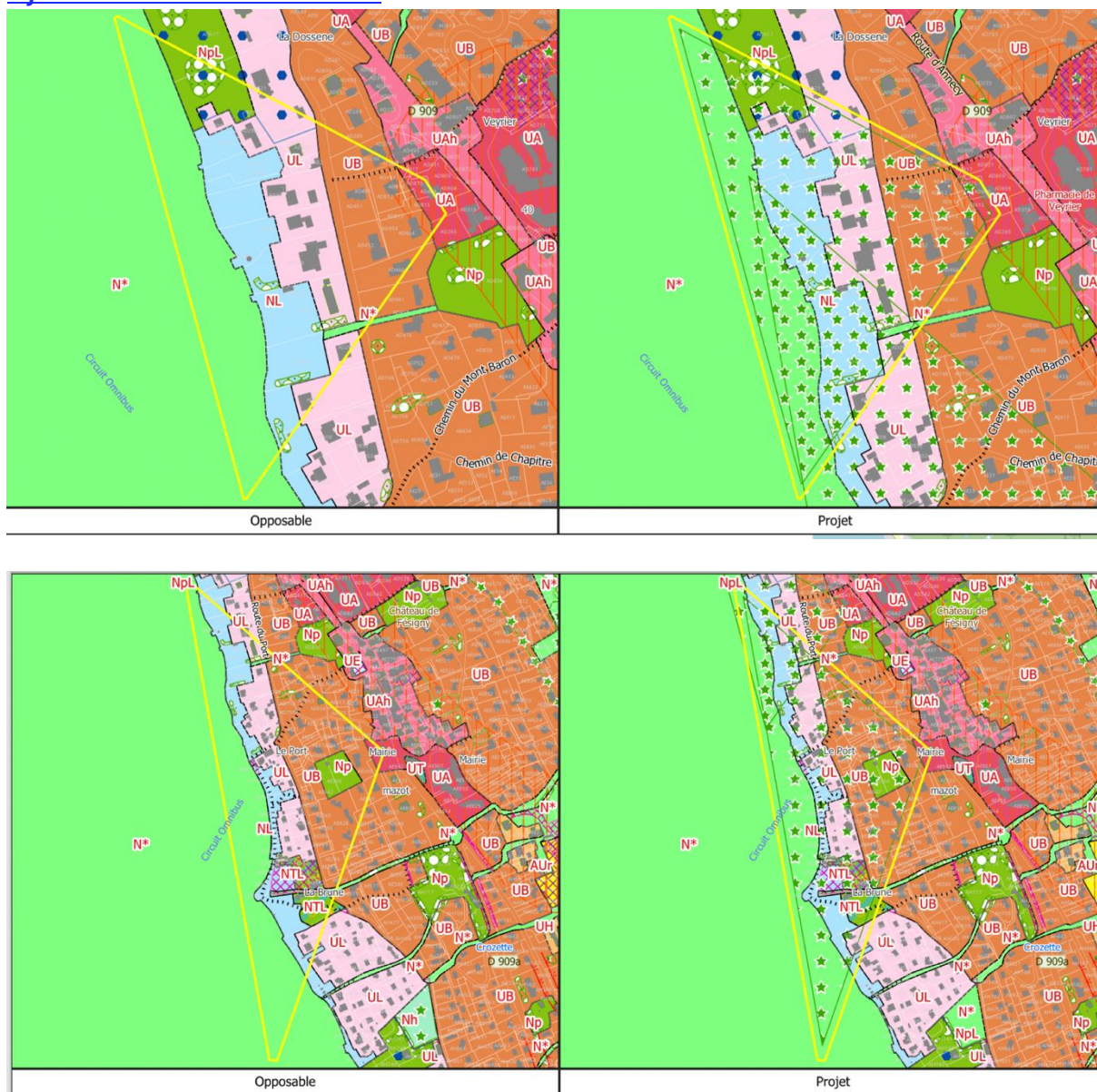
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<b><u>N</u></b>	<p><b><u>Est supprimé</u></b></p> <p><b><u>Dans le secteur Nh :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Tous aménagements, installations et travaux de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,</del></li> <li><del>L'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols,</del></li> <li><del>Les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.</del></li> </ul>	<p>Suppression de la règle puisque la zone est supprimée, en application de la décision du Tribunal administratif (voir évolution apportée au règlement graphique).</p>

### Ajout de définitions en annexe

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<b><u>UB</u></b>	<p><b><u>Est ajouté les définitions</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acrotère :</li> <li>2. Extension :</li> <li>3. Reconstruction à l'identique</li> <li>4. Construction enterrée</li> <li>5. Toiture plate</li> <li>6. Terrain naturel dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou de surélévation</li> </ol>	<p>Faciliter la lecture et sécuriser l'application des règles.</p>

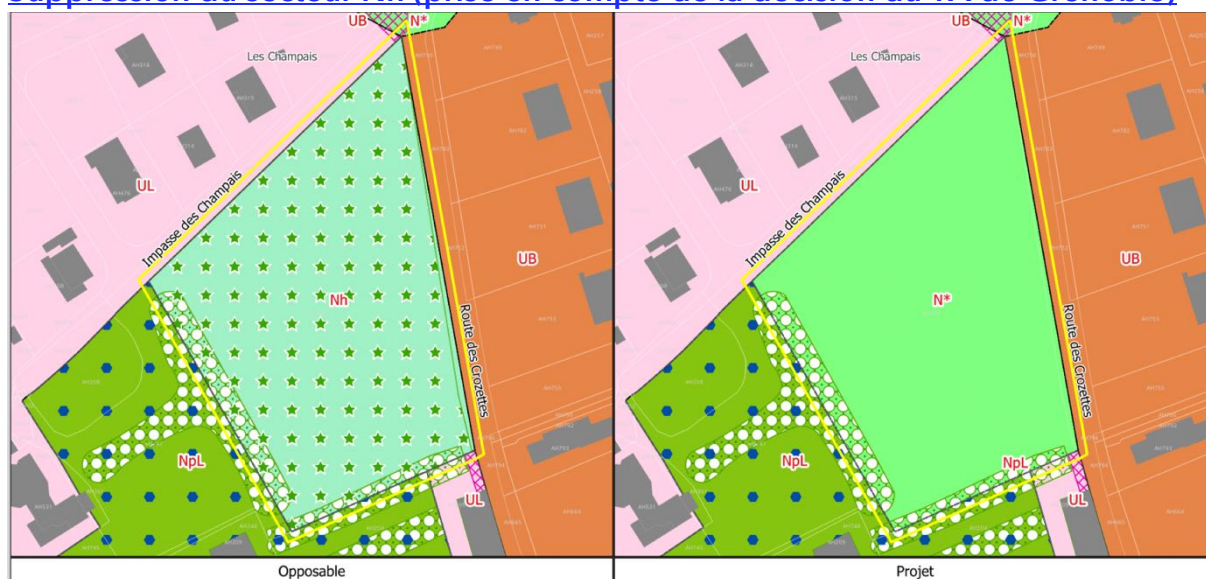
## IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Ajout de deux cônes de vue



Voir partie III (p19)

## Suppression du secteur Nh (prise en compte de la décision du TA de Grenoble)

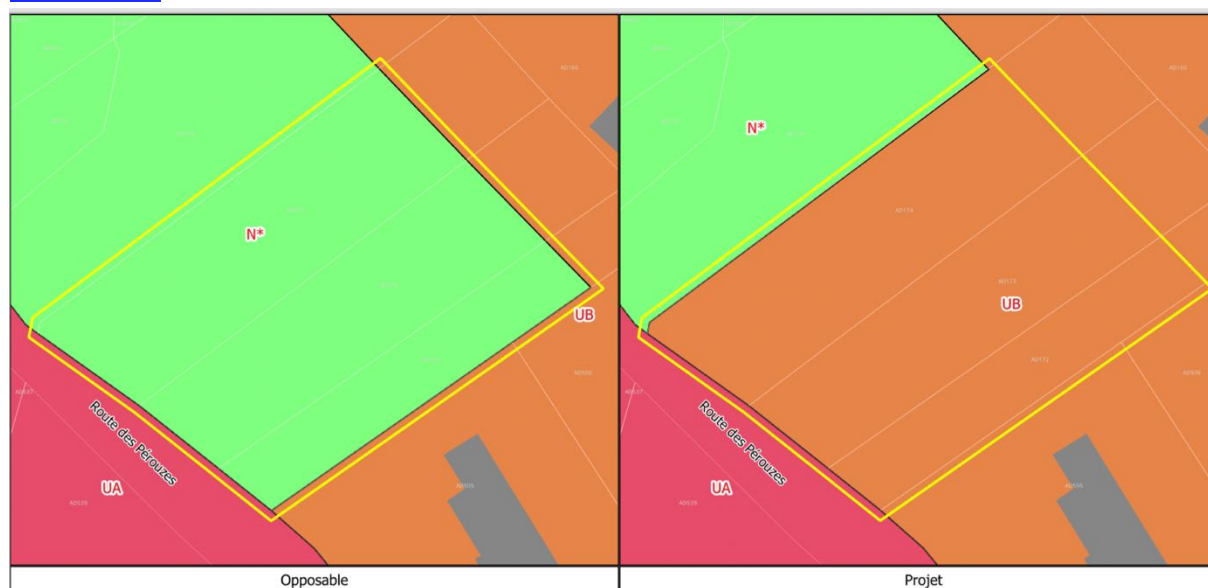


Il s'agissait ici d'une zone humide potentielle, qui n'a pas été confirmée par les derniers inventaires. Ce classement a été contesté par les propriétaires, qui ont obtenu gain de cause auprès du tribunal Administratif de Grenoble. Ce dernier a précisé à l'article 1. De sa décision n°1800050 : « La délibération du 16 novembre 2017 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Veyrier-du-Lac est annulée en tant qu'elle affecte un indice h au classement en zone naturelle de la parcelle AH n° 548 ».

**L'indice « h » est donc supprimé, ainsi que la prescription surfacique « zone humide potentielle » et le terrain en question est reclassé en N.**

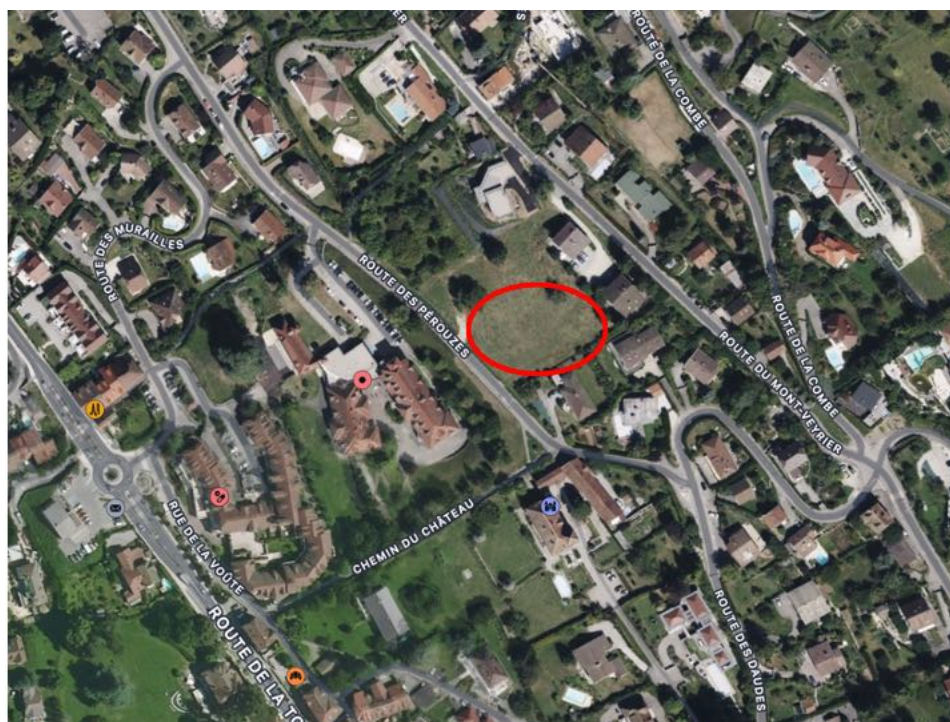


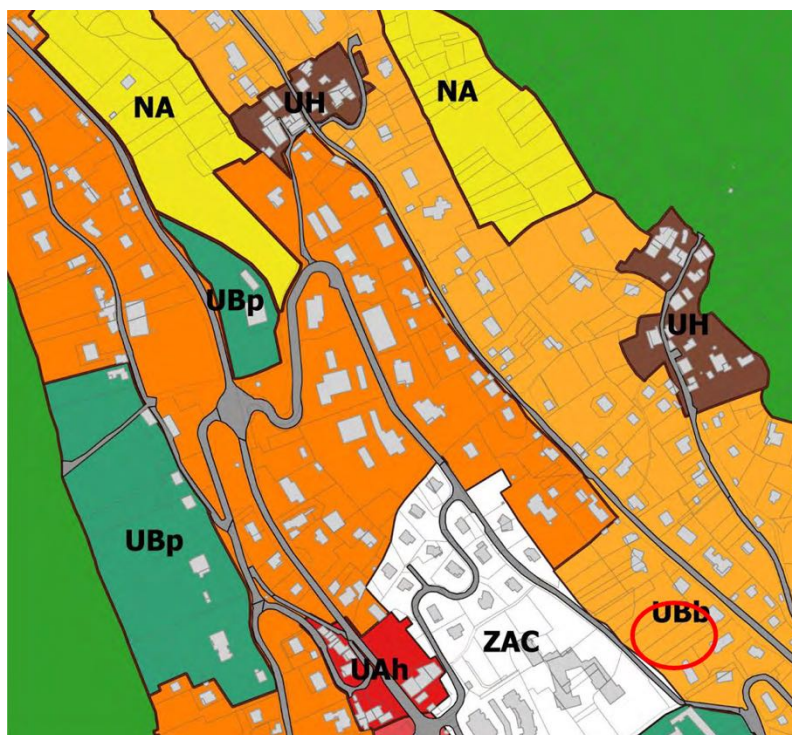
## Reclassement de 3 parcelles en UB (prise en compte de la décision du TA de Grenoble)



Le tribunal Administratif de Grenoble a précisé à l'article 1 de sa décision n°1802984 : « La délibération du 16 novembre 2017 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Veyrier-du-Lac est annulée en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AD n°172, 173 et 174 en zone naturelle, ensemble le rejet implicite du recours gracieux des requérants ».

Ainsi, c'est le zonage du POS qui s'appliquait sur cet ensemble d'environ 0,18 ha, avec un zonage UBb.

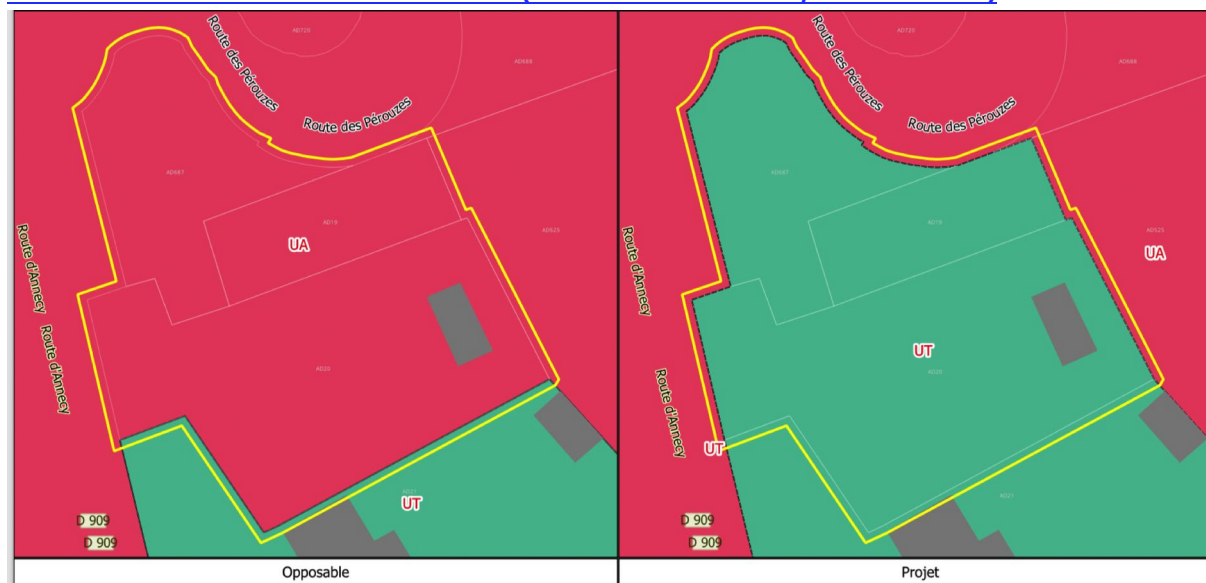




Zonage du POS sur les terrains concernés

**Ainsi, le secteur est reclassé en UB au PLU pour avoir une cohérence des règles d'urbanisme.**

### Correction d'une erreur matérielle (reclassement de 0,05 ha en UT)



Évolution en lien avec l'occupation effective du sol dans l'unité foncière concernée

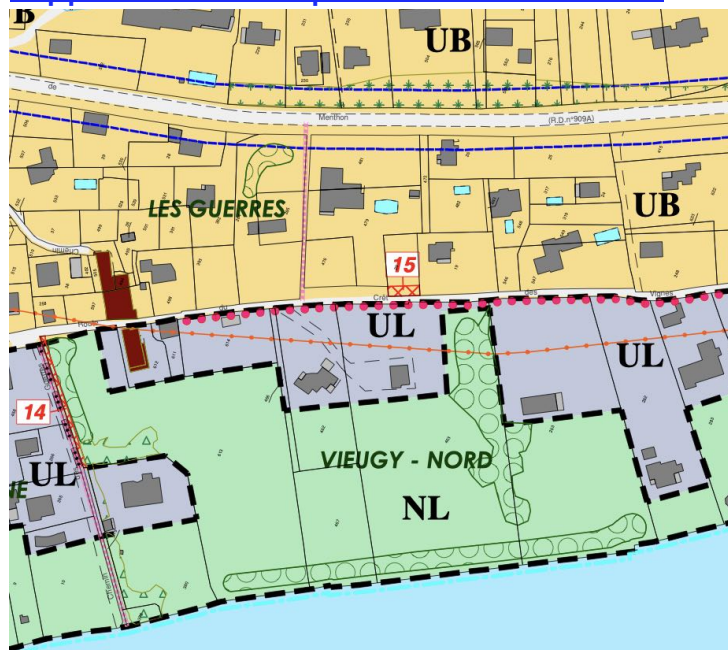
### Correction d'une erreur matérielle (reclassement de 0,20 ha en UT)



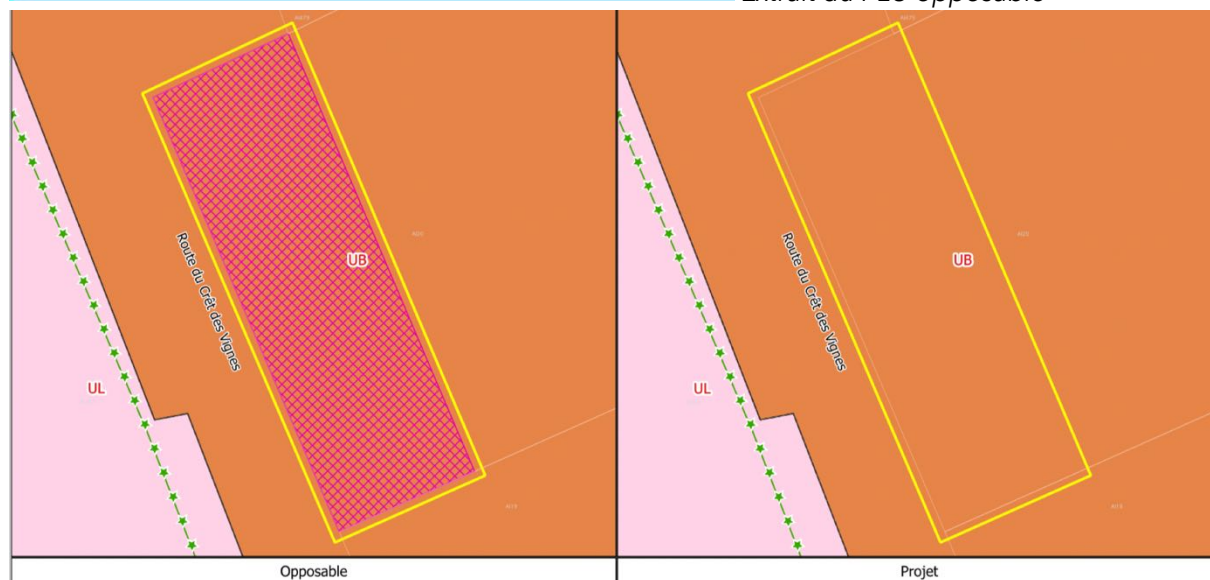
Évolution en lien avec l'occupation effective du sol dans l'unité foncière concernée et éviter un changement de destination vers l'habitat : l'objectif est bien ici de conserver une activité touristique (restauration) en bord de lac.



## Suppression de l'emplacement réservé n°15

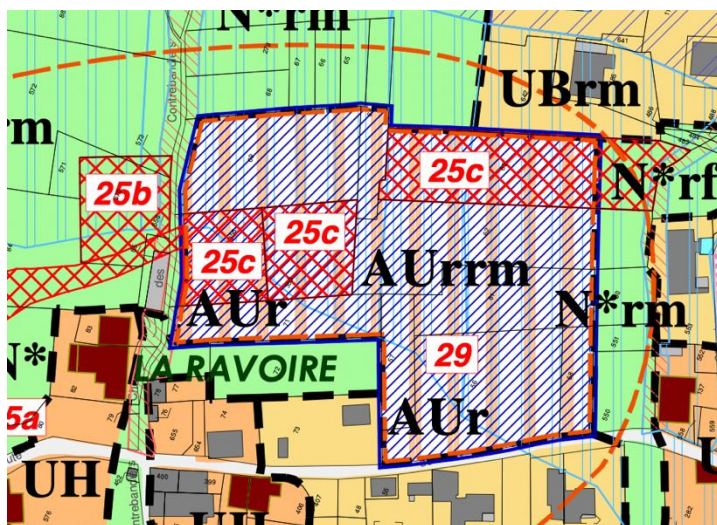


Extrait du PLU opposable



Cet ER avait pour vocation l'extension du parking public. Celui-ci n'apparaît plus nécessaire au regard des capacités/usages sur le parking public existant à proximité.

## Suppression partielle de l'emplacement réservé n°25C

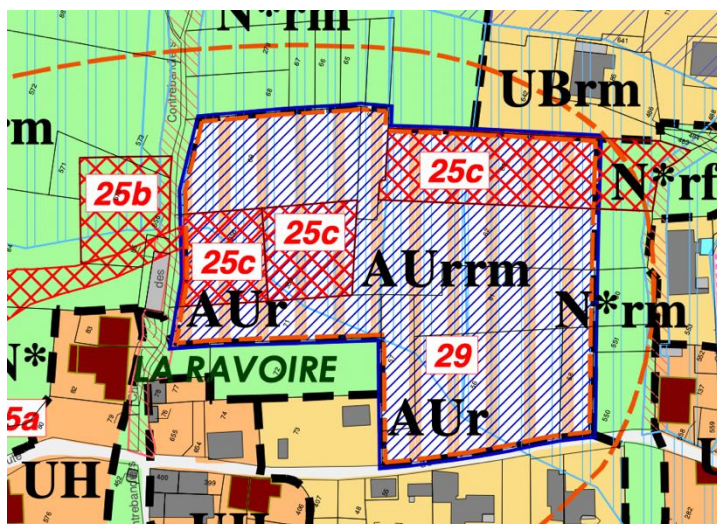


Extrait du PLU opposable

Cet ER était situé au niveau de la zone AUR, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.  
Son objet était : construction d'un projet d'intérêt général avec des un programme d'habitat avec logements collectifs sociaux.

**Ce foncier a été acquis par la collectivité.**

## Suppression de l'emplacement réservé n°29



Extrait du PLU opposable

Cet ER était situé au niveau de la zone AUR, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.  
Son objet était : construction de 12 logements dont 8 logements locatifs sociaux minimum.

**Ainsi, il paraît prématuré de maintenir cet ER puisque Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et sa vocation sera nécessairement questionnée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal Habitat-Mobilités-Bioclimatique (en cours).**

## **V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

---

### Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU concernées par l'OAP n°4 (zone AUr)

L'ouverture est différée pour :

- Prioriser la réalisation des OAP en renouvellement urbain
- Pour respecter le rythme de production de logement fixé au SCoT.