

Modification simplifiée n° 2 du P.L.U

Envoyé en préfecture le 25/02/2025
Reçu en préfecture le 25/02/2025
Publié le 
ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Commune de Saint Hélène du Lac

Analyse des avis Personnes Publiques Associées et concertation

Envoyé en préfecture le 25/02/2025

Reçu en préfecture le 25/02/2025

Publié le



ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Requérant	avis	avis de la commune
Chambre de commerce et d'industrie	En favorisant l'optimisation foncière aussi bien sur la zone économique Alpesace que sur le centre-bourg de la commune, vous répondez aux besoins économiques du territoire. En effet, les nouvelles règles de reculs d'implantation et d'emprise au sol sur la ZAC Alpespace (zone Ue et Uee) et la modification de l'OAP du centre-bourg entraîneront un usage plus économe des sols à urbaniser. Nous saluons ces décisions d'autant plus importantes face aux besoins importants en immobilier d'entreprise.	RAS
CG73	L'accès à l'OAP doit se faire par l'accès déjà existant. Il conviendra donc de ne pas créer de nouvel accès sur la RD 20 A ou la RD 20. Sous réserve de la prise en compte de cette remarque, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.	L'accès se fera par les accès existants, aucune nouvelle sortie sur les RD ne sera créée.
Chambre d'agriculture	L'évolution principale présentée est la répartition des 13 logements prévus dans l'OAP sur environ 9000 m ² au lieu des 6000 prévus initialement. Même si cette nouvelle répartition se fait sans consommation d'espace supplémentaire en termes de zonage du PLU, la baisse de densité qu'elle entraîne dans un secteur central autour de l'école est problématique alors que c'est précisément sur ce genre de site que les ambitions de densité doivent être particulièrement fortes. La chambre d'agriculture se montre donc très réservée sur cette évolution proposée qui risque à plus long terme d'entraîner une nouvelle consommation foncière pour poursuivre la production de logements alors que ce site aurait pu être mieux optimisé.	La commune a fait le choix de ne pas réduire la zone AU dans le cadre de la procédure afin de rester en modification simplifiée.
commune de Coise	Je vous informe que j'émetts un avis favorable	RAS
Commune La Chavanne	Nous vous informons que nous donnons un avis favorable à la notice de la procédure de modification simplifiée n°2	RAS

Envoyé en préfecture le 25/02/2025

Reçu en préfecture le 25/02/2025

Publié le



ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Requérant	avis	avis de la commune
C o m m u n e de Porte-de- Savoie	<p>Votre projet de modification porte sur deux objets, le premier concernant la modification du règlement de la ZAC d'Alpespace et le deuxième concernant l'aménagement de la centralité de votre commune. Concernant l'aménagement de la centralité, je n'ai pas de remarque particulière.</p> <p>Après une lecture attentive des modifications apportées au règlement de la ZAC d'Alpespace, je vous confirme que le projet de règlement présenté est similaire au règlement que la commune de Porte-de-Savoie également engagé dans son projet de PLU, pour la partie de la ZAC située sur son territoire. Toutefois, je vous fais part d'une remarque sur la formulation employée à l'article Ue 13 réglementant les espaces libres et plantations, en page 33 du document. Il est noté dans votre projet: « 100% des surfaces dédiées au stationnement devra présenter 20% minimum de surface traitée en revêtement perméable». Il est proposé dans le projet de PLU de Porte-de-Savoie en cours d'élaboration que« 100% des surfaces de stationnement des véhicules légers doivent être perméables.»</p> <p>Aucune autre observation est à noter.</p>	Article Ue 13 : «100% des surfaces de stationnement des véhicules légers doivent être perméable» peut être intégré
INAO	<p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évolution de l'OAP du Chef-Lieu, sans modification de son emprise globale ; • La modification du règlement écrit concernant les zones urbaines. <p>Le projet n'entraîne donc aucune consommation de foncier agricole.</p> <p>Après étude du dossier, l'INAO ne s'oppose pas au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune du fait de l'absence d'incidence sur les AOP, AOC et IGP concernées.</p>	RAS

Envoyé en préfecture le 25/02/2025

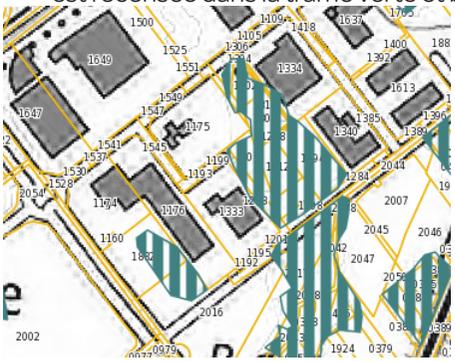
Reçu en préfecture le 25/02/2025

Publié le



ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Requérant	avis	avis de la commune
Cœur de Savoie	<p>Vous trouverez ci-annexée une note présentant les remarques de la Communauté de communes. J'attire votre attention sur notre demande de modification de l'indice des terrains du secteur historique du poste RTE de Grande lie et son extension, comme le reste du Parc d'activités, en Uei (et non pas en Ueei). Cette modification permettra de proposer ces terrains à des industriels, conformément au projet de ZAC, car ils sont libérés de toute utilité (comme nous l'a confirmé RTE). Permettre la construction sur ces terrains va dans le sens la densification du Parc d'activités Alpespace.</p> <p>Ajouter le plan des réseaux d'eaux usées à l'OAP.</p> <p>Mettre à jour les données concernant Alpespace sur l'assainissement.</p> <p>P17 Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : sous le titre et avant de passer au point « >En zone Ue », rajouter la phrase chapeau suivante : « <i>Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains (déblais ou remblais), en conservant les niveaux de référence du sol naturel et en respectant la morphologie du sol (note: les cotes des dallages finis sont fixées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation).</i> »</p> <p>Après la description des reculs minimum et celui de l'autoroute, rajouter la phrase suivante : « Cette bande de recul par rapport à l'espace public hormis l'espace dédié à l'accès des parcelles doit obligatoirement être aménagé comme un espace vert planté (voir les dispositions sur les espaces plantés et les clôtures pour les modalités de traitement paysager de cette bande de recul). »</p> <p>Dans le paragraphe suivant (dispositions ne s'appliquent pas), sur le 3ème tiret, rajouter le mot « existant » à la phrase : « pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants ».</p> <p>P18-19 Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives : dans le paragraphe (dispositions ne s'appliquent pas), sur le 3ème tiret, rajouter le mot « existant » à la phrase : « pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments existants ... ».</p> <p>P24 Article Ue 11 Aspects extérieurs, point sur la toiture, après la phrase modifiée en rouge, rajouter les compléments suivants : « L'aspect des constructions devra être de qualité, avec un dessin des façades recherchant un parti horizontal nettement affirmé. Ce parti sera accusé par les modénatures, le choix des matériaux de façade, la proportion des ouvertures et des baies. Les courbes et les arrondis seront privilégiés aux lignes anguleuses. La vocation des bâtiments, côté voiries publiques, devra préférentiellement être destinée aux locaux d'accueil et d'administration, afin de favoriser la réalisation de façades soignées et représentatives, traduisant l'identité de l'entreprise. À l'inverse, les ouvrages fonctionnels, de protection, techniques et de stockage seront regroupés en partie arrière ou latérale des implantations. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • secteur Ueei : secteur en ZNIEFF. La commune souhaite que l'évolution de zonage de ce secteur se fasse dans le cadre d'une révision générale avec évaluation environnementale globale. • les réseaux sont connus par ailleurs et n'ont pas besoin d'être ajoutés à l'OAP. • oui, intégrer la nouvelle rédaction proposée. • ok • ok • ok • ok • cette phrase est déjà ajoutée au paragraphe modifié.

Requérant	avis	avis de la commune
	<p>P29 Article Ue 12 Stationnement des véhicules, dans la partie pour les restaurants et hôtel, indiquer « 1 place pour 15 m2 de salles de restaurant... » au lieu de 10 m2.</p> <p>P33 Article Ue 13 Espace libres et plantations : la phrase sur la perméabilité des stationnements doit être « 100% des surfaces de stationnement pour VL doivent être perméables » et non présenter 20 % minimum de surface en revêtement traité pour être en phase avec Porte de Savoie et la non artificialisation des sols.</p> <p>PARTIE Exposé, point 2 sur les justifications liées aux modifications</p> <p>P36 Justifications liées aux modifications, dans le paragraphe « cette modification simplifiée a pour objet de », il est indispensable de modifier l'indice des terrains du secteur historique du poste RTE de Grande lie et son extension, comme le reste du Parc d'activités, en Uei et non pas en Ueei. Cette modification permettra de proposer ces terrains à des industriels comme inscrit dans le projet de ZAC, car ils sont libérés de toute utilité comme nous l'a confirmé RTE par écrit. En effet, envisager une densification économique à Alpespace sans permettre la construction sur ces terrains me parait contradictoire. Par ailleurs, à l'heure où les surfaces agricoles sont à préserver, la vocation économique de ces terrains doit être renforcée et fait pleinement sens. En conséquence, je vous propose avec l'indice Uei d'ouvrir la possibilité à des projets destinés à la production d'énergie photovoltaïque ou à la construction de bâtiments industriels.</p> <p>Par ailleurs, cette modification doit permettre de « supprimer la zone dite d' « espace vert ou espace boisé existant » au niveau des terrains situés entre la voie Vasco de Gama et la rue Archimède, afin d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Cela permettrait d'augmenter le potentiel constructif et de regagner quelques milliers de mètres carrés de terrains au cœur du Parc d'activités. Les entreprises à proximité souhaitent pouvoir envisager une croissance sereine sur site. >></p>	<ul style="list-style-type: none"> ok ok même demande que précédemment La zone d'espace vert ou espace boisé existant au niveau des terrains situés entre la voie Vasco de Gama et la rue Archimède traduite au P.L.U reprend le règlement graphique de la ZAC. Cette entité boisée est recensée dans la trame verte et bleue de Savoie :  <p>Il serait préférable de modifier le règlement de ZAC avant de modifier le PLU qui intègre ce règlement. En effet, la modification de cette entité générerait une évaluation environnementale du PLU.</p>

Envoyé en préfecture le 25/02/2025
Reçu en préfecture le 25/02/2025
Publié le 
ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Requérant	avis	avis de la commune
	<p>PARTIE Exposé, point 3 sur la compatibilité avec les objectifs définis au P.A.D.D P38 paragraphe A. Un projet construit dans les différentes facettes du territoire de la commune. A la fin du paragraphe du premier tiret, supprimer « le site RTE » puisqu'il est concerné au regard du changement d'indice que la Communauté de communes demande. La phrase devient « Le projet ferroviaire Lyon Turin n'est pas concerné par cette évolution».</p> <p>PARTIE Exposé, point 5 sur l'auto-évaluation environnementale P46 et 47 Pré évaluation environnementale, milieux naturels, point sur la ZNIEFF de type 1 «forêt alluviale de Chapareillan » et dans le point sur le réservoir biologique de la trame verte et bleue. La zone Ueei doit disparaître au profit d'un classement indiciaire équivalent aux autres secteurs du Parc d'activités comme évoqué plus haut : il est indispensable de modifier l'indice des terrains du secteur historique du poste RTE de Grande lie et son extension, comme le reste du Parc d'activités, en Uei et non pas en Ueei. Cette modification permettra de proposer ces terrains à des industriels comme inscrit dans le projet de ZAC, car ils sont libérés de tout utilité comme nous l'a confirmé RTE par écrit (secteur 1 sur le plan joint). En effet, envisager une densification économique à Alpespace sans permettre la construction sur ces terrains me parait contradictoire. Par ailleurs, à l'heure où les surfaces agricoles sont à préserver, la vocation économique de ces terrains doit être renforcée et fait pleinement sens. En conséquence, je vous propose avec l'indice Uei d'ouvrir la possibilité à des projets destinés à la production d'énergie photovoltaïque ou à la construction de bâtiments industriels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • même demande que précédemment • en lien avec la demande précédente.
Métropole Savoie	<p>Initialement, le projet de 13 logements se déployait uniquement sur la zone AU. Aussi, les réponses apportées par cette modification sur l'enjeu de gestion économe du foncier apparaissent dégradées. En effet, la densité initialement prévue de 20 logements par hectare dans la zone AU est réduite dans une proportion significative, 10 logements/hectare, et est également inférieure à l'objectif fixé par le SCoT d'une densité minimale de 15 logements/hectare pour les opérations à dominante habitat en zone AU. Même en considérant l'OAP dans sa globalité (zone AU et zone Ua), la densité de 14 logements/hectare interroge au regard des enjeux de sobriété foncière.</p> <p>Néanmoins, sur la zone AU, la densité serait supérieure à 16 logements/ha si la zone identifiée comme « frange urbaine » devenait non constructible, répondant ainsi favorablement au SCoT d'un point de vue opérationnel.</p> <p>la « frange urbaine », dorénavant souhaitée, pourrait accueillir un espace vert pour les futurs logements et ainsi, avoir une vocation non artificialisée dans la zone AU. Un travail en ce sens pourrait utilement être réalisé, permettant également de porter cette réflexion dans le cadre des enjeux introduits par la loi Climat-Résilience.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La frange urbaine est destinée à un espace vert. L'OAP précise que «<i>ces espaces ne devront pas être bâtis et maintenus en espace de pleine terre, arborés ou plantés avec des espèces locales</i>».

Envoyé en préfecture le 25/02/2025
Reçu en préfecture le 25/02/2025
Publié le 
ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Requérant	avis	avis de la commune
	<p>Il s'agirait par ailleurs de définir des principes visant un aménagement qualitatif, notamment en matière de desserte, maillage piétons-modes actifs, gestion du stationnement, gestion des eaux pluviales, insertion paysagère, réduction de l'imperméabilisation, principes bioclimatiques et de performance énergétique. Je vous invite à traduire dans cette OAP et/ou le règlement écrit les orientations du SCoT en matière de production d'EnR dans les logements (production minimale de 20 KWhep/m²/an et couverture de 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'ECS par des EnR).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les prescriptions seront complétées en ajoutant que les cheminements piéton, les espaces de stationnement doivent être perméables. <p>Un paragraphe sera ajouté sur la gestion des eaux pluviales et un sur les énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ énergies renouvelables intégrer la notion de production des Enr dans les logements : production minimale de 20 KWhep/m²/an et couverture de 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'ECS par des EnR. ↳ Gestion des îlots de chaleur. Les espaces non bâtis et les espaces de stationnement devront être gérés de manière à limiter les îlots de chaleur par : des espaces de pleine terre, des espaces végétalisés, des dispositifs au sol n'accumulant pas la chaleur (éviter les enrobés et matériaux de couleur sombre). ↳ Gestion de l'eau pluviale Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de pleines terres végétalisés et les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre. Tout aménagement et toute construction doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> - un dispositif de récupération par logement ou collectif qui devra permettre l'arrosage des espaces verts et jardins. Les trop pleins de ces réservoirs devront être infiltrés. - un dispositif de rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé au milieu naturel. L'infiltration doit être privilégiée au raccordement au réseau collectif.

Envoyé en préfecture le 25/02/2025

Reçu en préfecture le 25/02/2025

Publié le



ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE

Requérant	avis	avis de la commune
	<p>Le projet prévoit de compléter le règlement dédié aux zones Ue avec des dispositifs d'énergies renouvelables intégrant une production minimale d'EnR de 40 KWhep/m²/an pour toutes activités autorisées, et de couvrir 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'ECS par des EnR. Si cet ajout est une déclinaison des orientations du SCoT en matière de production d'ENR, je tiens à vous alerter qu'il s'agit d'un objectif s'appliquant uniquement aux activités tertiaires et commerciales. Pour ce qui est des activités industrielles – vocation principale du parc d'activités Alpespace – le SCoT porte un objectif visant à intégrer une couverture solaire (thermique ou photovoltaïque) pour tout nouveau bâtiment de plus de 200 m² de toiture. Cet objectif est en effet plus adapté aux besoins spécifiques inhérents au fonctionnement des bâtiments industriels.</p> <p>Il pourrait être pertinent de décliner, dans le règlement de la zone Ue, l'orientation du SCoT visant à équiper d'une couverture solaire les ouvrages et les espaces de stationnement comptant au moins 40 places.</p> <p>Au regard de ces éléments, la modification simplifiée n°2 du PLU de Sainte-Hélène -du-Lac doit être complétée pour lever la réserve quant à la densité de la zone AU en intégrant un objectif minimum de 15 logements / ha.</p> <p>Il est proposé de rédiger le quatrième alinéa des principes d'aménagement de la zone AU de la façon suivante :</p> <p>« La zone AU se composera de 7 logements collectifs ou intermédiaires permettant de répondre à la densité minimum de 15 logements par hectare au regard de la superficie effectivement artificialisée. »</p> <p>Par ailleurs, il est recommandé à la commune de s'engager à déclasser les parcelles situées sur la frange urbaine à la prochaine modification de droit commun ou révision du document d'urbanisme, en cohérence avec son projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ok • ok • la commune souhaite maintenir minimum 7 logements ce qui n'empêche pas d'en réaliser plus. • La réduction de la zone AU générerait une autre procédure de modification de droit commun (non souhaité par la commune. La commune ne s'oppose pas au déclassement de cette parie frange urbaine lors d'une procédure de révision à venir.
MRAE	<p>La modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hélène-du-Lac (73) 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 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.</p> <p>Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.</p>	RAS

Envoyé en préfecture le 25/02/2025
Reçu en préfecture le 25/02/2025
Publié le 
ID : 073-217302405-20250218-2025DEL001-DE