



## **MODIFICATION N°2 PLU INTERCOMMUNAL DES SOURCES DU LAC D'ANNEYCY AVIS DE LA COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX ET MODIFICATIONS PROPOSÉES**

### **Objet de la modification N°2 du PLU intercommunal :**

Le projet de modification n°2 a pour objet de : prendre en considération les nouveaux besoins du territoire et les dynamiques de projet/programmes d'actions à l'œuvre ("Petites Villes de Demain", Plans Guide...). L'objectif ici est d'apporter des adaptations au règlement écrit et graphique afin d'en renforcer l'applicabilité et la cohérence avec les projets projetés localement

Il s'agit d'atteindre les objectifs suivants :

- *Motif n°1 de la modification* : **Actualiser les conditions de projet en mettant à jour les servitudes**
- *Motif n°2 de la modification* : **Améliorer les conditions de projet en ajustant la programmation et le périmètre des OAP**
- *Motif n°3 de la modification* : **Améliorer les capacités de développement des communes en créant de nouvelles OAP**
- *Motif n°4 de la modification* : **Mettre à jour et améliorer les capacités de développement de la zone d'activités Val de Chaise**
- *Motif n°5 de la modification* : **Améliorer les capacités de développement de Doussard en cohérence avec le Plan Guide**
- *Motif n°6 de la modification* : **Améliorer les capacités de développement de Faverges-Seythenex en cohérence avec le programme "Petites Villes de Demain"**
- *Motif n°7 de la modification* : **Permettre la mise en œuvre d'un équipement énergétique stratégique**
- *Motif n°8 de la modification* : **Adapter et simplifier certaines règles pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme**
- *Motif n°9 de la modification* : **Améliorer les conditions de projet en ajustant le zonage et les règles applicables**
- *Motif n°10 de la modification* : **Actualiser les conditions de projet en mettant à jour les annexes**
- *Motif n°11 de la modification* : **Corriger des imprécisions et erreurs matérielles**

Pour la commune de Faverges-Seythenex, la modification n°2 concerne :

### **LES POINTS VISES PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

**POINT 2.1.2 :** L'ER 60 "secteur Seythenex" a été créé pour permettre l'extension de l'école existante et des équipements parascolaires. Il est supprimé suite à l'abandon du projet.

**Favorable**

**POINT 2.1.3 :** L'ER 5 "secteur Faverges" a été créé pour l'extension du cimetière existant. Il est supprimé suite à l'acquisition du terrain par la commune. Les bâtiments existants ont vocation à être mobilisés pour la création d'un funérarium

**Favorable**

**POINT 2.1.5 :** Le PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) "route d'Albertville" est levé sur ce secteur avec la création d'une OAP sur la même emprise (OAP "Les Thermes" dans le cadre du Plan Guide de Faverges-Seythenex)

**Favorable**

**POINT 2.2.4 :** L'OAP A3 « Clos Savioz » vise à créer une nouvelle offre résidentielle accessible avec près de 20 % de logements aidés. La modification apportée touche à cette programmation avec **l'ajout d'une vocation équipement public et/ou d'intérêt général.**

**Favorable**

**POINT 2.6 :** Améliorer les capacités de développement de Faverges-Seythenex en cohérence avec le Plan Guide associé au programme "Petites Villes de Demain"

### Modification souhaitée :

La commune de Faverges-Seythenex et la CCSLA ont signé le 8 juin 2021 avec l'État une convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD). Cette convention engage la collectivité à élaborer et mettre en œuvre un projet de territoire avec une stratégie de revitalisation opérationnelle. Les actions à mettre en œuvre s'attachent à décliner cette stratégie avec transversalité (paysages, mobilité, habitat, espaces publics...) et selon un phasage déterminé. Le 28 février 2023, la signature de la convention-cadre "Petites Villes de Demain" a eu lieu entre l'État, la CCSLA, les communes de Faverges-Seythenex et Doussard ainsi que le PNR du Massif des Bauges. Cette convention vaut Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la stratégie qu'elle porte a pour objectifs de :

- Reconquérir le centre ancien
- Se rencontrer
- Renforcer le lien social
- S'adapter au changement climatique

et s'articule autour de six axes :

- > Renforcer les services publics et les équipements structurants
- > Soutenir la redynamisation commerciale
- > Valoriser le patrimoine
- > Créer des habitats pour tous et un cadre de vie de qualité
- > Œuvrer pour plus de sobriété

Les actions qui touchent à l'habitat visent à répondre aux objectifs de production énoncés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCSLA (production neuve, locatif social, réhabilitation...). Les programmes des OAP ci-après permettent d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :

- attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre,
- diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie,
- limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel),
- étoffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes
- produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages,
- développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population...).

Avec environ 220 logements projetés, ces OAP participent à répondre aux objectifs chiffrés du PLUi et du PL

La stratégie de revitalisation se décline ici en plusieurs séquences phases selon les typologies d'actions et les priorités d'intervention. Chacune de ces séquences fait apparaître des secteurs précis qui sont traduits sous

la forme d'OAP sectorielles pour assurer leur applicabilité. Deux OAP thématiques sont également créées pour garantir la cohérence et le fonctionnement global du tissu urbain et de son centre-ville. L'OAP "Plan Guide" est instituée plus précisément pour asseoir le séquençage la cohérence des opérations tandis que l'OAP "Modes Actifs" est mise en place pour répondre aux objectifs liés aux déplacements/mobilités douces.

#### **POINT 2.6.1 : L'OAP "Plan Guide"**

##### **Modification souhaitée :**

L'OAP "Plan Guide" est une OAP thématique qui organise les opérations liées au Plan Guide selon des périmètres et un séquençage des objectifs définis qui doivent respecter l'étude patrimoniale incluse dans le programme Petite Ville de Demain. L'ordre de lancement Une cohérence de mise en œuvre des OAP sectorielles doit veiller à la complémentarité des intentions des OAP en priorisant les attentes des OAP "Centre ancien" et OAP "Cœur de ville", à celles des OAP "Soierie" et OAP "Les Thermes".

Des programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP pourront être proposés. Dans ce cadre, les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour chacune des OAP.

Le périmètre de cette OAP "plan Guide" est calqué en partie sur celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dont les prescriptions s'appliquent.

L'OAP "Plan Guide" doit permettre d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :

- attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre,
- diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie,
- limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel),
- étoffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes
- produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages,
- développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population...).

Stationnement (article 12) :

Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

→ Intégrer le périmètre de l'ORT dans cette modification n°2

#### **POINT 2.6.2 : L'OAP "Modes Actifs"**

##### **Modification souhaitée :**

La commune de Faverges-Seythenex a engagé la mise en œuvre d'un Plan des mobilités actives sur le périmètre du centre-ville et ses abords. La définition de ce plan a permis un travail sur la place de l'automobile, l'organisation et la mutualisation du stationnement, l'intégration des nouveaux modes de déplacement et l'apaisement de la circulation en centre-ville de manière à favoriser la déambulation, l'attractivité des commerces, le cadre de vie.

La commune de Faverges-Seythenex souhaite consolider et étendre sa trame des modes actifs afin de créer un maillage complet et hiérarchisé pour une ville plus apaisée, plus humaine et plus attractive dans une logique de favorisation des mobilités durables :

- *apaiser et dynamiser le centre-ville,*
- *encourager les modes actifs,*
- *améliorer le confort des espaces publics,*
- *réduire les vitesses et le poids de l'automobile dans le centre,*
- *générer des espaces de vie et de rencontre*

Une OAP "Modes actifs" est créée pour asseoir la traduction opérationnelle de ces réflexions et ainsi accompagner la mise en œuvre du Plan des mobilités actives.

- Accompagner la mise en œuvre du Plan des mobilités actives en redéfinissant les sens de circulations et la hiérarchie des voies :
  - Outre les cheminements prévus dans le règlement graphique par secteur il s'agit de maintenir les parcours publics ou privés existants et utilisés régulièrement ouverts au public pour faciliter les cheminements du quotidien
  - Penser les liaisons modes actifs entre secteurs lors de la conception de projets de construction neuve, d'aménagements d'espace public et/ou de requalification de voiries et d'opérations du centre-ville.
  - Organiser la circulation de tous les modes de déplacement dans un système hiérarchisé :
    - Hiérarchiser les voiries selon leur rôle dans le fonctionnement urbain,
    - Privilégier des accès majoritairement piétons ou voie partagée dans le secteur du centre ancien.
    - Passer à sens unique certaines rues du centre-ville de manière à recalibrer l'espace piéton de l'espace circulé
  - S'appuyer et prolonger le maillage existant (viaire, piétons, cycles) afin de permettre la traversée, le désenclavement, l'accès au nouveau quartier,
  - Limiter autant que possible les fonctionnements en impasse, tout particulièrement pour les modes actifs ; l'extension de l'urbanisation doit être envisagée comme traversante à terme,

~~➤ Maintenir les parcours publics ou privés existants qui sont utilisés régulièrement~~

~~➤ Penser les liaisons modes actifs entre secteurs~~

~~➤ Hiérarchiser les voiries selon leur rôle dans le fonctionnement urbain, privilégier des accès piétons ou voie partagée dans le centre ancien~~

~~➤ Prolonger le maillage existant pour désenclaver et permettre l'accès aux nouveaux quartiers~~

- Faciliter, sécuriser et rendre agréable et attractifs les déplacements modes doux en centre-ville
  - Matérialisation et création de pistes cyclables
  - Aménagements paysagers

- Redéfinir un stationnement qualitatif et quantitatif en centre-ville pour optimiser les déplacements

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle pourront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions ou la création de silos en fonction du nombre de places à réaliser.

La mutualisation avec les stationnements existants à proximité sera recherchée.

Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- intégration et filtres paysagers sur les pourtours, aménagements paysagers,
- choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples, matériaux, etc.
- Ces espaces pourront également être aménagés pour servir à plusieurs fonctions, gestion des eaux pluviales notamment.

A l'occasion des dites opérations d'ensemble, le porteur de projet pourra envisager le regroupement du stationnement au sein d'un espace dédié et non en bordure de voirie, permettant de végétaliser (et d'infiltrer les eaux pluviales au moyen de reliefs adaptés) ou d'aménager l'espace libéré en aire de déplacements doux. Au-delà de la réglementation chiffrée, il est opportun de s'assurer pour tout projet que la réalisation d'aires de stationnement est en accord avec la réalité des besoins et usages, notamment afin d'éviter le report du stationnement sur le domaine public.

Améliorer le stationnement automobile privé :

- Optimiser et sécuriser l'accès des véhicules aux espaces de stationnement privé. Seront par exemple appréciés dans ce cadre :
  - o la mutualisation des accès permettant d'éviter les successions,
  - o la prise en compte des autres modes de déplacement impactés par l'accès, notamment en évitant la création d'entrée charretière,
  - o le positionnement par rapport aux autres aménagements routiers, par exemple les carrefours

~~> Mutualiser les stationnements existants à proximité des secteurs de projet~~

~~> Faire participer le stationnement à la qualité paysagères des lieux et privilégier un stationnement végétalisé et drainant~~

~~> Sécuriser l'accès des véhicules aux espaces de stationnement privé~~

- Participer à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique

- o Lutte contre les îlots de chaleurs urbains (ICU)

Limiter le stockage de l'énergie solaire reçue :

- Privilégier autant que possible l'usage de revêtements à faible inertie et à fort albédo (> 12%) sur les sols, façades et toitures. Attention cependant à éviter l'éblouissement pour ne pas condamner le confort visuel.
- Limiter l'usage de matériaux à forte rugosité.

Créer des réservoirs de fraîcheur :

- Favoriser les revêtements perméables. Ils permettent la création de réservoir d'humidité en sous-couche, restituable par évaporation en différée. Ils peuvent aussi participer à la végétalisation.
- Maximiser l'usage de joints poreux (sable, enherbés, etc)

- o Renaturation et stratégie bas carbone

Prise en compte des engagements nationaux de lutte contre le changement climatique

~~> Limiter le stockage de l'énergie solaire reçue par l'emploi de revêtements adaptés (faible inertie, fort albédo, faible rugosité)~~

~~> Favoriser des revêtements perméables~~

***Reprendre les détails, profils types, illustrations, plans, schémas ... contenus dans l'étude urbaine.***

**POINT 2.6.3 : L'OAP A21 "Centre ancien"**

**Modification souhaitée :**

L'OAP "Centre ancien" vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de mobilisation du bâti existant et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées. Le bâti existant est requalifié à cet effet et les espaces en friche sont mobilisés dans une logique de densification.

Le programme de l'OAP doit permettre d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :

- attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre,

- *diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie,*
- *limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel),*
- *étouffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes*
- *produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages,*
- *développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population...).*

Dans le cadre d'un programme multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour cette seule OAP "Centre ancien".

Visant à renforcer le pôle principal de Faverges-Seythenex, l'OAP favorise l'implantation de commerces et un traitement qualitatif des espaces publics attenants.

#### **ELEMENTS CLÉS**

- RANG A : 40 logements/ha
- > Superficie du site : 1,9 ha

#### **PROGRAMME – Place de la Sorbonne**

- > ~~15~~ de 10 à 25 logements collectifs selon typologie et 25 % de logements sociaux (hors opération multisites)
- > Commerces en RDC
- > 1 place de stationnement/logement
- > R+1 / R+2 et toiture à deux pans
- > Façade ouverte sur la place de la Sorbonne

#### **Stationnement (article 12) :**

Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

#### **POINT 2.6.4 : L'OAP A22 "Cœur de ville"**

##### **Modification souhaitée :**

L'OAP "Cœur de ville" vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de qualité des espaces publics et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ ménages et les populations âgées.

Le programme de l'OAP doit permettre d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :

- *attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre,*
- *diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie,*
- *limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel),*
- *étouffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes*

- produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages,
- développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population...).

Dans le cadre d'un programme multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour cette seule OAP "Cœur de Ville".

L'OAP prévoit également l'implantation d'un équipement culturel structurant pour renforcer la mixité fonctionnelle des lieux et le positionnement de Faverges-Seythenex comme polarité principale

#### ELEMENTS CLÉS

- RANG A : 40 logements/ha
- > Superficie du site : 4,5 ha

#### PROGRAMME - Clinique Berger

- > Environ 36 logements comprenant 25 % à 50 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
- > T1 à T5 avec une part d'auto-construction
- > Hauteur maximum de 15 m au faîtage en R+3
- > Pas d'obligation d'implantation en limite séparative
- > Nombre de places de stationnement à adapter en fonction du projet
- > Intégration paysagère et urbaine poussée notamment en termes de présence de nature en ville, d'ouverture sur la ville et de hauteurs de bâtiments
- > Niveau d'ambition environnementale élevé du projet

#### Stationnement (article 12) :

Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dûment démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

#### **POINT 2.6.5** : L'OAP A23 "Soierie"

#### Modification souhaitée :

#### Inclure la parcelle D1675 dans le périmètre de l'OAP

Ce secteur est situé dans la première périphérie du centre-ville. Localisé à proximité d'équipements structurants comme la Soierie et la CCSLA, ce secteur représente une opportunité de densification sur du foncier maîtrisé par la collectivité.

Le programme de l'OAP est ~~uniquement~~ essentiellement résidentiel avec la répartition suivante :

- > Environ 50 logements collectifs
- > Environ 16 logements intermédiaires

Plusieurs orientations sont adossées à ce programme pour assurer une homogénéité et une fluidité des interactions entre les espaces :

- Préserver les vues sur le grand paysage et les bâtiments remarquables jugés d'intérêt patrimonial (château, la Soierie...)

- Requalifier les voiries en réaménageant les sens de circulation, les trottoirs et les pistes cyclables de manière à apaiser la route d'Albertville
- Maintenir la Soierie comme un équipement public structurant
- Assurer des continuités piétonnes douces dans les nouveaux logements entre la Soierie, le centre-ville et la route du Thovey
- Maintenir les stationnements publics existants et renforcer la signalétique pour valoriser l'offre existante
- Créer une voirie de desserte du nouvel îlot de logements depuis la route d'Albertville
- Renforcer et valoriser les espaces verts publics et privés en assurant des transitions et des continuités paysagères dans le centre-ville
- **Affirmer l'identité de porte urbaine à conférer au secteur**

L'OAP "Soierie" vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de densification des espaces bâtis et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées.

Le programme de l'OAP doit permettre d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :

- attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre,
- diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie,
- limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel),
- étoffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes
- produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages,
- développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population...).

Dans le cadre d'un programme multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour cette seule OAP "Soierie".

Cette production neuve, organisée en cohérence avec le bâti existant, est adossée à un traitement qualitatif des espaces publics et de leurs liaisons dans l'optique d'apaiser le caractère routier/passager du site.

#### ELEMENTS CLÉS

RANG A : 40 logements/ha

> Superficie du site : 1,3 ha

> 50 logements collectifs et 16 intermédiaires

> 1,5-2 places de stationnement/logement

#### Stationnement (article 12) :

Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **POINT 2.6.6 : L'OAP A24 "Les Thermes"**

### **Modification souhaitée :**

Situé en périphérie Nord-Est de la commune, ce secteur représente une opportunité de développement à proximité de la route d'Albertville et la voie verte. L'OAP s'appuie ici sur la volonté de restructuration de l'ancienne carrosserie Clerc et Pollet-Villard aujourd'hui abandonnée.

Le programme de l'OAP est **scindé conçu** en deux phases qui s'appliquent sur des périmètres **distincts contigus**. ~~La première~~ Une phase consiste en la production **d'offre résidentielle d'un habitat privilégiant la résidence** individuelle de type maison familiale groupée. ~~La deuxième phase, dont le lancement est corrélée à l'achèvement de la première,~~ Sur le deuxième secteur doit **faire** émerger une offre résidentielle mixte (collectif et individuel)

Plusieurs orientations sont adossées à ce programme pour assurer une homogénéité et une fluidité des interactions entre les espaces :

- Préserver les vues sur le grand paysage et les bâtiments remarquables jugés d'intérêt patrimonial (château)
- Requalifier les voiries en réaménageant les sens de circulation, les trottoirs et les pistes cyclables de manière à apaiser la route d'Albertville
- Assurer des continuités piétonnes apaisées, ombragées et sécurisées entre la route d'Albertville et la voie verte
- Travailler les clôtures, la végétalisation et les accès permettant de rythmer le parcours et le paysage urbain sur la route d'Albertville
- Préserver et valoriser le Biel
- **Affirmer l'identité de porte urbaine à conférer au secteur**

L'OAP "Les Thermes" vise à répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements, de densification des espaces bâtis et de renforcement de l'armature territoriale. Une offre résidentielle mixte est proposée pour accueillir les jeunes actifs/ménages et les populations âgées.

**Le programme de l'OAP doit permettre d'apporter une réponse diversifiée face aux enjeux résidentiels de la commune :**

- *attirer de jeunes ménages et éviter la fuite des familles à l'extérieur de la ville-centre,*
- *diversifier les formes urbaines avec des pièces extérieures de vie,*
- *limiter la hausse des prix avec des propositions différentes de logements (de type BRS, habitat participatif, coliving, logements à terminer, habitat intergénérationnel),*
- *étouffer le curseur de logements locatifs aidés dans certaines opérations neuves pour apporter une réponse aux ménages à revenus modestes*
- *produire des T2/T4 pour maintenir les jeunes actifs et ménages,*
- *développer l'habitat participatif et intergénérationnel pour diversifier les parcours résidentiels et répondre au vieillissement de la population...).*

Dans le cadre d'un programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour cette seule OAP "Les Thermes".

Cette production neuve, organisée en cohérence avec le bâti existant, est adossée à un traitement qualitatif des espaces publics et de leurs liaisons dans l'optique d'apaiser le caractère routier/passager du site.

### **ELEMENTS CLÉS**

- RANG A : 40 logements/ha
- > Superficie du site : 2 ha

> 8 à 16 logements individuels (phase 1), environ 70 logements collectifs (phase 2) et 15-20 logements individuels (phase 2)

#### Stationnement (article 12) :

Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

#### **POINT 2.6.7 : L'OAP A2 "Le Madrid"**

L'OAP Le Madrid est une OAP "restructuration de l'entité urbaine principale" qui consiste en la création d'un programme résidentiel avec une part majoritaire de logements type T2/T3. **Elle est supprimée suite à la mise en place de nouvelles OAP** dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD).

**Favorable**

#### **POINT 2.8 : Adapter et simplifier certaines règles pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**

##### **POINT 2.8.1 : Servitude de mixité sociale**

#### **Modification souhaitée :**

Pour renforcer l'applicabilité des objectifs de mixité sociale énoncés dans certaines OAP, des précisions sont apportées concernant les règles relatives à la servitude de mixité sociale et les périmètres concernés

Pour rappel, cette servitude permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à du logement locatif social. Elle est instituée sur des secteurs déterminés selon les objectifs localisés du PLH.

La modification qui est apportée touche aux dispositions qui régissent les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UA, UB et UC (Article 2). Le pourcentage de logements locatifs sociaux à créer est désormais précisé par rapport au volume de logements projetés dans l'opération, et ce en plus de l'actuel rapport à la surface de plancher. Des précisions sont également apportées sur le type de LLS à réaliser.

Dans le cadre d'un programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide" de Faverges-Seythenex, les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP.

Les catégories de logements sociaux concernées par cette servitude sont précisées en annexe du règlement écrit et ce à titre informatif **seulement (Annexe n°8 - Logement Locatif Social et dispositifs d'accession sociale à la propriété) Annexe à modifier**

##### **POINT 2.8.2 : Stationnement vélo**

**Favorable**

##### **POINT 2.8.3 : Clôture et portail**

**Favorable**

**POINT 2.8.4 : Gestion des eaux pluviales****Favorable****POINT 2.9 : Améliorer les conditions de projet en ajustant le zonage et les règles applicables****POINT 2.9.2 : Création d'un STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées) pour l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage****Favorable****POINT 2.9.3 : Suppression du périmètre de la ZAC Soierie**

L'opération d'aménagement à usage d'activités économiques dite "ZAC de la Soierie" à Faverges-Seythenex a été définitivement achevée le 2 avril 2012. La modification qui intervient vise à supprimer le périmètre de la ZAC.

**Favorable****POINT 2.9.4 : Création d'un sous-secteur UXm pour l'implantation d'activités médicales et paramédicales**

Le site de projet est actuellement en zone UB, zonage ne permettant pas la réalisation de ce type d'équipement. Il est donc proposé de créer un sous-secteur UXm et de déclasser par conséquent la partie de la zone UB concernée en cette nouvelle zone

**Favorable****POINT 2.11 : Corriger des imprécisions et erreurs matérielles****POINT 2.11.2 : Reprise de l'article 12 - Zone UA, UB, UC**

L'article 12 précise les règles applicables à toute construction en matière de stationnement. Il est prévu qu'en cas d'impossibilité de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être assuré sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier. La modification de ~~cette cet~~ article consiste à corriger cette distance conformément à la rédaction de l'annexe n°2.

La distance est à maintenir à **200 m**.

**Favorable****POINT 2.11.3 : Suppression d'un EBC**

L'EBC (Espace Boisé classé) au sud de la zone artisanale des Boucheroz est une erreur matérielle donc il est supprimé

**Favorable****POINT 2.11.4 : Suppression d'un linéaire commercial****Modification souhaitée :**

Le linéaire commercial rue Nicolas Blanc est ~~une erreur matérielle donc il~~ est supprimé **sauf au droit de la place de la Sorbonne comme préconisé par le plan guide.**

## **LES PIECES DU PLUI MODIFIEES ET ANALYSE DES EFFETS DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **3.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

#### **3.1.2.1 PAPAG "Route d'Albertville"**

**Inverser les 2 plans : avant / après**

### 3.1.3.10 OAP A23 'La Soierie'

**Inclure la parcelle D1675 dans le périmètre de l'OAP**

### 3.1.5.4 OAP A2 "Le Madrid"

Levée d'un périmètre d'OAP avec pour conséquence le **déclassement de la zone 1AUb en zone UE** (stade de rugby sur la presque totalité de l'emprise de la zone)

*Favorable*

### 3.1.5.8 Projet d'aire d'accueil des gens du voyage

Création d'un STECAL Ngdv avec pour conséquence le **déclassement d'une partie de la zone Nca et N1A**

*Favorable*

### 3.1.5.9 Suppression du périmètre de la ZAC Soierie

*Favorable*

### 3.1.5.10 Projet d'équipement médical et paramédical

Déclassement d'une partie de la zone UB en UXm

*Favorable*

### 3.1.6.1 Suppression d'un Espace Boisé Classé

Route d'Albertville

*Favorable*

### 3.1.6.2 Suppression d'un linéaire commercial

Rue Nicolas Blanc, hors droit de la Place de la Sorbonne

*Favorable*

## **3.2 LE REGLEMENT ECRIT**

### 3.2.1 Évolutions des dispositions générales et/ou communes à toutes les zones

#### 3.2.1.1 Servitude de mixité sociale

**Modification souhaitée :**

Après modification :

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
  - d'habitation à condition qu'à partir de 400 m<sup>2</sup> de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de l'habitat individuel) ou pour tout programme de minimum 20 logements, au moins ~~20%~~ **25 %** de logements locatifs aidés soient intégrés à l'opération ;
    - ce pourcentage est porté à 30 % lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.
    - **sur la commune de Faverges-Seythenex, dans le cadre de programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour chacune des OAP**

Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 80 % et la part de PLAi (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 15 %. Le résultat retenu sera arrondi à l'entier supérieur.

Des précisions sont apportées dans l'annexe n°8  
(Logement Locatif Social et Bail Réel Solidaire) s'agissant des types de logement concernés.

### 3.2.2.1 Création d'un sous-zonage indicé UXm

La zone UX comprend un secteur UX(a) qui correspond au secteur de la zone d'activités Val de Chaise et un secteur UXm qui correspond au secteur dédié aux services médicaux et paramédicaux à Faverges-Seythenex

*Favorable*

### 3.2.3.2 Zone Ngdv

La commune de Faverges-Seythenex a été identifiée pour accueillir une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage d'une vingtaine de places (cf Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2025). L'aire d'accueil est projetée sur plusieurs parcelles situées en zone Nca. Ce secteur permet les installations de stockage de déchets inertes et ne permet pas en l'état l'implantation d'une aire d'accueil. Il est donc proposé de créer un STECAL qui permette les installations inhérentes à ces aires (bloc sanitaire, réseaux d'alimentation en eau potable et électricité

*Favorable*

### 3.2.3 Évolutions des dispositions spécifiques au zonage UX

La commune de Faverges-Seythenex souhaite faciliter l'implantation d'un nouvel équipement médical et paramédical porté par plusieurs médecins spécialisés et ce en entrée de ville de Faverges-Seythenex. Le site de projet est actuellement en zone UB, zonage ne permettant pas la réalisation de ce type d'équipement. Il est donc proposé de créer un sous-secteur UXm et de déclasser par conséquent la partie de la zone UB concernée en cette nouvelle zone. Les nouvelles règles édictées pour ce sous-secteur visent à s'assurer de la vocation première des lieux tout en permettant une diversité de fonctions strictement associées à cette vocation première.

#### Dans le secteur UX(m)

Sont autorisées sous conditions :

- Les habitations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique du tènement, intégré à son bâtiment principal, et d'une surface inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> de SDP
- L'extension des constructions à usage de commerces existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol ;
- Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services médicaux et paramédicaux et la présentation et/ou vente de biens paramédicaux. ~~Seul le rez-de-chaussé peut être affecté à des activités commerciales paramédicales.~~

Ne pas limiter les activités commerciales paramédicales au seul rez-de-chaussée.

*Favorable*

### 3.3.1.4 OAP A3 "Clos Savioz"

#### Modification souhaitée :

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur inscrit à 250 m du centre ancien et à quelques mètres de la ZAC de la Soierie, il présente les atouts d'être également à proximité de terrains de tennis et du foyer municipal de Faverges.

La zone devra comprendre **au moins 20% 25 % de logements aidés**. Elle pourra accueillir un équipement public et/ou d'intérêt général en cohérence avec les objectifs de mixité fonctionnelle énoncés pour ce type d'OAP.

### 3.3.2 Création de nouvelles OAP

#### Créer les OAP "Plan Guide" et "Modes Actifs"

### 3.3.2.2 OAP A21 "Centre-ancien"

#### Modification souhaitée :

#### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le centre ancien constitue le cœur historique de la commune avec un bâti ancien d'une grande qualité mais très hétérogène dans sa valeur patrimoniale. C'est un espace privilégié d'attractivité et de valorisation avec une forte activité commerciale sur la rue Carnot. **Affirmer l'identité de porte urbaine à conférer au secteur.**

Deux sites à enjeux se distinguent ici : la place de la Sorbonne qui représente une opportunité de densification en centre-ville et une opportunité de réaménagement d'une place publique, l'îlot Nicolas Blanc composé de bâtiments patrimoniaux qui représentent une opportunité de réhabilitation/création d'environ 40 logements (internat ou foyer de jeunes travailleurs ou ensemble de petits logements intergénérationnels).

**Le centre-ville ancien de Faverges se distingue par sa richesse architecturale héritée d'implantations anciennes et de la grande homogénéité de la partie Nord du centre où ces ensembles ont majoritairement perduré malgré des modifications.**

**Le tissu ancien autour de la rue Nicolas Blanc pourrait servir d'îlot test pour une réhabilitation exemplaire centrée sur les nouvelles manières d'habiter en centre ancien (terrasses, enjeux patrimoniaux, vues sur le grand paysage...).**

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre au moins ~~20%~~ **25 %** de logements sociaux.

**Dans le cadre d'un programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP.**

Le programme de l'OAP se concentre sur les deux sites précités et les espaces publics qui en assurent la liaison. Le principe général est de préserver une cohérence, une homogénéité entre les espaces existants (bâti et espaces publics) et les nouveaux aménagements. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée ainsi que la vitalité des linéaires commerciaux en présence.

1/ L'aménagement de l'îlot Nicolas Blanc doit consister en une réhabilitation patrimoniale exemplaire centrée sur les nouvelles manières d'habiter en centre-ancien (terrasses, vues sur le grand paysage...). L'aménagement de la place de la Sorbonne doit permettre la création d'un espace public apaisé, mettant en valeur le Biel, et composé de commerces en RDC. Les vues sur le grand paysage et les bâtiments remarquables jugés d'intérêt patrimonial (château, église) doivent être valorisées. L'aménagement de l'îlot attenant doit consister en une opération résidentielle dense.

2/ Les gabarits et volumes reprendront les codes architecturaux du bâti environnant

3/ Le réseau viaire et piéton du secteur de projet devra être réorganisé en cohérence avec le programme du Plan de Mobilité Active (mise en sens unique des rues Carnot et Simon Tissot Dupont sens montant, inversement du sens unique de la rue Victor Hugo depuis la rue de la République, fermeture de la rue Nicolas Blanc au trafic sauf pour les riverains, création d'une piste cyclable rue Simon Tissot Dupont). Une aire de stationnement mutualisée pourra être créée à proximité de la place de la Sorbonne.

4/ Les espaces publics (espaces en gris sur le schéma) devront être requalifiés de manière à valoriser ~~et~~ **ou** renforcer le linéaire commercial continu sur les rues Nicolas Blanc, Carnot et Simon Tissot Dupont (espaces en gris)

5/ Les lisères végétales avec le site du château devront être maintenues et permettre une visibilité sur ce dernier.

6/ **Préserver, valoriser ou requalifier le Biel en cœur de site**

7/ **Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.**

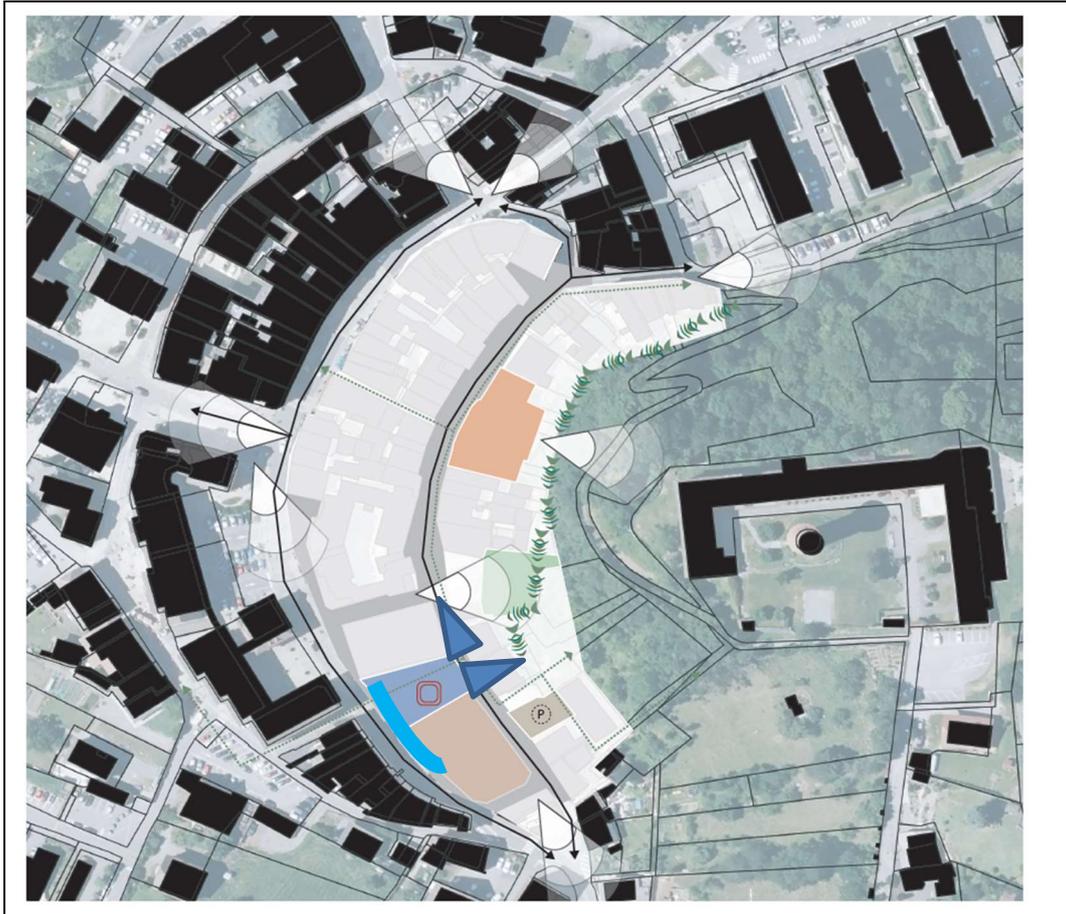
**En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé,**

sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

PROGRAMME - Place de la Sorbonne

- > ~~15~~ de 10 à 25 logements collectifs selon typologie et 25 % de logements sociaux (hors opération multisites)
- > Commerces en RDC
- > 1 place de stationnement/logement
- > R+1 / R+2 et toiture à deux pans

#### Ajouter 2 cônes de vues et le Biel



#### 3.3.2.3 OAP A22 "Cœur de ville"

##### Modification souhaitée :

##### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le cœur de ville est un secteur composé d'une diversité d'équipements qui s'appuie sur un réaménagement récent d'espace publics, de commerces et de lieux structurants (halle, mairie). Il comprend deux sites à enjeux : le tènement rue Asghil Favre qui représente une opportunité pour implanter le nouvel espace culturel type médiathèque en centre-ville et le site de la clinique Berger qui représente une opportunité pour le développement d'une offre mixte de logements. **Affirmer l'identité de porte urbaine à conférer au secteur.**

##### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre au moins 25 % de logements sociaux.

Dans le cadre d'un programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP.

~~La zone~~ Le tènement de l'ex clinique Berger devra comprendre entre 25 % et 50 % de logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Le principe général est de préserver une cohérence, une homogénéité entre les espaces existants (bâti et espaces publics) et les nouveaux aménagements. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée.

1/ L'organisation générale du secteur d'OAP doit rechercher la mise en valeur des liaisons et espaces publics entre les équipements structurants. Les espaces publics existants devront être requalifiés de manière à constituer des espaces apaisés qui préservent les vues sur le grand paysage et les bâtiments d'intérêt patrimonial (château, mairie, office de tourisme, halle).

2/ Les gabarits et volumes des nouvelles constructions doivent reprendre les codes architecturaux du bâti environnant et avoir un niveau d'ambition environnementale élevé.

3/ Le réseau viaire et piéton du secteur de projet doit être réorganisé en cohérence avec le programme du Plan de Mobilité Active (aménagement d'une voie cycle bidirectionnelle rue de la République, requalification qualitative des aires de stationnement, renforcement de la signalétique, création/requalification de cheminements piétons entre le parc Simon Berger et les rues Victor Hugo et Asghil Favre pour constituer des continuités apaisées et ombragées).

4/ La préservation et la valorisation des espaces naturels publics et de leurs composantes (haies, arbres) est à rechercher pour assurer des cheminements doux paysagers au sein du centre-ville

5/ L'aménagement du site face à la poste doit faire émerger un équipement culturel tandis que le site de la clinique Berger doit consister en une opération résidentielle dense

6/ Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### 3.3.2.4 OAP A23 "Soierie"

#### Modification souhaitée :

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe général est de maintenir le caractère structurant de la route d'Albertville tout en apaisant ses usages et ses possibilités de traverser au regard du caractère tertiaire/résidentiel du site. La fluidité des interactions entre les espaces est recherchée, aussi bien entre la voirie/espace public et les logements qu'entre les logements eux-mêmes. **Affirmer l'identité de porte urbaine à conférer au secteur.**

La zone devra comprendre au moins 25 % de logements sociaux.

Dans le cadre d'un programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP.

1/ L'opération doit permettre d'accueillir un habitat collectif et intermédiaire réparti de part et d'autre de la rue qui borde l'ancienne ZAC de la Soierie. La Soierie doit être maintenue comme un équipement public structurant vecteur d'attractivité et de qualité "paysagère".

2/ L'implantation du bâti s'organise selon un alignement avec le bâti de l'ancienne ZAC de la Soierie et la route d'Albertville. Elle doit permettre la préservation des vues sur le grand paysage et les bâtiments d'intérêt patrimonial. Un retrait doit être marqué avec la route d'Albertville au regard des nuisances et risques qui peuvent en découler.

3/ Le réseau viaire et piéton du secteur de projet doit être réorganisé en cohérence avec le programme du Plan de Mobilité Active (création/requalification de cheminements piétons entre la soierie, le centre-ville et la route du Thovey, aménagement de voies cyclables sur la route d'Albertville). Une voie d'accès doit être

créée depuis la route d'Albertville et la route du Thovey pour desservir l'opération.

4/ Le stationnement public existant doit être maintenu et participer à l'apaisement de la route d'Albertville au travers d'aménagements paysagers qui privilégient les alignements d'arbres. Le stationnement souterrain doit lui être non boxé.

5/ Les ensembles bâtis seront structurés par un couvert végétal mutualisé qui permet d'assurer des transitions paysagères à l'échelle de l'opération et entre les secteurs de projet de la commune.

6/ Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### 3.3.2.5 OAP A24 "Les Thermes"

#### Modification souhaitée :

#### CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé en périphérie Nord-Est de la commune, ce secteur représente une opportunité de développement à proximité de la route d'Albertville et la voie verte. L'OAP s'appuie ici sur la volonté de restructuration de l'ancienne carrosserie Clerc et Pollet-Villard aujourd'hui abandonnée. Ce secteur est partagé en deux par la route d'Albertville qui constitue un axe structurant et d'entrée de ville à conforter. [Affirmer l'identité de porte urbaine à conférer au secteur.](#)

Le programme de l'OAP est [scindé conçu](#) en deux phases qui s'appliquent sur des périmètres [distincts contigus](#). ~~La première~~ Une phase consiste en la production [d'offre résidentielle d'un habitat privilégiant la résidence](#) individuelle de type maison familiale groupée. ~~La deuxième phase, dont le lancement est corrélée à l'achèvement de la première,~~ Sur le deuxième secteur doit [faire](#) émerger une offre résidentielle mixte (collectif et individuel)

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone devra comprendre au moins 25 % de logements sociaux.

Dans le cadre d'un programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP "Plan Guide", les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour la seule OAP.

1/ L'opération doit permettre d'accueillir un habitat individuel mitoyen et un habitat collectif répartis en trois ensembles dotés d'un espace de stationnement respectif. L'opération fait l'objet d'un phasage déterminé.

2/ L'implantation du bâti s'organise selon un alignement avec la route d'Albertville et le bâti environnant en ce qui concerne l'ensemble au sud de l'opération. Cette implantation doit permettre la préservation des points de vues sur le grand paysage ainsi que l'émergence de coeur d'îlot naturels et mutualisés en ce qui concerne les ensembles collectifs.

3/ La route d'Albertville et les espaces publics attenants doivent être requalifiés de manière à apaiser les circulations et prévenir les conflits d'usage avec les modes doux. Les clôtures, la végétation et les accès peuvent être des leviers d'apaisement de par leur apparence et leur répartition sur le site.

4/ Des continuités piétonnes ombragées et sécurisées doivent être créées entre la route d'Albertville et la voie verte au nord de l'opération.

5/ Le nombre de places de stationnement peut être adapté en fonction des typologies de logements qui seront proposées, sans pouvoir être inférieur à une par logement créé.

En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### 3.4.3 Servitude de mixité sociale

#### Modification souhaitée :

Pour renforcer l'applicabilité des objectifs de mixité sociale énoncés dans certaines OAP, des précisions sont apportées concernant les règles relatives à la servitude de mixité sociale et les périmètres concernés.

Pour rappel, cette servitude permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à du logement locatif social **pérenne**. Elle est instituée sur des secteurs déterminés selon les objectifs localisés du PLH.

La modification qui est apportée touche d'une part aux dispositions qui régissent les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones UA, UB et UC (Article 2). Le pourcentage de logements locatifs sociaux **pérennes** à créer est désormais précisé par rapport au volume de logements projetés dans l'opération, et ce en plus de l'actuel rapport à la surface de plancher.

Des précisions sont également apportées sur le type de LLS **pérennes** à réaliser. Une liste non exhaustive des catégories de logements sociaux concernées par cette servitude sont désormais précisées dans une nouvelle annexe du règlement écrit (Annexe n°8 - Logement Locatif Social et dispositifs d'accession sociale à la propriété).

## ANNEXE N°8 - LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

### CATÉGORIES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PERENNES

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ces derniers sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire :

- > Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en grande situation de précarité
  - > Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré)
  - > Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé
  - > Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire, sont attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le privé
- Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI). Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien.

Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte notamment de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Sauf pour le PLI qui correspond aux plafonds de ressources et de loyers du dispositif d'investissement locatif Pinel.

## **DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ**

Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, il existe des dispositifs comme la location accession à la propriété immobilière et le prêt dit « PLSA » ou encore le bail réel solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût.

> Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) s'adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur résidence principale ou souhaitent y réaliser des travaux

> Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) s'adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement situé dans une opération agréée par l'État.

> Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale qui permet dissocier le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.