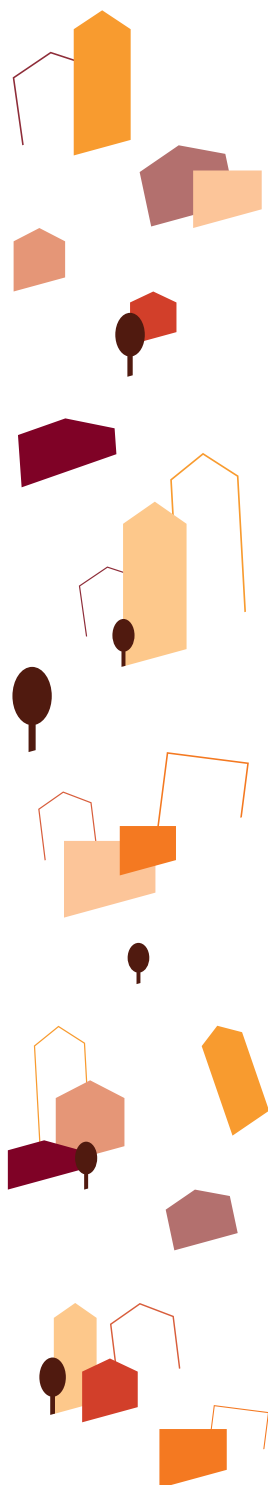




FRONTENEX

Modification simplifiée n°2 du PLU

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1 - Motifs de la modification simplifiée n°2	3
2 - Modification du règlement de la zone Ub	5
3 - Modification de l'OAP n°2 «le Poyet»	15
4 - Suppression de l'emplacement réservé n°6	19



1 - Motifs de la modification simplifiée n°2

Objet de la modification

La commune de Frontenex dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 juin 2018. Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 04 juillet 2022.

Le Maire Le Maire a prescrit par délibération du 10 octobre 2025 une procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif de :

- ▶ Modifier le règlement de la zone Ub pour autoriser la réalisation de vides sanitaires et sous-sols dans le secteur du Poyet
- ▶ Modifier le schéma de principe et la fiche de synthèse de l'OAP n° 2 «Le Poyet».
- ▶ Supprimer l'emplacement réservé n°6

Les évolutions envisagées ne modifient pas les orientations du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone A ou une zone N, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance. Dans ce cas une procédure de modification pour être utilisée.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

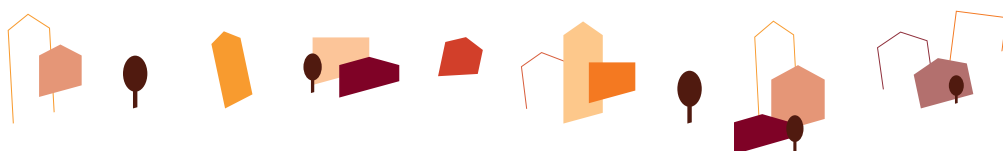
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // *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 ;*
- // *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- // *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;»*

Article L153-45 du C.U - modification simplifiée

«La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*



3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

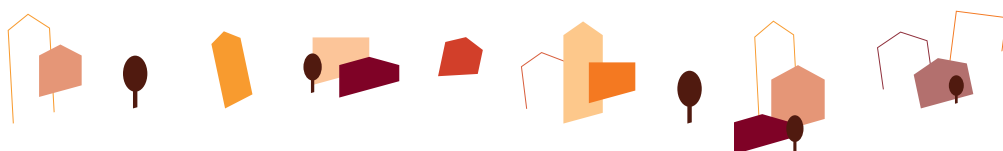
4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

Choix de la procédure

Les évolutions envisagées pour le PLU ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire, ne diminuent pas les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée s'applique.





2 - Modification du règlement de la zone Ub

Contexte

Le site industriel du Poyet a cessé d'être exploité au début des années 2000.

Depuis cette date la collectivité travaille à un projet de requalification de la friche industrielle. La principale difficulté à la reconversion du site revient à des problématiques de pollution des sols. A présent, les mesures de dépollution ont été prises et il n'y a plus d'obstacle à l'urbanisation.

Dans ce chapitre nous présentons la synthèse des études environnementales réalisées ces dernières années.

Historique du site industriel

L'usine du Poyet fut construite au début du XXe siècle par les frères Miège, industriels locaux, pour remplacer leur forge primitive du même nom, devenue trop exigüe. Implantée sur la rive droite du ruisseau des Ayes dans le secteur dit "Pré la Dame", elle était consacrée à la fabrication de matériel agricole, comme des charrues et des outils métalliques et connue sous le nom de « Forge et atelier de construction du Poyet » était utilisée pour fabriquer du matériel agricole.

En 1949, l'usine est achetée par la « Savoisienne des Transformateurs » d'Aix-les-Bains qui deviendra par la suite Alstom Savoisienne. L'usine était alors utilisée pour le travail d'assemblage de métaux pour la construction de transformateurs.

En 1996, le site est racheté par la société Travibat pour des activités de travail de métaux, à savoir la construction métallique de type « remontés mécaniques ».

Le site est abandonné au début des années 2000.

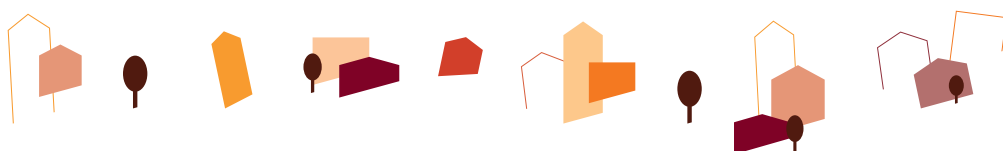
La SAS Développement se porte acquéreur du foncier en 2016.

Constat de la pollution des sols : le rapport « diagnostic de site et évaluation quantitative des risques sanitaires (étude Antéa-Group / mai 2021) »

Les investigations de sols ont été réalisées les 14 et 15 avril 2021 sous la supervision d'Antea Group :

- 11 sondages entre 0,6 et 3 mètres de profondeur
- 1 sondage profond jusqu'à 10 m, dans l'objectif de rechercher la nappe d'eaux souterraines
- 4 piézajets équipés jusqu'à 1,5 m de profondeur.

Aucun niveau d'eau n'a été rencontré lors des forages, en particulier au droit du sondage profond. En conséquence, aucun piézomètre n'a été réalisé sur le site.



De manière globale, il a été mis en évidence :

- dans les sols :

- une anomalie en PCB dans les sols entre 1 et 2 mètres de profondeur au droit de S7. Cette anomalie a pu être délimitée horizontalement et verticalement grâce à la campagne complémentaire ;

Elle peut être qualifiée de pollution concentrée.

- une anomalie, également délimitée horizontalement et verticalement, en hydrocarbures C10-C40 en S5 ;

- une concentration en fluorure égale au critère ISDI.

- dans les gaz du sol :

- la quantification de COHV notamment le TCE et le PCE ;

- la quantification d'hydrocarbures volatils et BTEX ;

- l'absence de quantification des PCB et de naphthalène.

Compatibilité du sous-sol avec l'usage projeté :

Au regard du projet sommairement défini (logements) dans le cadre de cet aménagement, le scénario d'exposition qui a été retenu est l'exposition des résidents adultes et enfants par inhalation des substances volatiles présentes dans les sols et les gaz du sol.

L'évaluation quantitative des risques sanitaires indique que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (rédigée par le Ministère chargé de l'Environnement, avril 2017).

L'état environnemental du site est donc compatible avec l'usage résidentiel prévu.

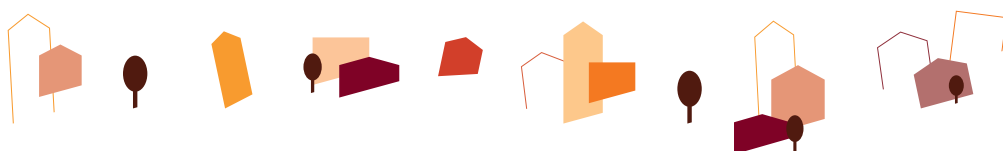
Recommandations :

- Prévoir l'évacuation de la pollution concentrée en PCB : sondage S7

- Prévoir l'apport de la terre végétale saine sur au moins 30 cm d'épaisseur au droit des futurs espaces verts,

- Lors de la phase travaux, si des terres doivent être excavées dans le secteur du sondage S18 sans pouvoir être réutilisées sur site, la réalisation d'analyses complémentaires pour confirmer la teneur en fluorure,

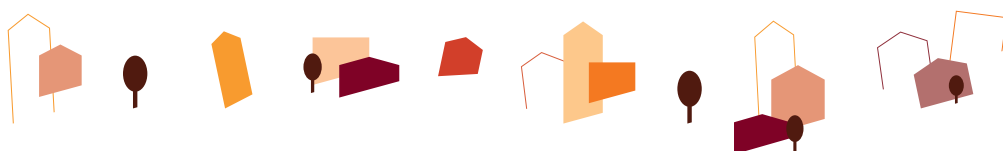
- La réalisation d'une seconde campagne de caractérisation des gaz du sol conformément à la méthodologie



ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT
Bâtiment	Respect des hypothèses prises en compte dans cette étude.
Espaces extérieurs	Absence de contact direct avec les terres en place : les superficies non bâties sont recouvertes de remblais sains en surface²³ ou minéralisées (asphalte ou autre type de revêtement). Dans le cas contraire, le contact direct avec les terres à nu devra faire l'objet d'investigations complémentaires adaptées à cette voie et d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E, V0 - février 2007. Absence de jardins potagers et d'arbres fruitiers. Dans le cas contraire, l'ingestion de fruits et légumes autoproduits au droit du site devra faire l'objet d'investigations complémentaires adaptées à cette voie et d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E, V0 - février 2007. A défaut, toute culture végétale à visée alimentaire devra être réalisée dans des terres d'apport saines²⁴. Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle. Dans le cas contraire, les usages de l'eau issue de la nappe superficielle devront faire l'objet d'un nouveau calcul de risque conforme à la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E, V0 - février 2007. Passage de canalisations souterraines d'eau potable, notamment celles en polyéthylène, hors des zones d'impact résiduel. Dans le cas contraire, les canalisations souterraines situées au droit des zones d'impact résiduel devront circuler dans des remblais d'apport sains ou devront être de nature imperméable aux substances organiques (acier, fonte, matériau multicouches adapté). Si ces dispositions ne sont pas effectives, il conviendrait de s'assurer de l'absence d'impact sur l'eau de consommation du site.

Constat de la pollution des sols : Diagnostic environnemental complémentaire, Analyses des Risques Résiduels et Plan de Gestion (étude Antéa-Group / décembre 2021)

RECOMMANDATIONS	
Démantèlement des installations	Il est recommandé de procéder à la purge, au démantèlement et à l'élimination des installations industrielles et de prévoir un suivi de ces travaux par une société spécialisée en sites et sols pollués. A cette occasion, il est recommandé de procéder à des analyses des sols situés sous ces installations.
Gestion des pollutions et anomalies des sols	Lors de la phase de consultation des entreprises, il est conseillé de prévoir des dispositions spécifiques et détaillées pour la gestion des terres polluées et des terres non inertes (protocoles de tri des matériaux, suivi des terrassements, traçabilité, etc.). Lors de travaux d'aménagement, il est conseillé de réaliser un suivi des travaux de réhabilitation et de terrassements et un tri des terres polluées ou non inertes par un bureau d'études spécialisé. Une caractérisation de la qualité résiduelle des terres devra être effectuée.
Gestion des déblais	En cas d'excavation des terres en S18 (1-2 m) et SC3 (1,3-2 m) pour les besoins du projet, il est préconisé d'étudier le réemploi de ces terres sur site dans le cadre du modelage en sous couche du terrain en veillant bien à garder la traçabilité de ces terres. Néanmoins dans l'hypothèse où ces terres ne peuvent être réutilisées sur site, elles pourront : - pour les terres de S18, être recaractérisées lors de la phase travaux en raison de sa valeur en fluorures égale à la valeur de référence de l'AM du 12/12/2014 ; - pour les terres en SC3, être évacuées en filières adaptée ISDI+ avec un coût estimé à environ 40 € HT la tonne.



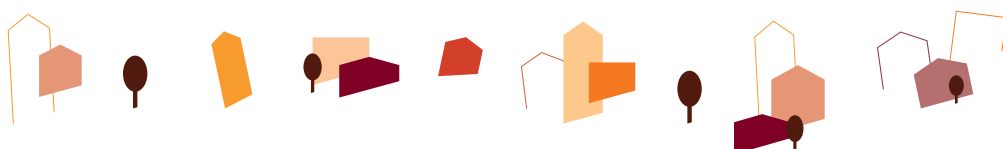
RECOMMANDATIONS				
Risques sanitaires	Il conviendra de réaliser des prélèvements de réception des bords et fonds de fouille (sol) ainsi que des prélèvements de gaz du sol au droit des zones de pollution purgées, afin de vérifier les teneurs résiduelles. Des dispositions d'aménagement devront être respectées de manière à garantir la compatibilité sanitaire du site avec ses futurs usages de logements et collectif (crèche ou maison de retraite).			
	<table> <tr> <th>ZONES CONCERNEES</th><th>DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT</th></tr> <tr> <td>Ensemble du site (Bâtiment et espaces extérieurs)</td><td> Respect des plans d'aménagement datés du 28/10/2021. La zone des futurs logements devra être réhabilitée. Les mesures de gestion retenues sont : - l'excavation et l'évacuation en filière adaptée de la pollution concentrée en PCB mise en évidence au droit du sondage S7 sur la tranche 1-2 m, - le décapage sur le 1^{er} mètre au niveau des sondages S2, S5, S3, S4, S9, S10, S13, S17 et S7.1, - la purge au droit de SC2 entre 2 et 3 m/TN, S5.1 entre 1 et 2 m/TN et S7.1 entre 2 et 3m/TN, - la purge au droit de PzA1. A l'issue des travaux de réhabilitation, la CMA suivante est à respecter dans les sols : - PCB < 0,03 mg/kg MS. Les terres excavées issues de S7 de la zone d'étude ne sont pas réutilisées. Elles seront évacuées hors site en filière agréée. Les terres issues de S3, S4, S5, S9, S10, S13, S17, SC2, S5.1 et S7.1 pourront être évacuées en filières adaptées ou réemployées sous voiries ou sous bâtiments. Les terres issues de S2 et PzA1 pourront être évacuées en filières adaptées ou réemployées sous voiries. Un taux de renouvellement d'air minimal de 0,5 vol/h est appliqué dans les logements et le bâtiment à usage collectif (type crèche ou maison de retraite). Une épaisseur de dalle béton de 0,15 m ainsi qu'un taux de fissuration de cette dalle de 1,0E-05 (dalle normale) sont appliqués dans les bâtiments. L'usage des eaux souterraines n'est pas prévu dans le projet d'aménagement et n'a pas été évalué compte tenu de l'absence d'identification d'eau jusqu'à 10 m/sol lors de nos investigations. La possibilité d'exploiter les eaux souterraines sur le site devra faire l'objet d'une étude spécifique. Le passage de canalisations souterraines d'eau potable, notamment celles en polyéthylène, hors des zones identifiées comme contaminées, dans le cas contraire, la pose des canalisations souterraines dans des remblais d'apport sains ou la mise en œuvre d'un matériau imperméable aux substances organiques (acier, fonte, système multicouche). </td></tr> </table>	ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT	Ensemble du site (Bâtiment et espaces extérieurs)
ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT			
Ensemble du site (Bâtiment et espaces extérieurs)	Respect des plans d'aménagement datés du 28/10/2021. La zone des futurs logements devra être réhabilitée. Les mesures de gestion retenues sont : - l'excavation et l'évacuation en filière adaptée de la pollution concentrée en PCB mise en évidence au droit du sondage S7 sur la tranche 1-2 m, - le décapage sur le 1^{er} mètre au niveau des sondages S2, S5, S3, S4, S9, S10, S13, S17 et S7.1, - la purge au droit de SC2 entre 2 et 3 m/TN, S5.1 entre 1 et 2 m/TN et S7.1 entre 2 et 3m/TN, - la purge au droit de PzA1. A l'issue des travaux de réhabilitation, la CMA suivante est à respecter dans les sols : - PCB < 0,03 mg/kg MS. Les terres excavées issues de S7 de la zone d'étude ne sont pas réutilisées. Elles seront évacuées hors site en filière agréée. Les terres issues de S3, S4, S5, S9, S10, S13, S17, SC2, S5.1 et S7.1 pourront être évacuées en filières adaptées ou réemployées sous voiries ou sous bâtiments. Les terres issues de S2 et PzA1 pourront être évacuées en filières adaptées ou réemployées sous voiries. Un taux de renouvellement d'air minimal de 0,5 vol/h est appliqué dans les logements et le bâtiment à usage collectif (type crèche ou maison de retraite). Une épaisseur de dalle béton de 0,15 m ainsi qu'un taux de fissuration de cette dalle de 1,0E-05 (dalle normale) sont appliqués dans les bâtiments. L'usage des eaux souterraines n'est pas prévu dans le projet d'aménagement et n'a pas été évalué compte tenu de l'absence d'identification d'eau jusqu'à 10 m/sol lors de nos investigations. La possibilité d'exploiter les eaux souterraines sur le site devra faire l'objet d'une étude spécifique. Le passage de canalisations souterraines d'eau potable, notamment celles en polyéthylène, hors des zones identifiées comme contaminées, dans le cas contraire, la pose des canalisations souterraines dans des remblais d'apport sains ou la mise en œuvre d'un matériau imperméable aux substances organiques (acier, fonte, système multicouche).			

Travaux de curage, désamiantage, déplombage, déconstruction et dépollution des sols de la friche TRAVIBAT

Les opérations se sont déroulées en 2022-2023.



Photos du site en juin 2015





Photos du site en octobre 2025

Rapport «caractérisation des terres excavée» (Étude Antéa-Group / Décembre 2024)

Dans le cadre du projet de réhabilitation de la friche TRAVIBAT par la SAS Développement, sur la commune de Frontenex (73), des études environnementales ont mis en évidence des impacts dans les sols, notamment en PCB, et des travaux de réhabilitation ont été entrepris.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation, une partie des terres impactées en HCT, COHV et PCB ont été excavées afin de rendre le site compatible avec l'usage résidentiel prévu. Ces terres ont été stockées sur site, le projet initial prévoyant un potentiel réemploi de ces terres sous voirie ou sous bâtiment. Le projet étant finalement excédentaire en déblais/remblais, ces terres doivent être évacuées hors site.

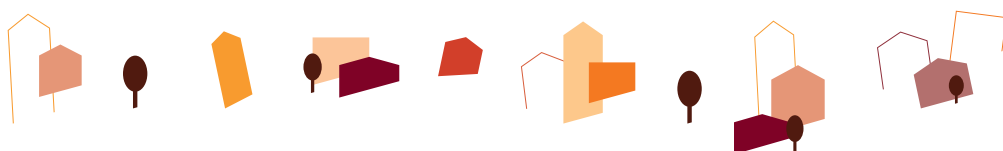
L'intervention s'est déroulée le 27/11/2024.

Les analyses ont porté sur les composés de l'arrêté du 12/12/2014 définissant les critères d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), les métaux sur brut et les COHV sur brut.

Les résultats d'analyses ont mis en évidence le dépassement du seuil d'acceptation en ISDI pour les PCB, sur 2 des 4 échantillons analysés.

Les déblais non inertes (environ 1 000 m³) pourront être :

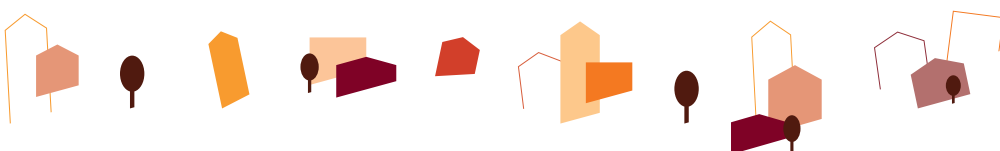
- évacués en filière spécialisée.



- dans le cadre d'une optimisation financière et dans une logique d'économie circulaire, réemployés sur le site, avec surcreusement de terrain naturel, évacuation du terrain naturel en ISDI, et réemploi des matériaux non inertes sous couverture (enrobé ou 30 cm de terre végétale)

Dans le cas du réemploi des terres non inertes sur site par substitution, il conviendra de s'assurer :

- de mettre en place un géotextile au-dessus et au-dessous des terres non inertes afin de délimiter physiquement la présence de ces terres,
- d'assurer une traçabilité des mouvements de terres, afin notamment de garder en mémoire la localisation des zones de réemploi,
- de s'assurer que les zones de substitution correspondent bien à des terrains naturels inertes, afin notamment de ne pas envoyer des terres non inertes en ISDI,
- de garder une couverture dans les zones de réemploi, soit par de l'enrobé, soit par 30 cm de terre végétale.



Précisions concernant l'Analyse des Risques Résiduels de fin de travaux -courrier du 18 juin 2025 - Antéa Group



109, rue des Mercières
69140 RILLIEUX-LA-PAPE
Tél. : 04.37.85.19.60 – Fax : 04.37.85.19.61
E-mail : secretariat.lyon@anteagroup.fr

LYON, le 18/06/2025

Société d'Aménagement de la Savoie
21 avenue des Chasseurs Alpains
73200 ALBERTVILLE

A l'attention de M. Aubailly

N/Réf : Affaire RHAP240308
Réhabilitation de la Friche TRAVIBAT à Frontenex (73) – Lotissement « Le Poyet »

OBJET Votre demande de précisions concernant l'Analyse des Risques Résiduels de fin de travaux

Affaire suivie par Florent DESCHARMES

Tél. 04.37.85.19.60

Monsieur,

Dans le cadre du dépôt de permis d'aménager relatif au lotissement « Le Poyet », la SCI l'Albertvilloise a missionné Antea Group pour établir une attestation prévue à l'article L556-1 du Code de l'Environnement.

Cette attestation est requise et à joindre à la demande du permis de construire ou d'aménager lorsqu'un projet de construction se trouve sur un site ayant accueilli une ICPE et qu'un changement d'usage est envisagé (loi ALUR). Elle garantit que le projet prend correctement en compte la problématique de pollution du sous-sol.

Cette attestation a fait l'objet d'un rapport référencé A131031/A en date du 3 juillet 2024.

Afin d'établir cette attestation, Antea Group bureau d'études certifié par le LNE, a réalisé une analyse des documents du permis pour vérifier que les recommandations permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site, préconisées dans le Plan de Gestion, ont bien été prises en compte.

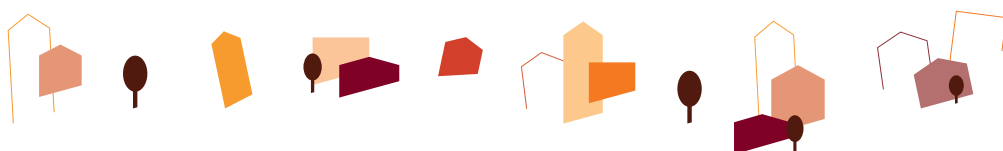
Elle se base notamment sur le rapport de fin de travaux et l'Analyse des Risques Résiduels de fin de travaux (Références 122305/version A et 122306/version A du 03/03/2023).

L'Analyse des Risques Résiduels de fin de travaux a pris en compte la construction projetée sur le site et les usages envisagés dans le cadre du dépôt de permis de 2021 (Construction de 46 maisons individuelles groupées et un bâtiment collectif de 8 logements) mais les modifications apportées dans le permis d'aménager ne remettent pas en cause cette ARR au regard des constructions et aménagements prévus et des valeurs toxicologiques de références retenues en mars 2023.

Environnement – Infrastructures – Eau

Siège social : ZAC du Moulin, 803 Boulevard Duhamel du Monceau, CS 30602, 45166 OLIVET CEDEX – France
Antea France – SAS au capital de 4 700 000 €
SIREN 393 206 735 – Code APE 7112 B

1/2



Les résultats des calculs, avec les hypothèses prises en compte, indiquent des niveaux de risque sanitaire, pour les futurs usagers du site (adultes et enfants) inférieurs aux niveaux de risque recommandés dans la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (rédigée par le Ministère en charge de l'Environnement, avril 2017) après la mise en œuvre de mesures de gestion.

Les principales hypothèses de construction prises en compte pour les calculs de l'ARR sont les suivantes :

- un bâtiment de plain-pied, sans sous-sol ni vide-sanitaires,
- une épaisseur de dalle en béton de 15 cm, avec un taux de fissuration de $1,0^{-05}$, correspondant à une dalle standard sans revêtement spécifique,
- un taux de ventilation standard de 0,5 volume/heure dans le bâtiment à usage d'habitation.

La Société d'Aménagement de la Savoie envisage la possibilité de construire les bâtiments sur un niveau de sous-sol et/ou de prévoir des vides sanitaires. A ce titre, la Société d'Aménagement de la Savoie a questionné Antea Group à propos de l'incidence de ces aménagements sur les conclusions de l'Analyse des Risques Résiduels de fin de travaux.

S'agissant du site en question, à savoir les parcelles n°160, n°162, n°163, n°3268 et n°3270, section A du cadastre de Frontenex (73), Antea Group est en mesure de confirmer que la présence de vide-sanitaires et/ou d'un niveau de sous-sol ne remet pas en cause les conclusions de l'Analyse des Risques Résiduels sous réserve que le niveau de sous-sol soit bien destiné au stationnement de véhicules.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Florent DESCHARMES



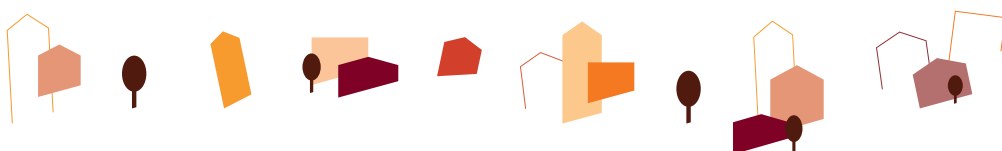
Conclusion

Les recommandations formulées par Antea Group quant à la gestion de la pollution de sols de la friche industrielle ne mentionnent absolument pas l'interdiction de réaliser des vides sanitaires et sous sols.

Dans un principe de précaution excessif, la modification simplifiée n°1 du PLU a introduit en 2022 une disposition réglementaire qui interdit les vides sanitaires et sous sols dans cette zone.

Cette règle contraint beaucoup les futurs projets car l'idée est bien de localiser un maximum de parking sous les bâtiments afin de libérer des espaces verts en surface.

Le maintien de cette disposition n'étant plus justifié, la modification simplifiée n°2 propose de la supprimer. Toutefois, le règlement précisera que les niveaux de sous-sols doivent être exclusivement réservés au stationnement des véhicules.



Texte rouge barré = texte supprimé dans la modification simplifiée n°2

Texte vert = texte ajouté dans la modification simplifiée n°2

RÈGLEMENT INITIAL

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Sont interdites les constructions à destination :

- D'exploitation agricole et forestière.
- D'artisanat, de commerce de gros.
- D'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition.

Prise en compte des risques naturels (PPRI de l'Isère approuvé le 19 février 2013 et Plan des Zones Exposées au glissement de terrain élaboré en 1994) :

- Index «i» (exemple : Ub-i) : zone couverte par le PPRI. Se référer au PPRI pour connaître le degré d'aléa et les prescriptions associées.

Toute occupation ou usage des sols devra prendre en compte les dispositions du PPRT approuvé le 22 avril 2014.

Prise en compte des risques liés à la présence de la canalisation de gaz : se référer à la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effet pour connaître le degré d'aléa et les prescriptions associées.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Dans la zone Ub du Poyet soumise à l'OAP n°2 :

- Les vides sanitaires et les sous-sols sont interdits
- Les terres avec anomalies présentes sur le site ne devront pas être utilisées pour les espaces verts collectifs et les jardins privés. Les jardins privés et les espaces verts collectifs seront recouverts de terre saine d'épaisseur suffisante.

RÈGLEMENT INITIAL

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

Sont interdites les constructions à destination :

- D'exploitation agricole et forestière.
- D'artisanat, de commerce de gros.
- D'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition.

Prise en compte des risques naturels (PPRI de l'Isère approuvé le 19 février 2013 et Plan des Zones Exposées au glissement de terrain élaboré en 1994) :

- Index «i» (exemple : Ub-i) : zone couverte par le PPRI. Se référer au PPRI pour connaître le degré d'aléa et les prescriptions associées.

Toute occupation ou usage des sols devra prendre en compte les dispositions du PPRT approuvé le 22 avril 2014.

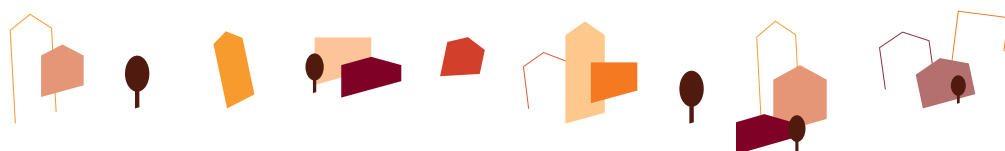
Prise en compte des risques liés à la présence de la canalisation de gaz : se référer à la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effet pour connaître le degré d'aléa et les prescriptions associées.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Dans la zone Ub du Poyet soumise à l'OAP n°2 :

- ~~- Les vides sanitaires et les sous-sols sont interdits~~
- Les terres avec anomalies présentes sur le site ne devront pas être utilisées pour les espaces verts collectifs et les jardins privés. Les jardins privés et les espaces verts collectifs seront recouverts de terre saine d'épaisseur suffisante.

Cette disposition est supprimée selon les conclusions évoquées dans le chapitre précédent.



Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

...

Sauf exception due à la configuration de la parcelle ou du bâtiment existant, il sera exigé :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher pour les bureaux
- 1 place de stationnement pour 10 m² pour les restaurants
- En cas de création de logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante, il sera exigé 1 place de stationnement par logement créé.

...

Des dispositions sont ajoutées pour prendre en compte une volonté qualitative dans l'OAP du Poyet :

- Intégrer un maximum de stationnements sous ou dans les bâtiments pour libérer des espaces verts en surface.

- Conserver une surface minimale de sols non imperméabilisés pour préserver le cycle de l'eau (ré-infiltration des eaux pluviales ...).

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

...

Sauf exception due à la configuration de la parcelle ou du bâtiment existant, il sera exigé :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher pour les bureaux
- 1 place de stationnement pour 10 m² pour les restaurants
- En cas de création de logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante, il sera exigé 1 place de stationnement par logement créé.

Dans le secteur de l'OAP du Poyet :

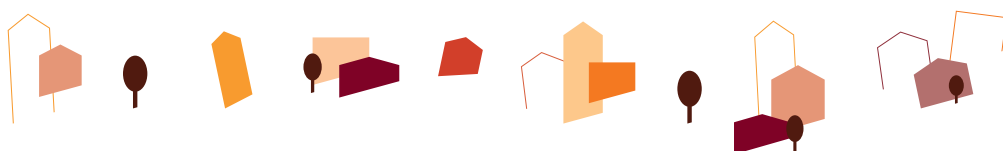
- Les sous-sols seront exclusivement réservés à l'usage du stationnement des véhicules.

- Il sera exigé 2 places par logement collectif dont au minimum 1 place souterraine.

- Il sera exigé 2 places par logement individuel dont au minimum 1 place couverte.

- Au moins 20% de la surface de l'opération sera non imperméabilisée.

...





3 - Modification de l'OAP n°2 «le Poyet»

Les attendus de l'OAP ont légèrement évolué ces dernières années. Outre la nécessité de supprimer l'interdiction de réaliser des vides sanitaires et des sous-sols, quelques précisions sont ajoutées pour améliorer la qualité du projet.

Rédaction initiale

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le site du Poyet correspond à une friche industrielle insérée dans un environnement urbain à vocation d'habitat. Le site bénéficie d'une assez bonne exposition en pied de coteau.

La desserte de l'opération sera assurée par une voie traversante reliant la route de Tamié et la rue de Princens. Un espace devra être réservé pour le stockage de la neige.

L'opération consiste à réaliser de l'habitat individuel groupé sur la partie nord-ouest et de l'habitat sous forme de collectif et/ou des équipements d'intérêt collectif et services publics sur la partie à proximité de la rue de Tamié.

Rédaction modifiée

L'implantation du programme de construction n'est plus spatialisé.

Le programme de construction est complété avec la possibilité de réaliser des logements intermédiaires.

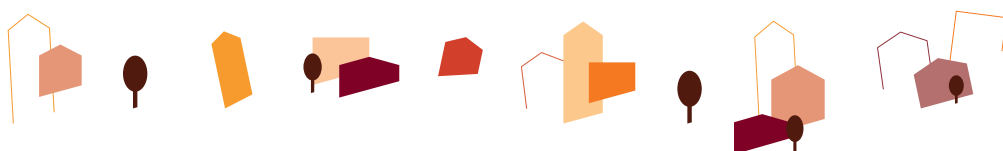
■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le site du Poyet correspond à une friche industrielle insérée dans un environnement urbain à vocation d'habitat. Le site bénéficie d'une assez bonne exposition en pied de coteau.

La desserte de l'opération sera assurée par une voie traversante reliant la route de Tamié et la rue de Princens. Un espace devra être réservé pour le stockage de la neige.

L'opération consiste à réaliser une opération comportant :

- Des logements sous forme d'habitat collectif et/ou d'habitat intermédiaire et/ou d'habitat individuel groupé.
- Des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics à proximité de la rue de Tamié.



LE SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'AMÉNAGEMENT

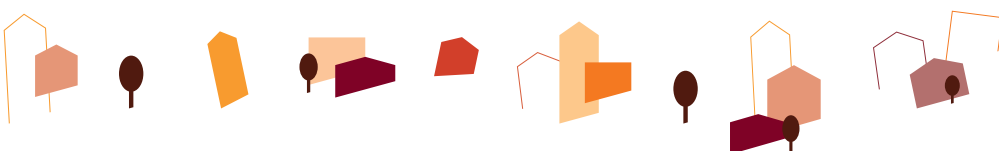
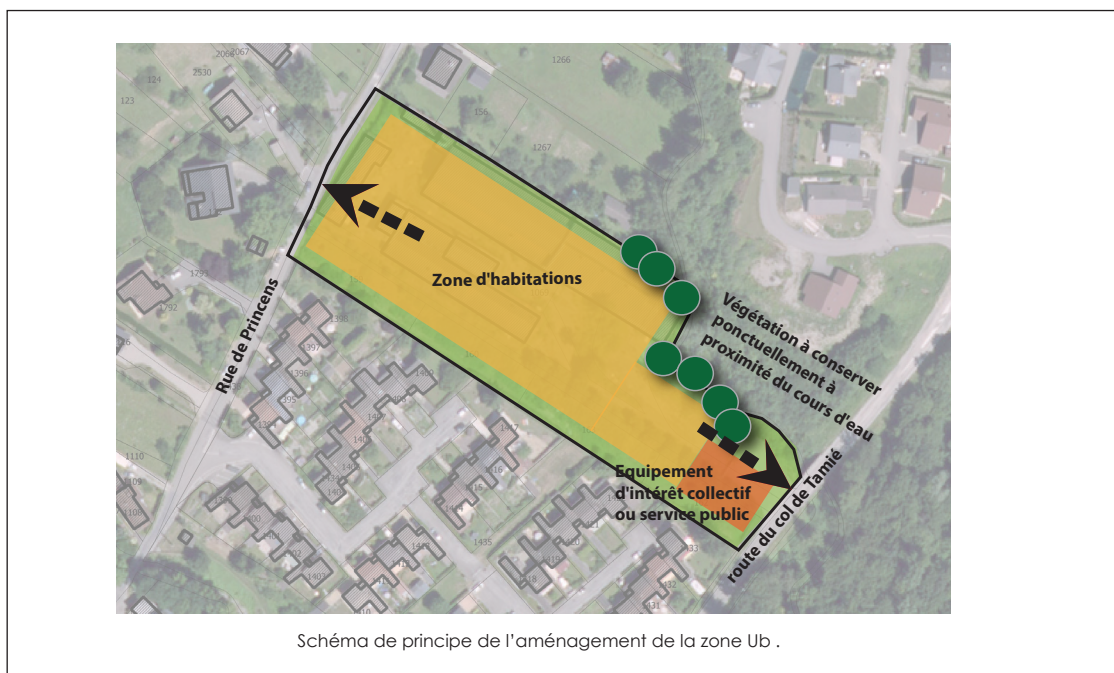
Rédaction initiale



Rédaction modifiée

Dans la zone destinée aux habitations, la typologie des logements n'est pas figée.

L'objectif est de garder un peu de souplesse car le projet n'est pas finalisé.



LA FICHE DE SYNTHÈSE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT : Renforcer l'offre de logements à proximité du centre village • Vocation future : habitat individuel groupé et/ou habitat collectif et/ou équipements d'intérêt collectif et services publics • Superficie de la zone : 11.000 m² environ
LOCALISATION : • Description de la zone : site quasiment plat. • L'environnement bâti : secteurs limitrophes denses au sud (habitats individuels groupés) et moins denses au nord (habitats individuels isolés). • L'organisation et la distribution de la zone: desserte assurée par une voie reliant la rue de Princens et la rue de Tamié.
PROGRAMME DE CONSTRUCTION : Réalisation de 46 à 55 logements, sous forme de maisons individuelles groupées et/ou de logements collectifs. La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et autres équipements recevant du public est possible.
MODE OPERATOIRE : • Contexte foncier : ensemble foncier privé. • Intervention de la collectivité : non. • Mode de déblocage : sans objet.
TRADUCTION DANS LE PLU : Zone Ub.

Rédaction initiale

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT : Renforcer l'offre de logements à proximité du centre village. • Vocation future : habitat et équipements d'intérêt collectif et/ou services publics. • Superficie de la zone : 11.000 m² environ
LOCALISATION : • Description de la zone : site en faible pente. • L'environnement bâti : secteurs limitrophes denses au sud (habitats individuels groupés) et moins denses au nord (habitats individuels isolés). • L'organisation et la distribution de la zone: desserte assurée par une voie reliant la rue de Princens et la rue de Tamié. La voirie sera rétrocédée à la commune.
PROGRAMME DE CONSTRUCTION : Réalisation de 45 à 55 logements, sous forme de maisons individuelles groupées et/ou de logements collectifs et/ou d'habitat intermédiaire. La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics de type établissements d'action sociale et autres équipements recevant du public est autorisée.
MODE OPÉRATOIRE : • Contexte foncier : ensemble foncier privé. • Intervention de la collectivité : non. • Mode de déblocage : sans objet.
TRADUCTION DANS LE PLU : Zone Ub.

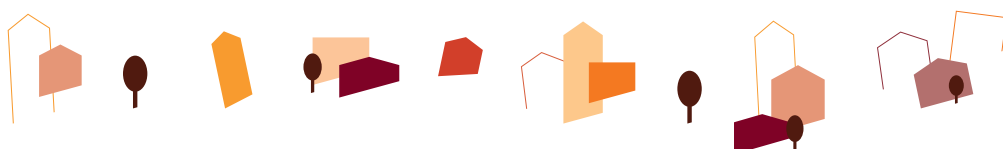
Rédaction modifiée

Il est précisé que la voie interne à l'OAP sera rétrocédée à la commune.

Dans le programme de construction :

- La typologie des habitations autorisées est élargie aux logements intermédiaires.

- La rédaction sur les équipements d'intérêt collectifs et services publics est simplifiée.



ENJEUX :

- **Paysagers** : faible car le site n'est visible que depuis des visions rapprochées. Le maintien de la végétation en place ou des plantations seront prévus dans la bande de recul du ruisseau des Ayes. Les espaces publics seront traités qualitativement, avec végétalisation, voire plantation d'arbres, pour limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur
- **Agricoles** : sans usage agricole.
- **Equipements existants** : présence de tous les réseaux sous la rue de Princens et la route de Tamié.
- **Eaux pluviales** : la gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, on optera pour un système de rétention avec rejet différé dans le ruisseau des Ayes. L'utilisation de matériaux perméables pour les cheminements piétons et les stationnements est recommandée.
- **Patrimoine** : si ses caractéristiques le permettent, tout ou partie de la cheminée sera conservée, en mémoire au passé industriel du site.
- **Prise en compte de la pollution des sols**, en conformité avec l'étude « Antea Group, Rapport – Réhabilitation de la friche TRAVIBAT – Fontenex (73) – Attestation prévue à l'article L556-1 du code de l'environnement, 17 décembre 2021, pour le compte de la SAS Développement » :
 - Les vides sanitaires et les sous-sols sont interdits
 - Les terres avec anomalies présentes sur le site ne devront pas être utilisées pour les espaces verts collectifs et les jardins privatifs. Les jardins privatifs et les espaces verts collectifs seront recouverts de terre saine d'épaisseur suffisante.

ENJEUX :

- **Paysagers** : faible car le site n'est visible que depuis des visions rapprochées. Le maintien de la végétation en place ou des plantations seront prévus dans la bande de recul du ruisseau des Ayes.
Les espaces publics seront traités qualitativement, avec végétalisation, voire plantation d'arbres, pour limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur
L'opération intégrera un espace collectif de jeux pour enfants.
Au moins 20% de la surface de l'opération sera non imperméabilisée.
- **Agricoles** : sans usage agricole.
- **Equipements existants** : présence de tous les réseaux sous la rue de Princens et la route de Tamié.
- **Eaux pluviales** : la gestion des eaux pluviales par infiltration sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, on optera pour un système de rétention avec rejet différé dans le ruisseau des Ayes.
L'utilisation de matériaux perméables pour les cheminements piétons et les stationnements de surface est obligatoire.
- **Patrimoine** : si les caractéristiques le permettent, tout ou partie de la cheminée sera conservée, en mémoire au passé industriel du site.
- **Prise en compte de la pollution des sols**, en conformité avec l'étude « Antea Group » : Les terres avec anomalies présentes sur le site ne devront pas être utilisées pour les espaces verts collectifs et les jardins privatifs. Les jardins privatifs et les espaces verts collectifs seront recouverts de terre saine d'épaisseur suffisante.
- **Stationnement** : Il sera exigé 2 places par logement dont au minimum 1 place en sous-sol pour les logements collectifs et au minimum 1 place couverte pour les logements individuels.
- **Architecture** :
Les toitures seront à pentes, possiblement entrecoupées par des terrasses.

Rédaction initiale

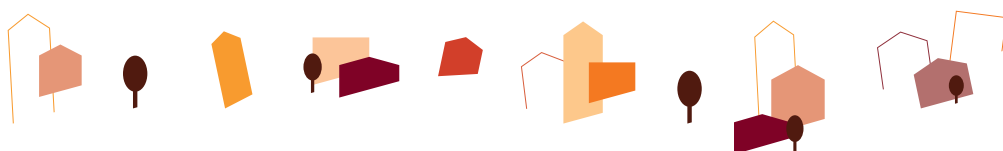
Rédaction modifiée

Les enjeux paysagers sont complétés par l'intention de réaliser une aire de jeux collective pour les enfants afin de garantir un agrément de vie pour les familles et par la volonté de conserver une surface minimale non imperméabilisée (20 %) dans l'objectif de préserver le cycle de l'eau (infiltration des eaux pluviales ...).

L'interdiction des vides sanitaires et sous sols est supprimée.

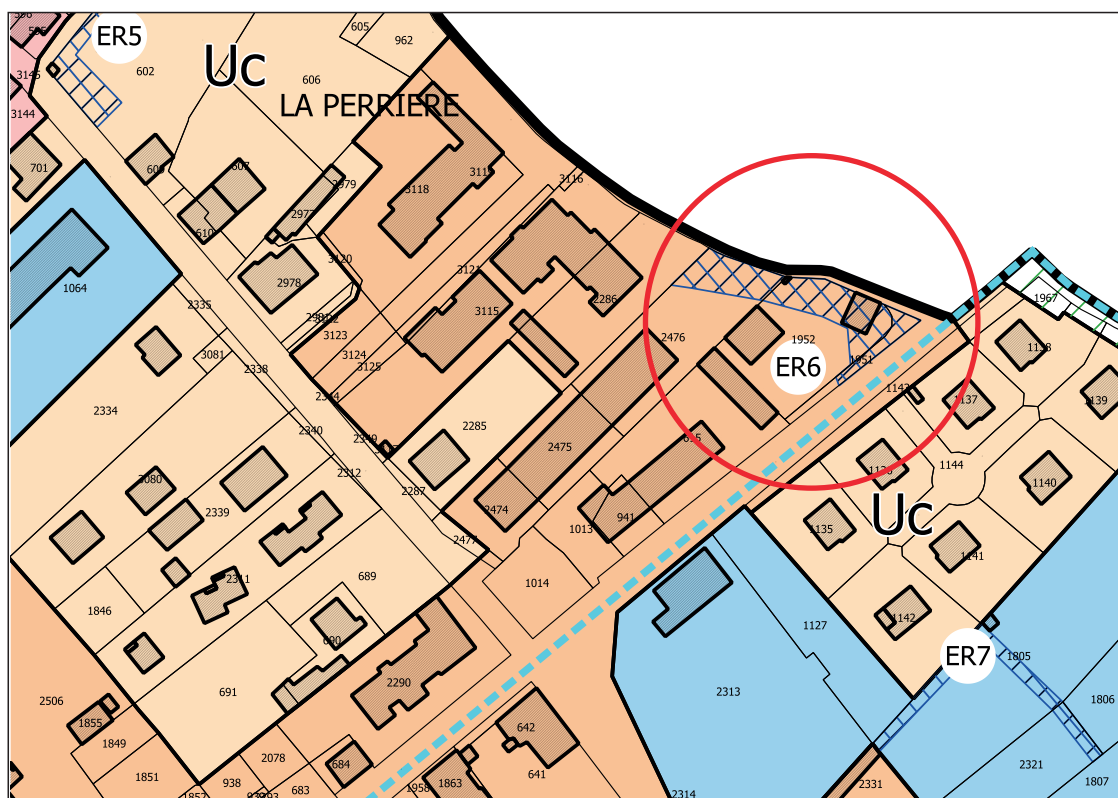
La règle de stationnement est précisée en fixant un minimum de places en sous-sol ou couvertes afin de libérer des espaces verts en surface.

Un paragraphe sur l'architecture est ajouté pour inscrire la volonté de la commune de conserver une architecture traditionnelle (toits à pente).





4 - Suppression de l'emplacement réservé n°6



Plan de zonage initial

L'emplacement réservé (ER6) était prévu de longue date puisqu'il était déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols.

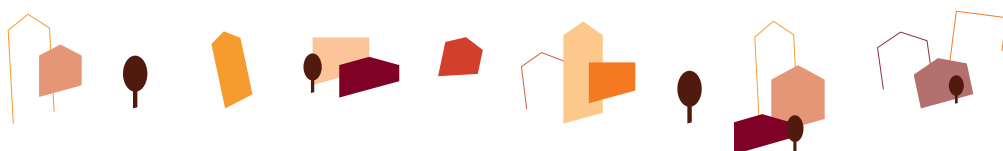
Lors de la mise en place du PLU en 2018, l'emplacement réservé a été maintenu afin de permettre la réalisation d'un chemin piétonnier.

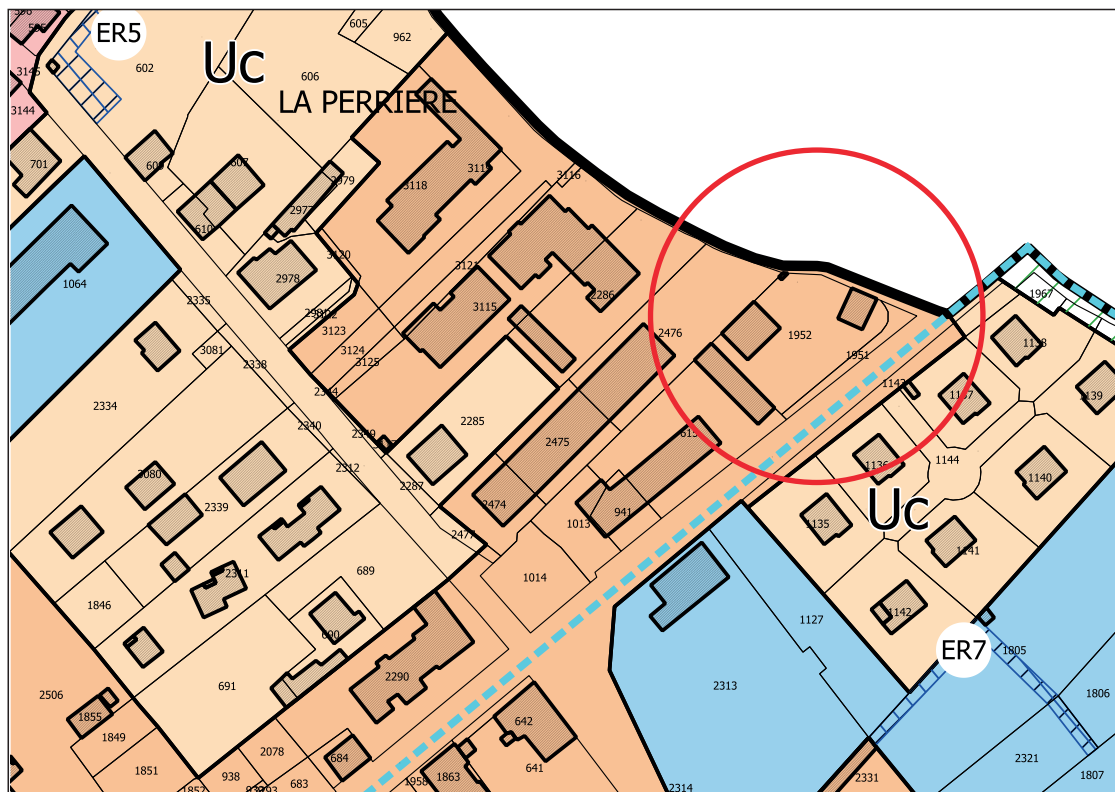
Son intérêt reste discutable car aucun terrain ou aucune opération future ne nécessiterait un cheminement piéton ou un élargissement de voirie dans ce secteur.

La grange située sous l'emprise de l'ER6 a été achetée il y a moins de deux ans. Le Notaire en charge de la cession n'avait pas fait part à la Mairie de la vente de ce bien. Ainsi, la Commune n'avait pu faire valoir son droit de préemption.

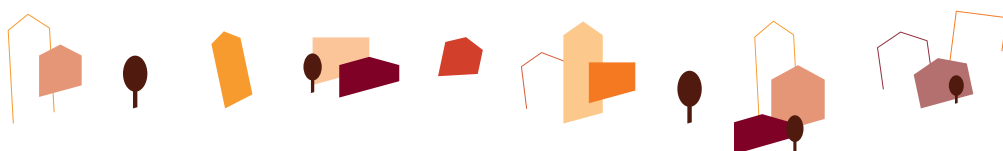
Depuis son acquisition, le propriétaire souhaite rénover la grange pour en faire son habitation mais cela n'est réglementairement pas possible en raison de la présence de l'emplacement réservé.

Au vu de l'absence d'intérêt pour la commune de conserver cet emplacement réservé, il est proposé de supprimer.





Plan de zonage modifié





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**