

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SOURCES DU LAC D'ANNECY

MODIFICATION N°1

ÉTUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME AUX ABORDS DE LA RD 1508

Vu peut être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire de la
Communauté de Communes des
Sources du Lac d'Annecy du

Approuvé le

Projet notifié avant ouverture
enquête publique

approuvant le projet de modification n°1
du PLUi de la Communauté de Communes
des Sources du Lac d'Annecy
Mr le Président,
Michel COUTIN.

PIECE N°2
DU DOSSIER DE MODIFICATION
DU PLUI



SOMMAIRE

Introduction	4
1ère PARTIE - Analyse du site	5
I. Localisation-----	5
II. Les servitudes d'utilité publique et les nuisances sonores -----	6
III. Description du périmètre d'étude-----	7
IV. Les vues depuis la RD 1508 -----	10
2ème PARTIE - Parti d'aménagement proposé	13
I. Rappel des dispositions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme-----	13
II. Un projet d'aménagement s'inscrivant dans la continuité des orientations du PLUi-----	14
III. La motivation et les grands enjeux du projet -----	14
IV. Les principales composantes du projet-----	15
V. Les grandes orientations d'aménagement du projet -----	17
VI. Les impacts du projet et les mesures d'accompagnement -----	18
3ème PARTIE - Dispositions réglementaires motivant la levée de l'inconstructibilité sur la zone 1NAXc	19
I. L'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation sur la zone de la gare -----	19
II. Le règlement de la zone 1AUe* -----	21

Introduction

L'étude entrée de ville traite la définition d'un parti d'aménagement d'ensemble à l'échelle globale du site et son inscription dans la ville.

La Route Départementale 1508 est classée « voie à grande circulation ». En application du Code l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la voie sur une profondeur de 75 m.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité de ces projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

La présente étude vise donc à analyser le périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-6 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RD 1508 pour le secteur concerné par la réalisation du projet de développement d'un pôle touristique sur le site de la gare à Doussard.

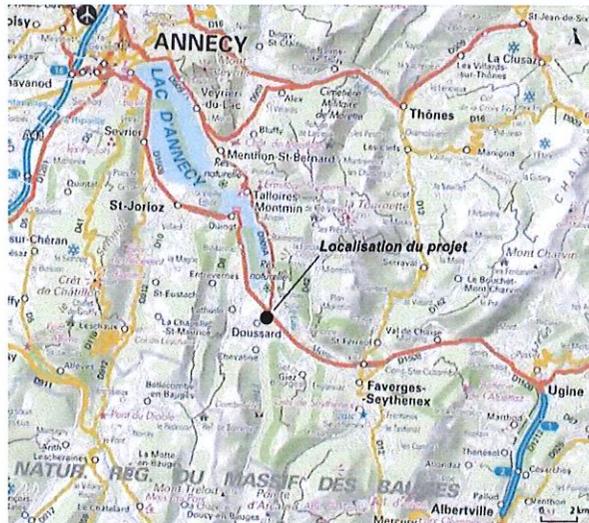
Les dispositions de l'article L 111-6 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

1^{ère} PARTIE - Analyse du site

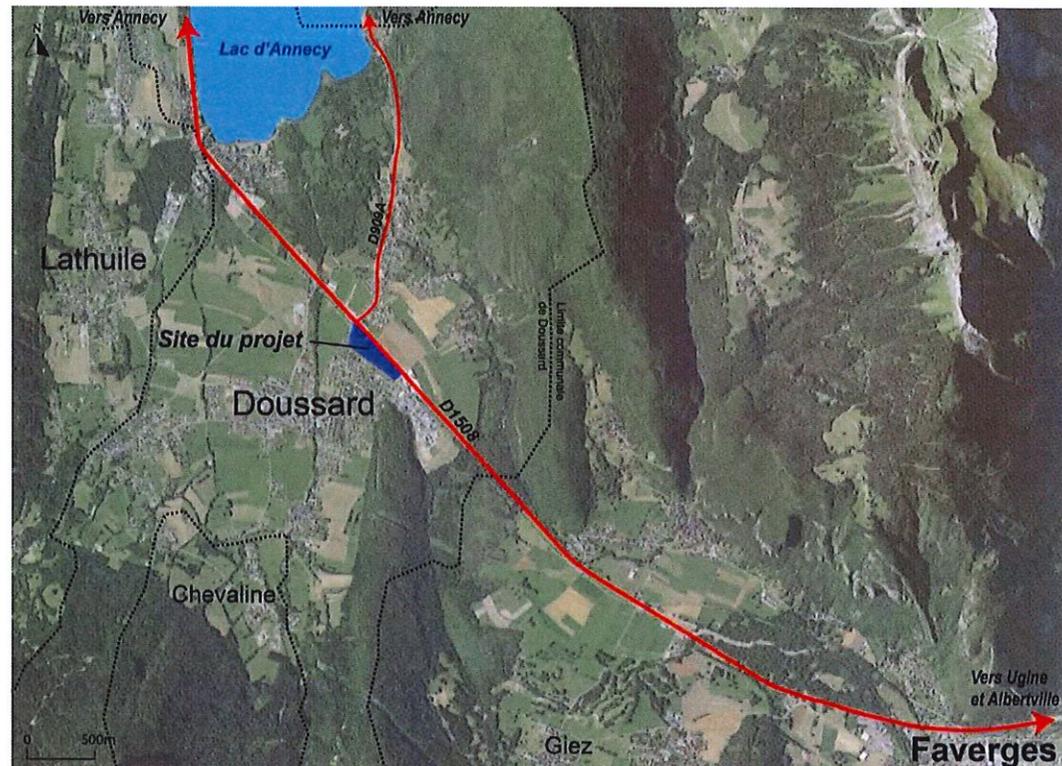
I. Localisation

Le secteur dit « de la gare » concerné par la présente étude est localisé au sein de la plaine des Sources du Lac d'Annecy, dans la commune de Doussard. Il jouxte la partie nord du bourg et se situe en bordure de la RD 1508, une infrastructure routière majeure reliant le pôle urbain d'Annecy à ceux d'Ugine et Albertville ; il est également relié à Annecy grâce à la RD 909A permettant de rejoindre cette agglomération par la rive est du lac. La RD 1508 est la colonne vertébrale de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy et joue un réel rôle polarisant en matière d'implantation de commerces et de zones d'activités ; elle constitue également un axe de découverte privilégié du territoire par les cônes de vue qu'elle propose.

Ce site stratégiquement positionné, correspondant à l'ancienne gare ferroviaire de Doussard, n'est actuellement pas mis en valeur ; on y trouve actuellement une maison d'habitation et des bâtiments des services techniques mais il s'apparente également à une friche envahie par la végétation sur une partie importante de son emprise.



Sources carto et orthophoto : IGN (Géoportail)



Il doit faire l'objet d'une opération d'aménagement, en accueillant prochainement un pôle touristique, qui doit contribuer à renforcer la visibilité des activités « nature » et « sportives » locales et mettre en valeur les produits locaux. A ce titre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CdC des Sources du Lac d'Annecy, approuvé en octobre 2016. Par ailleurs, une « étude de programmation pour l'aménagement et le développement d'un pôle touristique sur le site de la gare à Doussard » commandée par la CdC a été réalisée en 2018 et a permis de préciser le contenu du projet.

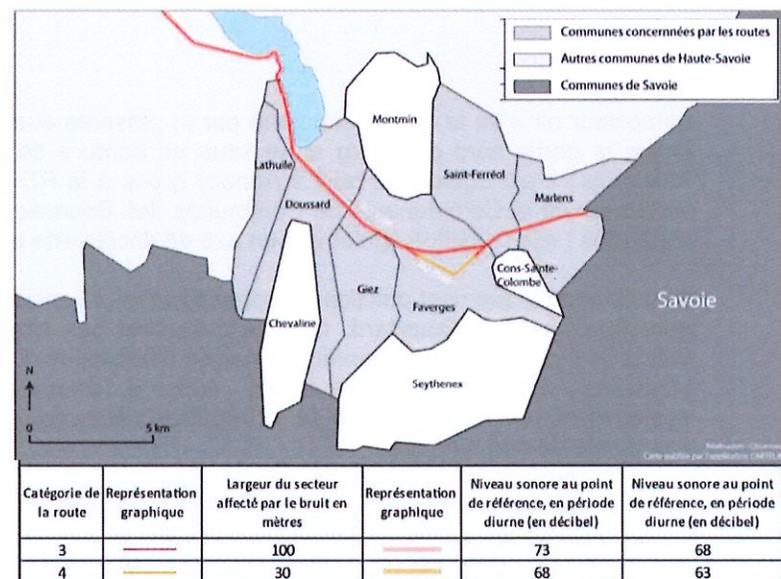
II. Les servitudes d'utilité publique et les nuisances sonores (cf. annexes du PLUi)

- Concernant les servitudes d'utilité publique (SUP), on note la présence d'un câble longeant le secteur sur la partie nord (le long de la RD 1508) et un autre sur la partie nord-ouest (le long de la route de la Gare). Ils sont identifiés en tant que SUP de type PT3.
- Selon l'arrêté préfectoral n°2011192-0066 du 11 juillet 2011, au sein de la commune de Doussard, la RD 1508 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre ; ainsi, une bande de protection liée au bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie est matérialisée sur le plan de zonage du PLUi.



Source orthophoto : IGN (Géoportail)

- Site du projet
- Bande de protection liée au bruit
- Servitude d'utilité publique liée à la présence de câbles (PT3)



III. Description du périmètre d'étude

La zone prend la forme d'une bande d'une largeur oscillant entre 150m au nord-ouest à environ 70m de large au sud-est, sur une longueur de près de 500m, le long de la RD 1508 ; sa superficie est d'environ 5,9 hectares. La zone de projet offre ainsi une véritable vitrine aux passagers du territoire, que ce soit en voiture ou en vélo, par la piste cyclable qui longe également la zone.



Source orthophoto : IGN (Géoportail)



Source : OAP du PLUi de la CdC des Sources du Lac d'Annecy (approuvé en octobre 2016)



La Voie Verte et la RD 1508 qui longent le site – Crédit photo : Cittanova

On trouve sur le site :

- une maison d'habitation et son jardin, sur l'extrémité nord-ouest (1) ;
- des bâtiments occupés par les services techniques, où se trouve le seul accès existant au site (2) ;
- un petit espace de stationnement en devenir, faisant encore l'objet de quelques arrêts à destination principalement de covoiturage (3) ;
- quelques arbres de qualité présents au sein du site au milieu d'arbustes, ainsi qu'une végétation ayant évolué sous forme de friche (4) ;
- des traces de l'ancienne présence de la gare de Doussard, telles que du ballast et des quais bitumés (5).



1



2



3



4



5



6



7

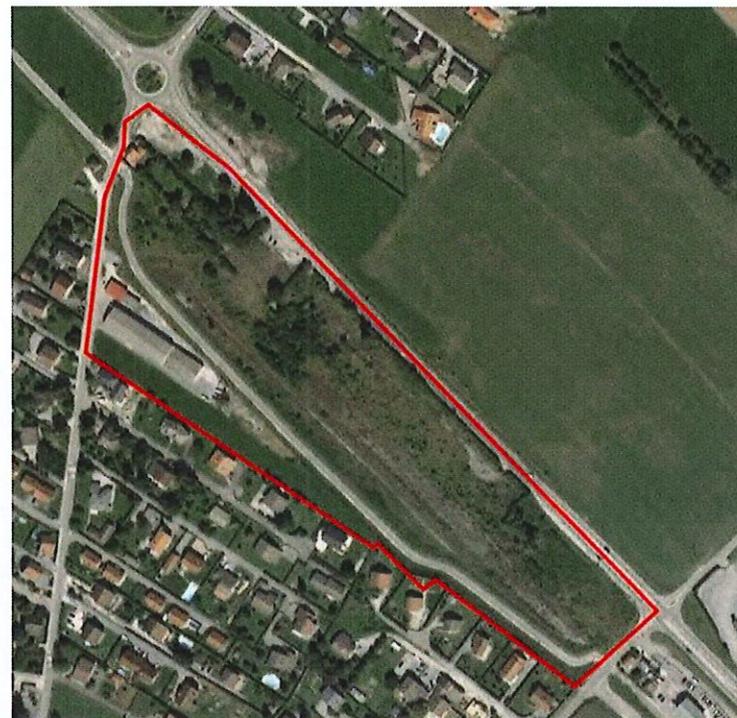
Le site est bordé d'un talus sur sa partie sud-ouest (6), le séparant ainsi de la limite urbaine de Doussard. Un autre talus, de plus petite taille, borde une partie du site le long de la route départementale (7).

Autour du secteur, la partie nord de la RD 1508 est occupé par des espaces agricoles et un petit quartier d'habitat pavillonnaire desservi par la route de Talloires, tandis qu'au sud du site, de l'autre côté de la bande cyclable de la voie verte, on trouve la partie nord du bourg constituée d'un habitat pavillonnaire ainsi que d'un terrain occupé par les services municipaux.

Un rond-point est présent au nord-ouest du site et permet de sécuriser et fluidifier le trafic relativement important de la RD 1508.

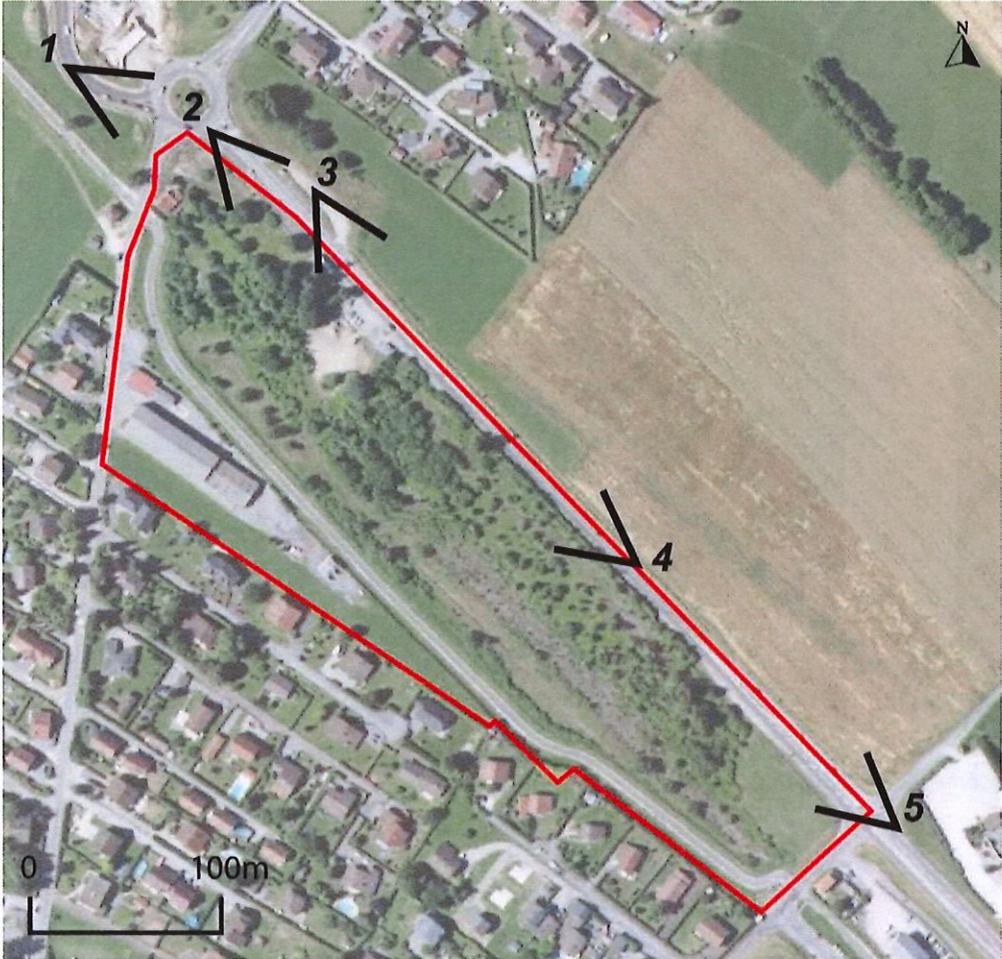
Les orthophotographies (ci-dessous) fournies par l'IGN et datant des années 2000 permettent d'observer :

- le caractère largement anthropisé du site, avec les traces encore visibles de l'ancienne gare de Doussard ;
- l'évolution principale constatée au cours des années 2000, à savoir le développement d'une végétation sous forme de friche constituée de formations herbacées et de petits arbustes, sur une partie importante du périmètre.



Source orthophoto : IGN (Géoportail) 2000-2005 et 2006-2010

IV. Les vues depuis la RD 1508



Source orthophoto : IGN (Géoportail)

➤ **Vue 1**



Crédit photo : Street View / Google

Au débouché du giratoire présent au nord-ouest du site se trouve la maison d'habitation et des arbres de haute tige, qui cache une partie du grand paysage.

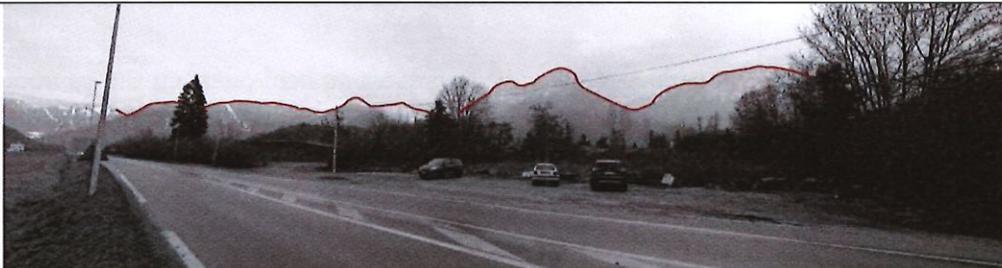
➤ **Vue 2**



Crédit photo : Street View / Google

La première partie du tronçon (lorsque l'on arrive par le nord-ouest) se caractérise par une séquence végétale composée d'arbres de haute tige et d'arbustes et qui par endroits laisse entrevoir sur la droite le grand paysage (sommets montagneux). Elle contraste avec la plaine agricole et sa vue totalement dégagée, de l'autre côté de la RD 1508.

➤ **Vue 3**



Crédit photo : Cittanova

A partir du petit espace de stationnement, la séquence végétale laisse place à des formations herbacées et de petits arbustes, formant une friche qui se poursuit ensuite sur une grande partie du tronçon. Le grand paysage se dévoile.

➤ **Vue 4**



Crédit photo : Street View / Google

Entre le petit espace de stationnement et l'extrémité sud-est du site, soit environ les deux-tiers du tronçon, la vue se caractérise par la présence d'une haie semi opaque, sous forme de friche végétale parsemée d'arbustes.

➤ **Vue 5**



Crédit photo : Street View / Google

En arrivant depuis le sud-est, l'absence de végétation offre un paysage ouvert avec une vue dégagée sur la plaine et le versant ouest de la vallée ; on peut également distinguer quelques habitations présentes à proximité du site mais celles-ci restent relativement discrètes dans le paysage.

2^{ème} PARTIE – Parti d'aménagement proposé

I. Rappel des dispositions de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme

L'article L 111-6 est rédigé comme suit : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

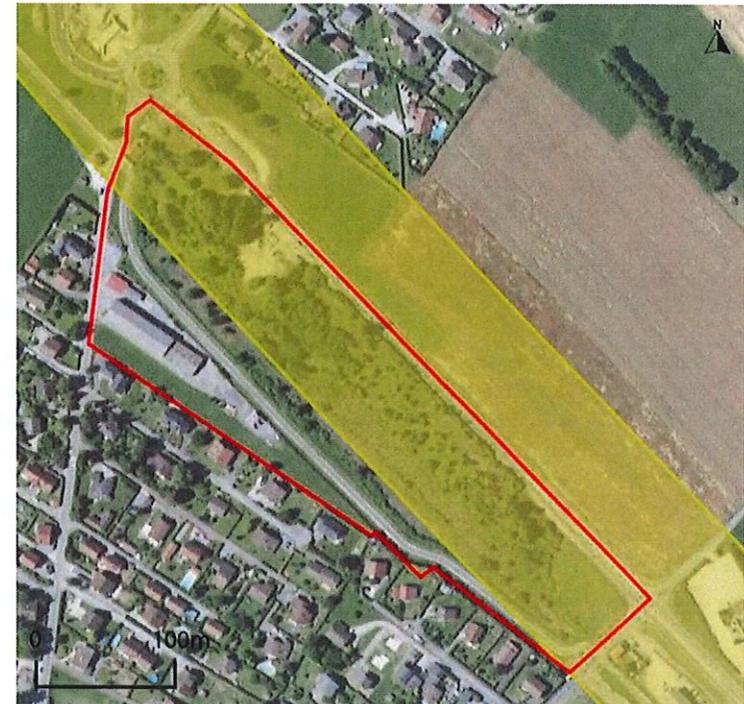
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. ».

L'article L 111-7 précise que cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1^{er} janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1508, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLUi) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.



Source orthophoto : IGN (Géoportail)

-  Site du projet
-  Secteur soumis aux dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (emprise de la bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD1508)

II. Un projet d'aménagement s'inscrivant dans la continuité des orientations du PLUi

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CdC des Sources du Lac d'Annecy, approuvé en octobre 2016.

La présente étude, à travers la levée de l'inconstructibilité aux abords de la RD 1508, vient ainsi s'inscrire ainsi dans la continuité des orientations du PLUi et à permettre la mise en œuvre du projet de pôle touristique.

Par ailleurs, une « étude de programmation pour l'aménagement et le développement d'un pôle touristique sur le site de la gare à Doussard » commandée par la CdC a été réalisée en 2018 et a permis de préciser le contenu du projet.

Un certain nombre d'éléments indiqués dans la présente étude sont ainsi issus à la fois de l'OAP et de l'étude de programmation.

III. La motivation et les grands enjeux du projet

L'OAP définie lors de l'élaboration du PLUi (approuvé en 2016) répond à la nécessité d'organiser la promotion du territoire et indirectement du Massif, par la mise en avant d'un pôle touristique au centre du territoire et visible par tous.

En effet, un schéma touristique réalisé en parallèle à la démarche d'élaboration PLUi a mis en avant le potentiel de fréquentation du site et, plus largement, a permis de faire ressortir l'enjeu de constituer une offre touristique performante et structurante, afin de contribuer à un développement harmonieux et cohérent du territoire. L'analyse du trafic de la RD 1508 montre ainsi un trafic considérable, réparti sur toute l'année et sur la semaine, avec notamment 1 400 000 passages de touristes en transit et 1 780 000 passages de touristes en séjour sur l'espace « lac et montagne ».

En outre, l'aménagement du secteur de la gare constitue une opportunité de requalifier ce secteur d'entrée de ville mais aussi de mettre en valeur le grand paysage qui l'accueille et qui est l'un des éléments majeurs de l'attractivité touristique du territoire.

Enfin, la réalisation du projet vise à favoriser l'intermodalité des déplacements mutualisés, tant pour les habitants que pour les touristes.

IV. Les principales composantes du projet

La mise en place d'une OAP - dans le cadre de l'élaboration du PLUi - sur ce secteur de projet ainsi qu'un atelier de travail interne à la CdC sur la question de l'aménagement de cette zone ont permis de définir une programmation cohérente.

Schéma d'aménagement du projet de pôle touristique



Source : Étude de programmation pour l'aménagement et le développement d'un pôle touristique sur le site de la gare à Doussard (74) - CCCLA

Un pôle d'accueil et de services

La zone a pour vocation principale d'accueillir et de valoriser l'activité touristique des Sources du Lac d'Annecy, à travers l'aménagement d'un pôle touristique et d'un espace paysager incluant des ouvertures et fermetures vers la plaine depuis la plaine vers le site.

Il s'agit de créer un lieu d'information, d'accueil et de services touristiques et une porte d'entrée et une vitrine du territoire à destination des touristes en séjour et des excursionnistes fréquentant le territoire.

Le pôle sera donc constitué des éléments de programmation suivants :

- La Maison des Sources du Lac d'Annecy, comprenant :
 - Un office du tourisme (accueil-information, espace d'interprétation, bureaux, salon de convivialité...)
 - Un bistrot de Pays (boutique, salle de restaurant...)
 - Un bloc sanitaires commun
 - Une salle de séminaires et une salle hors-sac
- Une galerie des prestataires, composée de 15 à 25 boutiques (ventes de prestations)
- Un parvis extérieur, comprenant :
 - Un espace public dégagé entre les équipements (gestion des flux, mobilier, manifestations...)
 - Un halle-préau extérieur attenant au bâtiment (accueil terrasse du bistrot et manifestations abritées)
- Une plateforme logistique (aires de stationnement), comprenant :
 - Un parking intermodal
 - Un stationnement visiteurs et personnel
 - Un parking rapide & PMR
 - Un parking moto
 - Un parking vélo (abrité et fermé)
 - Un parking de réserve (hors site)
 - Un dépose/départ navette touristique

Un pôle récréatif et de découverte

Ce pôle sera constitué des éléments suivants :

- Un espace de détente, comprenant :
 - Une aire de pique-nique (mobilier, aménagements paysagers)
 - Une aire de jeux (modules variés)
 - Des sanitaires extérieurs (bloc toilettes sèches)
- Une aire de maniabilité vélo, comprenant :
 - Un circuit avec modules d'évolution
 - Une station d'entretien des vélos (lavage, gonflage...)
- Un parc d'interprétation, comprenant :
 - Sentier de découverte au coeur d'un jardin
 - Bassin de rétention (EP) végétalisé et aménagé
 - Implantation de cabanes (festival)

Un pôle de loisirs

- Le projet comportera des boutiques spécialisées et un équipement de loisirs indoor, en lien avec les thématiques de l'offre proposée sur site.

V. Les grandes orientations d'aménagement du projet

Il s'agit de proposer un parti d'aménagement d'ensemble cohérent qui tienne compte de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique, des nuisances et de la sécurité.

Ainsi, le parti d'aménagement retenu se décline de la manière suivante :

Au regard de l'intégration urbaine et architecturale :

- Assurer une accroche visuelle qualitative du lieu et son identification en favorisant une certaine unicité architecturale du projet ;
- Concevoir une écriture architecturale du bâti contribuant à son inscription harmonieuse dans le site, par l'alliance de matériaux à connotation « naturelle » et d'autres plus contemporains ;
- Réaliser une trame régulière au niveau des façades des commerces pour « relier » l'ensemble du programme et intégrer au mieux les équipements techniques (appareils de climatisation, etc.) ;
- Maîtriser la signalétique des panneaux et enseignes (en termes de taille, de localisation, de couleur, etc.) afin de ne pas impacter négativement au niveau des vues sur le site ;
- Constituer un mobilier urbain de qualité en harmonie avec le parti pris architectural tout en évitant l'uniformité.

Au regard de l'intégration paysagère et de la qualité environnementale :

- Préserver un dégagement naturel et paysagé en entrée de ville, en gardant pour les futures constructions une marge de recul importante par rapport à la route départementale et aux limites séparatives ;
- Séparer le bâti en plusieurs corps distincts, afin de préserver les perspectives visuelles « à travers » le projet, vers la plaine et les sommets ;
- Aménager un parc d'interprétation paysager permettant une interface travaillée et harmonieuse avec l'entité de la plaine de Faverges, sur les abords du site le long de la route départementale ;
- Prévoir un bassin de rétention des eaux pluviales végétalisé et aménagé ;
- Aménager un réseau de noues paysagères au sein des poches de stationnement ;
- Favoriser la plantation d'essences rappelant l'organisation des vergers, permettant un rappel végétal local et identitaire.

Au regard des accès et de la desserte du site :

- Intégrer dans le projet un ensemble multimodal comprenant un arrêt du futur BHNS et permettant le départ de navettes, le stationnement automobile (dont un espace dédié au covoiturage), l'arrêt et le dépôt de visiteurs ;
- Permettre un accès routier sécurisé au site, sous la forme de voies d'insertion à sens unique (depuis le rond-point au nord et la route du Couardet au sud) et une sortie à sens unique (au niveau de la route de la gare) ;
- Limiter la vitesse au sein du site par la réalisation d'une zone 30 et d'un plateau surélevé pour casser les vitesses ;
- Assurer la fluidité de la circulation en cas de forte affluence, par une répartition judicieuse des possibilités de stockage le long de la voie principale desservant l'opération ;
- Créer un accès réservé aux services de secours (« accès pompier ») ;
- Prendre en compte la proximité de la voie verte en l'intégrant dans la composition générale de l'opération, notamment à travers la réalisation d'une aire de maniabilité vélo (circuit avec modules d'évolution et station d'entretien des vélos) et en aménageant des accès au site depuis la voie ;
- Favoriser dans la mesure du possible une connexion douce avec l'entité urbaine de Doussard, pouvant prendre la forme d'une coulée verte continue en parallèle de la piste cyclable.

VI. Les impacts du projet et les mesures d'accompagnement

Au niveau du traitement urbain, architectural et paysager :

Le secteur dit « de la gare », dont la surface est relativement importante (près de 6 hectares), va accueillir un pôle touristique d'une certaine envergure ; la perception de ce secteur d'entrée de ville, aujourd'hui majoritairement occupé par de la friche végétale, va donc être sensiblement modifiée.

A ce titre, le projet se caractérise par son intégration dans l'environnement du site et propose une vision qualitative des pôles touristiques, à travers la mise en œuvre des principes d'aménagement décrits précédemment (préservation d'ouvertures visuelles vers la plaine et les sommets, architecture de qualité, aménagements paysagers, etc.).

Au niveau de la préservation de l'environnement :

La réalisation du projet va induire une imperméabilisation des sols sur les surfaces de parking, générant une augmentation des débits de ruissellement et créant une source potentielle de pollution liée à la présence d'hydrocarbures. Afin de limiter ces deux phénomènes, un réseau de noues paysagères intégré au projet - et notamment au niveau des parkings - sera réalisé. Par ailleurs, un bassin de rétention des eaux pluviales végétalisé et aménagé sera également prévu, au niveau du parc d'interprétation.

Le site ne fait l'objet d'aucune protection particulière et ne semble pas présenter d'enjeu particulier en termes de biodiversité, sous réserve de l'avis d'un spécialiste. Comme rappelé précédemment, il présente un caractère artificialisé sur une partie importante du périmètre (du fait de la présence de l'ancienne gare de Doussard). D'une manière générale, on note la présence de quelques arbres de haute tige dans la partie nord, mais l'essentiel de la végétation est constitué de petits arbustes et des formations herbacées, formant une vaste friche. L'aménagement futur du site intègre la plantation de nombreux arbres et arbustes ; les essences locales seront privilégiées.

Le site a fait l'objet d'un inventaire de la faune et de la flore aux mois de mai et juin 2019 par un bureau d'études spécialisé en expertises environnementales. Ce travail a permis de relever la présence de 5 habitats naturels et semi-naturels (dominance des friches thermophiles et boisements rudéralisés) et 1 habitat à enjeu modéré (« Prairies de fauche »), mais d'aucune espèce florale à enjeu ou protégée. Au niveau de la faune, des espèces protégées et/ou à enjeux d'oiseaux, de chauve-souris et de reptiles ont été relevées mais aucune de mammifères, d'insectes et d'amphibiens.

Au niveau de l'offre touristique et commerciale :

Les boutiques spécialisées et les prestataires qui s'implanteront au sein du pôle touristique permettront de rendre plus visible et de diversifier l'offre commerciale et l'offre de services tourisme/loisirs, au regard de celle déjà existante, en apportant plus de choix et de services pour les touristes en séjour et les excursionnistes fréquentant le territoire.

Au niveau du trafic routier :

En raison de la proximité immédiate de la RD 1508, il existe déjà des flux routiers relativement importants aux abords du site ; le flux routier supplémentaire sera donc très minime.

La fluidité de la circulation sera garantie par la réalisation de voies d'insertion à sens unique (depuis le giratoire au nord et la route du Couardet au sud) et une sortie à sens unique (au niveau de la route de la gare). Le flux de voitures quotidien moyen sera plus important lors des jours de grande affluence ; cependant, l'organisation générale du parking, structuré par la voie d'accès principale, et les possibilités de stockage réparties de part et d'autre de cette voie, assureront la fluidité de la circulation.

La sécurité est également assurée par la création d'un accès réservé aux services de secours (« accès pompier »).

3^{ème} PARTIE – Dispositions réglementaires motivant la levée de l'inconstructibilité sur la zone 1AUe*

I. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone de la gare (OAP n°3 à vocation de loisirs)

La présente étude s'appuie en partie sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CdC des Sources du Lac d'Annecy, approuvé en octobre 2016. Le projet devra respecter, selon un rapport de compatibilité, les principes d'aménagement de cette OAP, qui se présentent sous forme écrite et graphique et sont rappelés ci-après :

La zone a pour vocation principale d'accueillir et de valoriser l'activité touristique des Sources du Lac d'Annecy par la construction et l'aménagement liés à celle-ci sous la forme d'un espace paysager incluant des ouvertures et fermetures vers la plaine depuis la plaine vers le site.

1/ L'entrée du site est caractérisée par l'implantation d'une structure permettant la valorisation de l'activité touristique intercommunale (office de tourisme (1)) tout en permettant son évolution.

2/ L'accès au site sera permis avec un espace central dédié à l'accueil des visiteurs. Cet espace sera aménagé sous un ensemble multimodal permettant le départ de navettes, le stationnement, l'arrêt et le dépôt de visiteurs ainsi que la possibilité d'un arrêt du futur BHNS. Un espace au sein du stationnement sera dédié au covoiturage.

3/ Une placette centrale pourra servir d'espace paysager et de desserte des espaces de stationnements, tout en permettant un arrêt de la piste cyclable intégré à l'orientation. Une attention particulière sera portée à la potentielle traversée de la voie verte, établie en partenariat avec le SILA.

4/ L'installation d'un ou plusieurs programmes à vocation touristique nouveaux en lien avec les activités du territoire sera recherchée sur les extrémités du site.

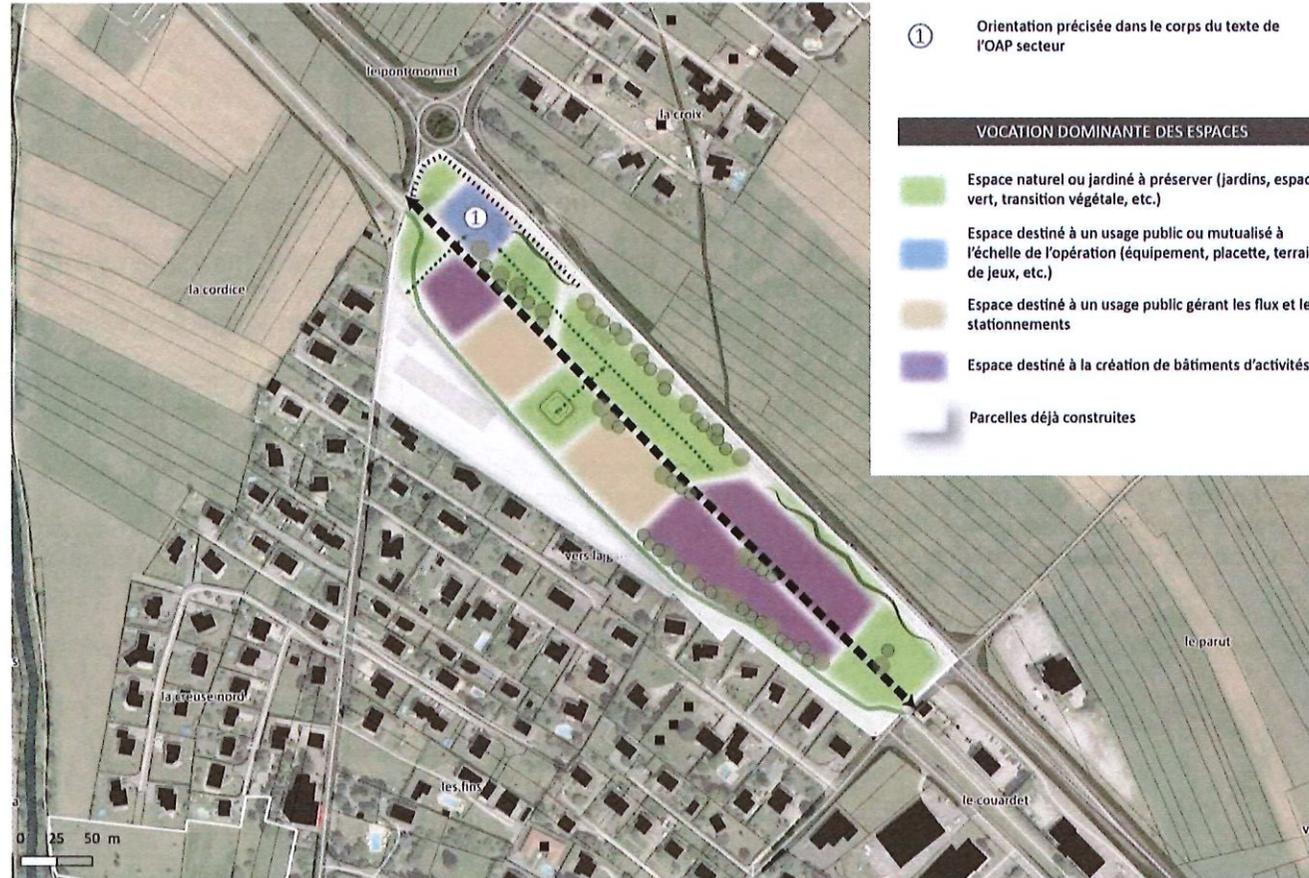
5/ Favoriser dans la mesure du possible une connexion douce avec l'entité urbaine de Doussard et tout au sein du site sous la forme d'une coulée verte continue en parallèle de la piste cyclable.

L'un des stationnements prévus fera l'objet de la mise en place d'une aire de covoiturage.

6/ Veiller à une interface travaillée et harmonieuse avec l'entité de la plaine de Faverges sur les abords du site le long de la départementale, tout en intégrant les enjeux de sécurité.

7/ Il sera intéressant de reprendre un tramage végétal ainsi que les essences rappelant l'organisation des vergers pour traiter l'espace paysager le long de la voie, permettant un rappel végétal local et identitaire.

Schéma des principes d'aménagement



① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
- Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
- Parcelles déjà construites

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Arbrorer l'espace
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

Source : OAP du PLUi de la CdC des Sources du Lac d'Annecy (approuvé en octobre 2016)

II. Le règlement de la zone 1AUe*

Le projet devra respecter, selon un rapport de conformité, les règles de la zone 1AUe*.

Pour rappel, le périmètre du projet est classé en grande partie en zone 1AUe* (zone d'urbanisation future à vocation touristique) et en zone UE (zone dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif). Seule la zone 1AUe* est soumise aux dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme ; ainsi, l'analyse qui suit porte uniquement sur les règles de cette zone.

La desserte et la sécurité

L'article 3 de la zone 1AUe* indique notamment que toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte, pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée, en fonction de la position, de la configuration, du nombre, etc.

De même, concernant les voies de circulation créées, celles-ci doivent notamment répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

La gestion des eaux pluviales

L'article 4 impose la mise en œuvre systématique - sauf en cas d'impossibilité technique - de dispositifs destinés à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques. Il rappelle que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les nuisances

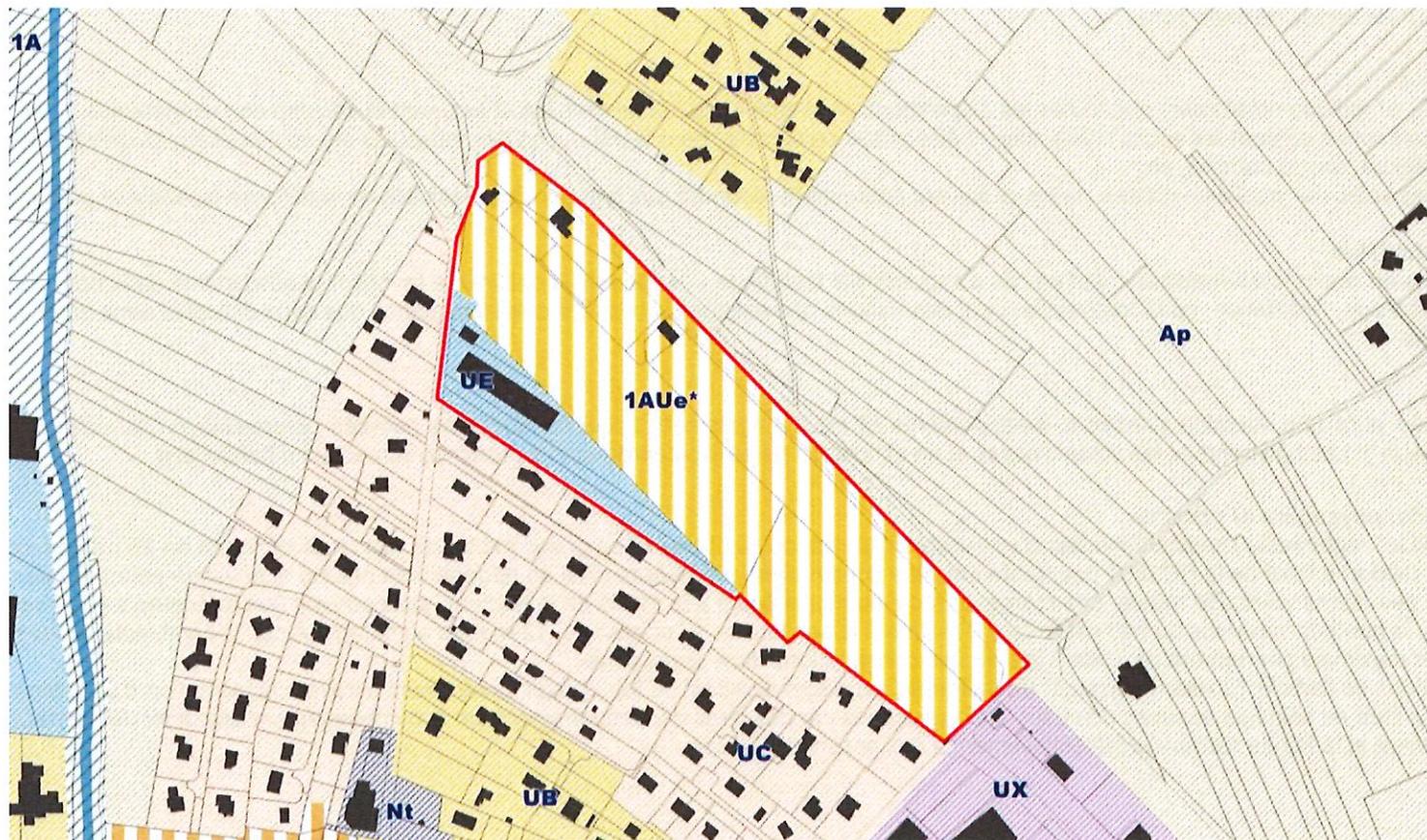
La zone d'activités créée aura une vocation principale d'équipements et pourra également accueillir quelques activités commerciales (*cf. articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUe**). Les bâtiments et les voies d'accès et de circulation ne se localiseront pas à proximité immédiate d'habitations.

La qualité architecturale, paysagère et urbaine

L'article 6 de la zone 1AUe* régit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Un recul minimum de 25 mètres y est notamment imposé par rapport à l'axe de la RD1508 pour toute nouvelle construction, permettant ainsi un dégagement naturel et paysagé en entrée de ville, et de 4m minimum le long des autres voies. De même, une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, doit être respectée. De plus, la hauteur maximale du bâti est fixée à 9 mètres à la sablière ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Ainsi, la combinaison des marges de recul et de la hauteur maximale permettront de limiter l'impact des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, les dispositions de l'article 13 visent à assurer un traitement paysager qualitatif du futur projet, notamment à travers la plantation d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre au sein des espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, un accompagnement paysager des surfaces réservées au stationnement et le fait de recourir préférentiellement à des essences locales.

Le plan de zonage



Source : Extrait du plan de zonage du PLUi de la CdC des Sources du Lac d'Annecy (approuvé en octobre 2016)