



ARRÊTÉ

N° : 2024-24

Exécutoire le : 19 JUIN 2024

Notifié/Publié le : 19 JUIN 2024

Visé le : 19 JUIN 2024

URBANISME

Arrêté portant mise à jour n°2 des annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Chautagne

Le Président de Grand Lac,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-60, R. 153-18 et R.151-51 à 53,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Chautagne approuvé le 21 juin 2022,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Chindrieux en date du 27 juin 2023 portant instauration d'un périmètre de prise en considération de projet sur le secteur de l'OAP N°4 « Centre-Nord » sur la commune de Chindrieux,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI DE CHAUTAGNE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, l'annexe suivante est ajoutée :

- Délibération du conseil municipal de la commune de Chindrieux en date du 27 juin 2023 portant instauration d'un périmètre de prise en considération de projet sur le secteur de l'OAP N°4 « Centre-Nord » à Chindrieux » est ajoutée.

ARTICLE 2 : CONSULTATION DES ANNEXES MISES A JOUR

La présente mise à jour a été effectuée pour les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public :

- au siège de la communauté d'agglomération Grand Lac,
- dans les mairies des communes membres du PLUi de Chautagne
- à la Direction Départementale des Territoires de la Savoie,

aux jours et horaires d'ouverture au public.

La présente mise à jour est également effectuée pour les documents d'urbanisme consultables sur le site internet de Grand Lac.

ARTICLE 3 : AFFICHAGE

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la communauté d'agglomération Grand Lac ainsi que dans toutes les mairies des communes concernées par le PLUi de Chautagne.

ARTICLE 4 : NOTIFICATIONS

Copie du présent arrêté, accompagnée de la nouvelle annexe sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Savoie,
- Monsieur le Directeur départemental des territoires,

- Monsieur le Directeur des finances publiques - Direction immobilier de l'État - Service local du domaine, .
- Mesdames et Messieurs les maires de Chindrieux, Ruffieux, Serrières-en-Chautagne, Motz, Chanaz, Conjux, Vions, et Saint Pierre de Curtille.

Cet arrêté, une fois exécutoire, pourra être contesté :

1. Par la voie du recours gracieux, dans les deux mois suivant son caractère exécutoire, par lettre adressée à Grand Lac, le silence gardé pendant deux mois valant rejet.
2. Par la voie du recours contentieux dans les deux mois suivant son caractère exécutoire, par introduction d'un recours auprès du Tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun – 38000 GRENOBLE).

Aix-les-Bains, le 19 juin 2024,

Le Président,
Renaud BERETTI



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de CHINDRIEUX**

Nombre de membres en exercices : 15
Présents : 11
Votants : 12
Date de convocation : 20/06/2023
Date d'affichage : 20/06/2023

SEANCE DU 27 JUIN 2023

Présents : Marie-Claire BARBIER, Laurent COME, Monique MICHAUD, Yohann CHANIAC, Monique RIVET, Michel MANSO, Isabelle MOSSAZ, Michèle VERMEULEN, Maurice COUDURIER, Magali CRUZEL, Jean-Jacques DUCHESNE

Excusés : Corinne VANWILDEMEERSCH, Michaël GIRERD, Elodie BOUTET, Michel VERJUS

Pouvoir : Michel VERJUS donne son pouvoir à Isabelle MOSSAZ

Secrétaire de séance : Laurent CÔME

DCM 2023-D-027	INSTAURATION DE PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION DE PROJET ET DE SURSIS A STATUER SUR LE SECTEUR DE L'OAP N°4 « CENTRE-NORD »
-----------------------	---

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.424-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUI) approuvé le 21 juin 2022 par délibération de la communauté d'agglomération Grand Lac.

Madame le Maire expose au conseil municipal :

Avec l'approbation du PLUI par la communauté d'agglomération Grand Lac, plusieurs secteurs de développement urbains ont été définis et encadrés par des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) sur le territoire communal.

Aujourd'hui, la municipalité constate que la dynamique des opérations et des projets de constructions est très forte et risque potentiellement d'entraîner des conséquences fortes sur le développement urbain communal, sur les mobilités, et les espaces comme les équipements publics.

Face à ce constat, la commune souhaite mettre en œuvre un projet urbain plus précis porteur d'une stratégie de densification adaptée, visant à préserver le cadre de vie de la commune.

A cette fin, la commune compte donc réaliser des études afin de définir et mettre en œuvre un projet urbain notamment sur le secteur concerné par l'OAP N°4 « CENTRE-NORD ».

Dans ce cadre, il est proposé, conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme d'instaurer un périmètre de prise en considération de projet sur ce secteur suivant les périmètres joints en annexe de la présente délibération.

L'instauration d'un périmètre de prise en considération de projet permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...) « lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».

Lorsque la décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposée la décision peuvent mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet à procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal :

- **INSTAURE** des périmètres de prise en considération de projet sur le secteur de l'OAP N°4 « CENTRE-NORD » selon le périmètre défini sur le plan joint en annexe,
- **DECIDE** que la procédure de sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, constructions ou installation à l'intérieur du périmètre,
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal à diffusion départementale et affichée pendant un mois en mairie en application de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme,
- **AUTORISE** Madame le Maire à prendre toutes dispositions et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour l'exécution de la présente délibération,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous documents et actes relatifs à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus, pour copie conforme,

Le secrétaire de séance,
Laurent CÔME



Le Maire,
Marie-Claire BARBIER



4. Centre-Nord site n°4

Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 : Confortement de la centralité
Densité	25 log/ha - Environ 64 logements 15% de logements sociaux en location et/ou accession
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires, groupés
Ouverture à l'urbanisation	3 phases d'urbanisation pouvant être réalisées simultanément ou par phase : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de structurer une urbanisation cohérente marquant l'entrée de ville de Chindrieux, proposant une offre en logements diversifiée et créant un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la Route d'Aix. Le projet propose une urbanisation intégrée harmonieusement dans la pente, dans un secteur à proximité du cœur historique de la commune.

Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à

proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec équipements, commerces et services, et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur.

Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le pôle de services et d'habitat de Chindrieux par un aménagement qualitatif et adapté aux usages. De plus, L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations, une topographie en légère pente orientée Ouest.

La connexion avec le Chef-lieu via la route de Seyssel sera réaménagée afin de présenter un caractère de rue et d'apaiser l'intensité des flux sur cette voie. Le projet d'OAP vient s'intégrer et se connecter à cet aménagement.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le Chef-lieu, aménagement de l'entrée de ville, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire et groupés.

L'opération devra proposer au moins 15% de logements sociaux (location et/ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements.

Le projet intégrera :

- L'aménagement d'un espace collectif et ouvert en entrée d'opération.
- la coordination du projet avec l'aménagement de la zone AU de l'autre côté de la rue de l'église

Volumes / Hauteur / Gabarits :

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré, et permettront une intégration dans la pente du bâti en lien avec le maintien des perspectives paysagères.

Le bâti sera de type intermédiaire/groupé en front de la Route de Seyssel, et de type intermédiaire – individuel groupé au centre du secteur.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions groupées et intermédiaires reprendront le volume des constructions traditionnelles du chef-lieu.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

L'implantation

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées

Le bâti créé s'implantera en s'insérant dans la pente de manière harmonieuse avec un niveau en rez-de-chaussée progressivement enterré.

Le projet d'aménagement s'organise en 3 espaces :

- Sur le secteur bas, le bâti marquera le front de rue le long de la Route de Seyssel pour structurer l'entrée de ville. Le talus actuel sera repoussé pour libérer un espace de circulation piétonne et de stationnement en bordure de la départementale. Les bâtiments encastrés dans le terrain présenteront un rez-de-chaussée accessible depuis la départementale. Ce linéaire pourra comprendre des activités commerciales. Les étages pourront être desservi depuis le cœur de l'opération.
- Le bâti créé sur le secteur central présentera une implantation en bande, respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.
- Le bâti créé sur le secteur haut sera de type intermédiaire et s'implantera « en cascade » dans la pente sans créer de nouvelles voiries, tout en respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre.

Les 3 phases identifiées sur la planche graphique sont réalisables simultanément ou indépendamment sans remettre en cause la réalisation d'ensemble de l'opération.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera depuis la rue de l'Eglise Aucune nouvelle voie ne sera créée depuis la Route de Seyssel.

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées, à double sens bouclant sur la rue de l'Eglise.

Les voiries créées devront limiter les terrassements massifs.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au Chef-lieu et aux connexions douces existantes sur le secteur.

En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village.

Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées entre les différentes secteur et reprendront la structure paysagère du projet, notamment en lien avec les ouvertures sur les cônes de vue.

Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes au sud du secteur.

Une vigilance particulière sera portée aux traitements arrière des parcelles visibles depuis la départementale. Un alignement du bâti et un traitement paysager unique sont préconisés.

Les murets de pierres existants en bordure de l'opération seront préservés ou reconstitués.

Le mur de soubassement le long de la RD sera préservé au maximum.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).



Chindrieux - 1 Est

Centre - Nord - 25738m²

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectifs d'aménagement :

- Structurer une urbanisation cohérente marquant l'entrée de ville
- Proposer une offre de logements diversifiés
- Créer un linéaire urbain potentiellement commercial

Programmation :

Typologie : Mixte

Densité de l'ordre de 25 log./ha
-> Soit 64 log. environ



Logements de type groupé
et intermédiaire



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne



Liaison douce

Secteur de projet



ARMATURE PAYSAGÈRE

- 1 Organiser l'urbanisation dans une logique de préservation des côtes de vues depuis le coléau
- 2 Préserver le paysage tout en permettant de marquer l'entrée de ville
- 3 Vigilance sur le traitement des arières / Qualité du front urbain en entrée de ville
- 4 Composer le site grâce aux murets
- 5 Créer des liaisons piétonnes vers le Chef lieu et les secteurs bâtis alentours
- 6 Maintenir un espace pour permettre le cas échéant la desserte du château

PRINCIPES D'URBANISME

- 1 Traiter l'entrée de ville et aménager la RD991 comme une rue
- 2 Aménager un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la RD, intégrant des stationnements en bord de voirie
- 3 Articuler ville haute/villa basse, cœur historique et extensions autour d'un pôle de vie connecté aux services existants
- 4 Création d'une voirie de bouclage
- 5 Accès à aménager en lien avec l'urbanisation du site n°5
- 6 Insérer le bâti dans la pente sans création de nouvelle voirie
- 7 Créer un espace public et un espace de stationnement

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Arrêté 2024-24 portant mise à jour n.2 des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

Date de transmission de l'acte : 19/06/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 19/06/2024

Numéro de l'acte : ar652 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240619-ar652-AR

Date de décision : 19/06/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme