

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**Séance du 24 janvier 2023 à 18h00,**  
**au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération**  
**1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS**

**Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant.)**

1 AIX-LES-BAINS	T Renaud BERETTI	Pouvoir d'Esther POTIN
2 AIX-LES-BAINS	T Michelle BRAUER	
3 AIX-LES-BAINS	T Daniel CARDE	
4 AIX-LES-BAINS	T Michel FRUGIER	Pouvoir de Jean-Marie MANZATO
5 AIX-LES-BAINS	T André GIMENEZ	
6 AIX-LES-BAINS	T Thibaut GUIGUE	Pouvoir de Christèle ANCIAUX
7 AIX-LES-BAINS	T Christophe MOIROUD	
8 AIX-LES-BAINS	T Marie-Pierre MONTORO-SADOUX	Pouvoir de Lucie DAL PALU
9 AIX-LES-BAINS	T Isabelle MOREAUX-JOUANNET	Arrivée après la 6 <sup>ème</sup> délibération
10 AIX-LES-BAINS	T Sophie PETIT GUILLAUME	Pouvoir de Karine DUBOUCHET-REVOL
11 AIX-LES-BAINS	T Nicolas VAIRYO	Pouvoir de Philippe LAURENT
12 LA BIOLLE	T Julie NOVELLI	
13 BOURDEAU	T Jean-Marc DRIVET	
14 LE BOURGET DU LAC	T Nicolas MERCAT	
15 LE BOURGET DU LAC	T Sandrine RAMEL	
16 LE BOURGET DU LAC	T Édouard SIMONIAN	
17 BRISON SAINT INNOCENT	T Marthe MASSONNAT	Départ après la 43 <sup>ème</sup> délibération Pouvoir de Jean-Claude CROZE
18 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T Bruno MORIN	
19 CHINDRIEUX	T Marie-Claire BARBIER	Départ après la 42 <sup>ème</sup> délibération Pouvoir de Gérard DILLENSCHNEIDER
20 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T Danièle BEAUX-SPEYSER	
21 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T Nicolas JACQUIER	Pouvoir de Nicolas POILLEUX
22 ENTRELACS	T Jean-François BRAISSAND	
23 ENTRELACS	T Claire COCHET	
24 ENTRELACS	T Gaëlle GERBELOT	
25 ENTRELACS	T Jean-Marc GUIGUE	
26 ENTRELACS	T Yves GRANGE	
27 GRESY-SUR-AIX	T Colette PIGNIER	Pouvoir de Patrick POURCHASSE
28 GRESY-SUR-AIX	T Chrystel TROQUIER	
29 MERY	T Nathalie FONTAINE	
30 MERY	T Stéphane ROULET	
31 LE MONTCEL	T Antoine HUYNH	
32 MOTZ	T Daniel CLERC	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
33 MOUXY	T Laurent FILIPPI	Pouvoir de Catherine RAVANNE
34 PUGNY CHATENOD	T Bruno CROUZEVALLE	
35 RUFFIEUX	T Olivier ROGNARD	
36 SAINT OFFENGE	T Bernard GELLOZ	
37 TRESSERVE	T Jean-Claude LOISEAU	
38 TRESSERVE	T Annie MOULIN	
39 TRESSERVE	T Christian ROUSSEL	
40 VIONS	S Manuel ARRAGAIN	
41 VIVIERS-DU-LAC	T Robert AGUETTAZ	
42 VIVIERS-DU-LAC	T Martine SCAPOLAN	
43 VOGLANS	T Martine BERNON	
44 VOGLANS	T Yves MERCIER	

21 communes présentes

**Absents excusés**

AIX-LES-BAINS  
AIX-LES-BAINS  
CHANAZ

Marina FERRARI  
Nicolas POILLEUX  
Yves HUSSON

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 17 janvier 2023, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 54 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance avec 43 présents et 55 votants (présents et représentés).

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



## DÉLIBÉRATION

N° : 43      Année : 2023  
Exécutoire le : 26 JAN. 2023  
Publiée le : 26 JAN. 2023  
Affichée le : 26 JAN. 2023  
Visée le : 26 JAN. 2023

### URBANISME

#### Approbation de la révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Grand Lac (ex CALB)

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Grand Lac (ex CALB - Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget) a été approuvé le 9 octobre 2019.

Depuis cette approbation, il apparaît nécessaire de procéder à des ajustements des différentes pièces du PLUi pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général et rectifier une erreur de délimitation d'une zone à urbaniser, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour ce faire, par une délibération du 25 janvier 2022 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Grand Lac, a été prescrite la révision alléguée n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB), et ont été fixés les objectifs et modalités de concertation.

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté de communes du canton d'Albens, la communauté de communes de Chautagne et la communauté d'agglomération du Lac du Bourget ont fusionné au sein de Grand Lac communauté d'agglomération. La compétence relative au PLUi relève donc désormais de Grand Lac.

#### ❖ Sur les modalités de concertation

Monsieur le Président rappelle les modalités de concertation définies par la délibération du 25 janvier 2022. Une concertation préalable, au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme a été organisée, du 7 février 2022 au 17 avril 2022, afin d'informer et associer les habitants, les associations locales ainsi que toute personne concernée.

L'information du public a été garantie par :

- L'affichage de la délibération de prescription du 1<sup>er</sup> février au 3 mars 2022 au siège de Grand Lac, sur le site internet de Grand Lac et dans les 17 communes concernées par le PLUi Grand Lac (ex-CALB),
- La mise à disposition du public du 7 février 2022 au 17 avril 2022 inclus, d'une note présentant les évolutions proposées du PLUi actuel. Ce dossier était consultable par le public sur le site internet de Grand Lac dans sa version numérique et au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi et au service urbanisme de la mairie d'Aix-les-Bains, aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés).

Les observations et suggestions du public ont pu être formulées, tout au long de la procédure grâce aux moyens suivant :

- Par la mise à disposition d'un registre spécifique au format cahier, destiné aux observations des personnes intéressées. Le registre et la note de présentation étaient disponibles à l'accueil du siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi et au service urbanisme de la mairie d'Aix-les-Bains, aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés) ;
- Toute personne intéressée pouvait faire parvenir par courrier papier ses observations à l'attention de Monsieur le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains).

Aucune observation n'a été formulée dans les registres mis à disposition, ni reçue par courrier.

Par délibération du 17 mai 2022, le conseil communautaire a arrêté la concertation et dressé le bilan de celle-ci.

#### ❖ Sur les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1

Monsieur le Président rappelle que la révision allégée prescrite par délibération du 25 janvier 2022, portait initialement sur 5 objets.

Or, après un examen au cas par cas, et par la décision n°2022-ARA-2578 du 11 avril 2022, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a demandé la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux en présence.

Compte tenu de l'urgence de la réalisation des travaux du Barreau Est pour sécuriser la ressource en eau potable du territoire et des demandes spécifiques de la MRAE nécessitant des études approfondies qui ne pouvaient être menées dans un temps court, le Conseil Communautaire, par délibération du 17 mai 2022, a décidé de retirer de la révision allégée n°1 les deux points suivants :

- L'ajustement du règlement graphique précisant le tracé d'un espace boisé classé sur la commune du Bourget-du-Lac ;
- La correction du règlement graphique sur le périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales sur la commune d'Aix-les-Bains.

Monsieur le Président précise que pour répondre à l'avis de la MRAE, une évaluation environnementale a été réalisée conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme et porte sur les 3 objets maintenus dans la révision allégée :

- **Faire évoluer le règlement graphique en ajustant le tracé d'un espace boisé classé sur la commune d'Aix-les-Bains pour permettre des travaux structurant pour l'alimentation en eau potable.**  
La localisation initiale des ouvrages a été contrecarrée par des études géotechniques. Un ajustement est donc nécessaire. Ces travaux sont prévus dans le cadre du « Barreau Est » qui vise à compléter les capacités de stockage des réserves d'eau potable et à poser une canalisation suffisante pour un confortement global de la desserte en eau potable des communes du territoire et tendre, à terme, vers l'autonomie.
- **Modifier le règlement graphique et l'OAP E11 (Les Saules) sur la commune de Drumettaz-Clarafond** pour l'adapter au contexte environnant, prendre en compte la réalité de terrain en lien avec les alignements boisés et permettre la réalisation de l'urbanisation de cette zone.
- **Modifier le règlement graphique sur la commune de Pugny-Chatenod** pour permettre la réalisation de places de stationnement publiques à proximité immédiate des équipements scolaires et périscolaires existants, et en lien avec un projet lié à la petite enfance. Il est précisé que le nombre de places de stationnement publiques sont déficitaires dans ce secteur. Il s'agira de réduire la zone A au profit de la zone Uep.

#### ❖ Sur les étapes de la procédure de révision allégée n°1

##### ***Décisions de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes (MRAE)***

Le 17 février 2022, Monsieur le Président a transmis le projet de révision allégée n°1 à la MRAE pour un examen au cas par cas au titre de l'article R. 104-34 du Code de l'urbanisme.

Par la décision n°2022-ARA-2578 du 11 avril 2022, la MRAE a demandé de soumettre ce projet à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale a ainsi été décidée par délibération du conseil communautaire du 17 mai 2022. Elle a été réalisée et soumise à la MRAE qui a rendu un avis par décision n°2022-ARA-AUPP-1171 du 25 août 2022.

## **Arrêt du projet de révision allégée n°1**

Monsieur le Président rappelle que le projet de révision allégée n°1 a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 17 mai 2022 après décision de retirer du projets 2 objets et de maintenir les 3 objets rappelés ci-avant.

## **Notification du projet de révision allégée n° et examen conjoint**

Monsieur le président indique que le projet a été notifié, le 7 juin 2022, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), à Madame la Présidente du Centre Régional de la Propriété Forestière, à Monsieur le Président du Conseil Permanent de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, à Mme la Présidente de Chambéry Grand-Lac Economie et aux maires des 17 communes de Grand Lac concernées par le PLUi.

La CDPENAF s'est tenue le 30 juin 2022 et la CDNPS s'est tenue le 20 juin 2022.

Le projet a également été notifié le 7 juin 2022 aux communes et EPCI limitrophes : Anglefort, Arith, Billième, Bloye, Chainaz-les-Frasses, Chambéry, Cressin Rochefort, Culoz, Cusy, Jongieux, La Motte Servolex, Lavours, Les Déserts, Lornay, Lucey, Massingy, Meyrieux-Trouet, Moye, Seyssel, Sonnaz, St Felix, St Jean de Chevelu, St Paul sur Yenne, St François de Sales, Val de Fier, Verel Pragondran, Verthemex, Communauté d'agglomération Grand Chambéry, Communauté d'agglomération de Grand Annecy, Communauté de communes Bugey Sud, Communauté de communes de Yenne, Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie et Communauté de communes Usse et Rhône.

Le projet a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la révision allégée lors d'un examen conjoint qui s'est tenu le 13 septembre 2022 et dont le procès-verbal figure en annexe 1.

### **❖ Sur les avis rendus et propositions de modifications en résultant**

Après examen détaillé des avis et observations formulées par les personnes publiques associées, les communes et les commissions, il est proposé d'apporter les réponses suivantes.

#### **Avis de la CDNPS**

L'avis de la CDNPS est formulé de la manière suivante :

*« Avis favorable à l'unanimité sous réserve que les éventuels spécimens remarquables qui pourraient ultérieurement être identifiés sur le tènement soient préservés (sous réserve des impératifs techniques et/ou de sûreté auxquels pourraient être soumis les futurs aménagements) ».*

Monsieur le Président propose, comme il est d'ores et déjà prévu, que le projet continue d'être mené en partenariat avec l'ONF qui pourra prendre en compte la préservation des éventuels spécimens remarquables (arbres).

#### **Avis de la MRAE**

Monsieur le Président expose une synthèse de l'avis de la MRAE du 25 août 2022. Les recommandations portent sur :

- Le besoin de compléter l'état initial de l'environnement et par conséquent les incidences sur l'environnement et les mesures pour éviter-réduire-compenser, ainsi que la traduction réglementaire de certaines mesures prévues ;
- Le regroupement dans l'évaluation environnementale des parties traitant des incidences sur l'environnement,
- L'ajout d'une analyse de l'articulation du PLUi avec le SDAGE, les lois Littoral et Montagne, l'examen de solutions alternatives,
- L'ajout d'un dispositif de suivi accessible au public de l'application du PLUi.

Monsieur le Président précise qu'au titre du R. 104-39 du code de l'urbanisme, les réponses aux recommandations et questions, qui sont énoncées par la MRAE dans la décision du 25 août 2022 sur l'évaluation environnementale et synthétisées ci-avant, sont consignées dans un document spécifique

annexé à l'évaluation environnementale du dossier d'approbation joint. Ce document présente la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Les recommandations de la MRAE donnent lieu aux modifications suivantes :

- Dans l'additif au rapport de présentation, les précisions suivantes sont apportées :
  - o Pour le projet sur Aix-les-Bains : la méthode d'abattage des arbres limitera l'incidence sur la faune, qu'il sera effectuée la pose de nichoirs à chiroptères, que les travaux de replantation de la forêt de Corsuet seront réfléchis avec l'Office Nationale des Forêts.
  - o Pour le projet sur Drumettaz-Clarafond : le projet devra respecter les dispositions réglementaires qui peuvent s'imposer à lui, en particulier les dispositions relatives au code de l'environnement. En outre, une bande inconstructible de 6 m en limite ouest est ajoutée dans l'OAP.
  - o Pour le projet sur Pugny-Châtenod : les stationnements seront perméables et une réflexion de désimperméabilisation est prévue.
  - o Pour l'ensemble des projets : l'évaluation de la compatibilité avec le SDAGE est mise à jour.
- Dans l'évaluation environnementale, en complément des points évoqués ci-dessus, il est précisé :
  - o Pour le projet sur Aix-les-Bains :
    - Que le projet n'induit pas de prélèvement supplémentaire d'eau dans le Lac par rapport aux autorisations actuelles,
    - Que le projet fera l'objet d'un partenariat avec l'ONF pour les travaux de replantations,
    - Que la perte de production liée à l'abattage des arbres est négligeable et que ce point est travaillé avec l'ONF.
  - o Pour l'ensemble des projets :
    - Que les justifications complémentaires au regard de la compatibilité des projets avec les documents supra-communaux et les dispositions des Loi Littoral et Montagne,
    - Que les justifications complémentaires au regard des incidences N2000 jugées limitées compte tenue de la nature des projets et de leur superficie,
    - Que les justifications complémentaires relatives aux solutions de substitutions,
    - Que le rappel de la mise en œuvre du bilan du PLUi par les services de Grand Lac, ce bilan devant permettre d'assurer le suivi des points portés par la révision allégée.

#### ***Avis des autres personnes publiques associées, personnes publiques consultées, commissions et communes***

Monsieur le Président présente une synthèse des remarques et avis des autres personnes publiques associées et des communes concernées recueillis lors de la réunion d'examen conjoint :

- L'Etat n'a pas formulé de remarque ;
- La commune d'Aix-les-Bains n'a pas formulé de remarque ;
- La commune de Pugny-Chatenod a indiqué que le stationnement créé serait perméable ;
- La commune de Drumettaz-Clarafond a précisé que l'évolution de l'OAP des Saules améliore l'OAP et sa mise en œuvre opérationnelle ;
- Métropole Savoie approuve la remarque précédente de Drumettaz-Clarafond.

Monsieur le Président explique le contenu des avis reçus par écrit des autres personnes publiques associées, personnes publiques consultées, commissions et des communes :

- La CDPENAF donne un avis favorable sans remarque ;
- La Chambre de commerce et d'industrie n'a pas de remarque à formuler ;
- Le Comité National de la Conchyliculture n'a pas d'observation ;
- Le Département de la Savoie attire l'attention du maître d'ouvrage sur la gestion des eaux pluviales du futur parking sur la commune de Pugny-Chatenod et rappelle ses préconisations. L'additif au rapport de présentation et l'évaluation environnementale sont complétés pour tenir compte de la perméabilité du projet tel que présenté dans la réserve n°1 ;

- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ne formule pas d'avis formel dans la mesure où il n'y a pas d'incidence sur les IGP concernées ;
- Le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges demande de prendre des mesures pour limiter la coupe d'arbres, soigner l'insertion paysagère et limiter l'imperméabilisation voire désimperméabiliser les stationnements existants. Comme évoqué avant, la commune s'engage sur ces deux derniers points. L'additif au rapport de présentation et l'évaluation environnementale sont précisés en ce sens ;
- SNCF Immobilier n'a pas de remarque sur le projet mais formule des recommandations générales ;
- La Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc ne formule pas de remarque au regard de l'absence d'impact ;
- La Région Auvergne Rhône-Alpes ne note pas de point problématique ;
- Les communes du territoire du PLUi que sont Bourdeau et St Offenge donnent un avis favorable sans remarque ;
- Les communes limitrophes de Grand Lac que sont Anglefort, St Felix, Bloye, Chainaz-les-Frasses et Massingy ne formulent pas de remarque.

Le détail des observations émises par les personnes publiques associées, les personnes publiques consultées et les communes, ainsi que le cas échéant, les réponses apportées par Grand Lac figurent dans le rapport de la commissaire enquêtrice joint à la présente délibération en annexe 2.

#### ❖ Sur le déroulement de l'enquête publique

Monsieur le Président indique que par décision du 23 juin 2022, le tribunal administratif de Grenoble a désigné Mme Denise LAFFIN en qualité de commissaire enquêtrice.

Le projet a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du 14 octobre 2022 à 8h00 au 14 novembre 2022 à 18h00, conformément à l'arrêté du 13 septembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à disposition du public pour être consulté, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- Au siège de Grand Lac,
- En mairie de Drumettaz-Clarafond,
- En mairie de Pugny-Chatenod,
- De manière dématérialisée sur le site dédié à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-1-plui-grand-lac/> et sur le site de Grand Lac à l'adresse <http://www.grand-lac.fr>.

Plusieurs possibilités ont été offertes au public pour déposer ses contributions :

- Lors des 4 permanences de la commissaire enquêtrice tenues dans les lieux physiques précédents,
- Sur les registres papier des lieux cités précédemment,
- Sur le registre numérique dédié à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-1-plui-grand-lac/>,
- Par envoi numérique à l'adresse [revision-allee-1-plui-grand-lac@mail.registre-numerique.fr](mailto:revision-allee-1-plui-grand-lac@mail.registre-numerique.fr),
- Par envoi postal à l'adresse du siège de Grand Lac.

Madame la commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées, annexées à la présente délibération, le 13 décembre 2022. La commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable assorti de deux réserves. Ces documents figurent en annexe 2.

Monsieur le Président ajoute qu'à l'issue de l'enquête publique et conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, les propositions apportées au PLUi PLUi modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice a été soumis à la Conférence Intercommunale des Maires qui a eu lieu le 20 décembre 2022. Le procès-verbal est joint en annexe 3.

#### ❖ Sur la levée des réserves

Deux réserves ont été émises sur le projet de révision allégée n°1.

##### **Réserve 1**

La première réserve était formulée de la manière suivante :

*« Concernant le reclassement de 600 m<sup>2</sup> de zone agricole A en zone Uep pour réaliser des places de stationnement sur la commune de Pugny-Chatenod : l'espace de stationnement sera réalisé perméable, tout en préservant la structure du bassin de rétention d'eau pluviale souterrain ».*

Cette réserve rejoint la remarque du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges, les recommandations de la MRAE et les préconisations du Département de la Savoie.

Pour lever cette réserve, Monsieur le Président propose de prendre acte de l'engagement de la commune à réaliser les nouvelles places de stationnement perméables sur l'emprise objet de la présente révision allégée, et de désimperméabiliser en sus 10 places existantes, pris par courrier en date du 16 décembre 2022.

Une précision sera apportée à la notice valant additif au rapport de présentation, à l'évaluation environnementale et à la réponse à la MRAE.

## **Réserve 2**

La seconde réserve était formulée de la manière suivante :

*« Concernant la réduction d'une zone naturelle N de 387 m<sup>2</sup> en vue de l'extension de la zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP des Saules E11 sur la commune de Drumettaz-Clarafond :*

- Vérifier la présence d'une zone humide sur l'ensemble de la zone 1AUh,*
- Définir l'espace de retrait non constructible pour l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement. »*

Monsieur le Président propose de lever partiellement cette réserve.

La vérification de la présence d'un milieu humide suspecté dans l'évaluation environnementale par le repérage de petits patches de Reine des Prés n'est pas pertinente en cette saison. L'analyse est à conduire en phase projet.

Monsieur le Président propose de modifier l'OAP en ajoutant une précision de largeur (6m) à la bande inconstructible d'ores et déjà présente sur le schéma (aplat vert).

Monsieur le Président propose à l'assemblée d'approuver le projet de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) tel qu'il vient d'être présenté.

---

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-34 et suivants, L. 103-2 et suivants, L. 153-21, L. 153-8 et suivants, R. 153-12, R. 104-33 et L. 103-6, L. 153-19 et R. 153-8, R. 153-22,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-27, R. 104-39,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 9 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex CALB),

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2022, prescrivant la révision allégée n°1, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 17 mai 2022 tirant le bilan de la concertation, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et arrêtant le projet,

Vu les avis reçus des personnes publiques associées et autres personnes publiques associées ou consultées,

Vu le procès-verbal de l'examen conjoint en date du 14 septembre 2022,

Vu l'avis n°2022-RA-2578 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Auvergne Rhône-Alpes en date du 11 avril 2022, décidant de soumettre le projet de révision allégée à une évaluation environnementale,

Vu l'avis n° 2022-ARA-AUPP-1171 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Auvergne Rhône-Alpes en date du 25 août 2022, concernant l'évaluation environnementale du projet de révision allégée,



Vu les procès-verbaux de la CDNPS et de la CDPENAF,

Vu la décision n°E22000107/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 23 juin 2022 désignant le commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n°45-2022 du Président de Grand Lac en date du 13 septembre 2022 d'ouverture de l'enquête publique,

Vu le procès-verbal de la Conférence Intercommunale des Maires en date du 20 décembre 2022,

Entendu le rapport, les conclusions et l'avis motivé de la commissaire enquêtrice,

Entendu la levée de la réserve 1 de la commissaire enquêtrice, la levée partielle de la réserve 2 de la commissaire enquêtrice et la levée de la réserve de la CDNPS,

Entendu les modifications apportées pour prendre en compte les résultats de l'enquête et les avis émis,

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) est prêt à être approuvé,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE la révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) annexée à la présente délibération et intégrant les modifications présentées ci-dessus.

Mesure de publicité : Conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération de Grand Lac et dans les mairies des 17 communes concernées par le PLUi Grand Lac (ex CALB).

Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département : Le Dauphiné Libéré.

La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération ainsi que les documents approuvés seront également publiés sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1.

Mise à disposition du public : Le dossier de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (Ex CALB) est tenu à la disposition du public, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme :

- Au siège de Grand Lac, 1500 Boulevard Lepic, 73106 Aix-les-Bains Cedex,
- Dans les mairies des 17 communes,
- A la préfecture de Savoie,

Aux jours et heures d'ouverture habituels.

Caractère exécutoire de la délibération : la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Notification : La présente délibérations sera notifiée :

- A monsieur le préfet de la Savoie,
- Aux maires des 17 communes.

Aix-les-Bains, le 24 janvier 2023

Le Président,  
Renald BERETTI



- Délégués en exercice : 68
- Présents : 43
- Présents et représentés : 54
- Votants : 54
- Pour : 54
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

<b>Objet de la réunion :</b>	Révision Allégée du PLUi Grand Lac ex-CALB – Réunion d'examen conjoint		1
<b>Date &amp; lieu :</b>	13/09/22	Grand Lac Agglomération	
<b>Rédacteur :</b>	G. TEMPELAERE	<b>Nbr de page :</b>	2
<b>Diffusé le :</b>	14/09/22		

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent
Grand Lac – VP	GUIGUE	Thibaut			X
Aix les Bains	BERETTI	Renaud		excusé	
Aix les Bains	VAIRYO	Nicolas		excusé	
Aix les Bains	MOCELLIN	Gilles		excusé	
Aix les Bains	REPELLIN	Clélie			X
Drumettaz-Clarafond	JACQUIER	Nicolas			X
Drumettaz-Clarafond	BLANC	Damien			
Pugny-Chatenod	CROUZEVIALLE	Bruno			X
Métropole Savoie	BACETTI	Raphaël			X
Direction Départementale des Territoire	CEARD	Florian			X
INAO, Institut National de l'Origine et de la Qualité				excusé	
Centre Régional de la Propriété Forestière					
Département de la Savoie					
Région Auvergne Rhône Alpes				excusé	
PNR Massif des Bauges				excusé	
Chambre de commerce et d'industrie					
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc				excusé	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat					
Comité National de la Conchyliculture				excusé	
SNCF				excusé	
Grand Lac	KALLMAN	Charline		excusé	
Grand Lac	BERGER	Emilie			X
Grand Lac	MERMOUD	Véronique		excusé	
VERDI	TEMPELAERE	Guillaume			X

**Ordre du jour :**

- Examen Conjoint du projet de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB)

<b>Opération :</b>	Examen conjoint de la révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB)
<b>Sujets abordés</b>	
<b>1</b>	<p>M. Guigue remercie les personnes présentes. Grand Lac rappelle la procédure, les démarches engagées et l'abandon de deux objets lors de l'arrêt de la révision allégée. Trois objets sont maintenus dans la procédure.</p> <p style="text-align: center;"><b>Point 1 – Pugny-Châtenod</b></p> <p><b>Rappel de l'objet :</b> déclassement d'un délaissé de 650m<sup>2</sup> de la zone <b>A</b> vers la zone <b>Uep</b> pour la réalisation de places de stationnement en lien avec le développement d'un pôle enfance en prolongement de l'école.</p> <p>Mme Berger présente les avis émis avant la réunion d'examen conjoint :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges fait des recommandations sur l'imperméabilisation et demande une vigilance sur l'insertion paysagère. M. Crouzevialle précise que les stationnements créés seront perméables.</li> <li>- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) demande la réalisation d'inventaires complémentaires. Grand Lac précise que compte-tenu du caractère de la zone (délaissé routiers, massif floral et bassin de rétention souterrain), il ne sera pas prévu d'inventaire complémentaire.</li> <li>- le département de la Savoie propose des préconisations sur la gestion des eaux pluviales.</li> </ul> <p><b>Aucune autre remarque n'est émise par les personnes présentes.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Point 2 – Aix-les-Bains</b></p> <p><b>Rappel de l'objet :</b> déclassement de 9068m<sup>2</sup> d'Espace Boisé Classé (EBC) à Corsuet pour la réalisation d'un réservoir dans le cadre du projet dit du Barreau Est.</p> <p>Mme Berger présente les avis reçus avant la réunion d'examen conjoint :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Commission Départementale Nature, Paysages et Sites (CDNPS) demande la réalisation d'inventaire complémentaire pour éviter les espèces remarquables. Elle préconise de soigner l'aspect architectural de l'ouvrage et son insertion. M. Guigue relève l'intérêt soulevé par la CDNPS sur ce dernier point.</li> <li>- La MRAE demande la réalisation d'un inventaire complémentaire, une analyse entre la coupe et le reboisement prévu et la protection du bassin en pierre.</li> </ul> <p><b>Aucune remarque n'est émise par les personnes présentes.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Point 3 – Drumettaz-Clarafond</b></p> <p><b>Rappel de l'objet :</b> déclassement de 300m<sup>2</sup> de zone <b>N</b> vers la zone <b>1AU</b> (OAP E11) et évolution de l'OAP pour ce qui concerne les accès et la gestion des eaux pluviales.</p> <p>M. Bacetti pour Métropole Savoie rejoint l'avis de M. Jacquier qui indique que l'évolution bonifie l'OAP et sa mise en œuvre opérationnelle.</p> <p>Mme Berger présente l'avis reçu avant la réunion d'examen conjoint par la MRAE, à savoir la réalisation d'un inventaire complémentaire, notamment au regard de l'analyse de la présence d'une zone humide.</p> <p style="text-align: center;"><b>Autres éléments</b></p> <p>Mme Berger précise également que la MRAE a fait les demandes générales suivantes : compléter l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000, rendre accessible le dispositif de suivi du PLUi et dresser le bilan de sa mise en œuvre, ainsi que faire une analyse au regard de l'objectif ZAN.</p> <p>Enfin, plusieurs avis sans remarque ont été reçus sur le projet de révision allégée dans son ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Région AURA, CCI, Comité National de la Conchyliculture, INAO, SNCF, Chambre d'agriculture</li> <li>- Communes de Bourdeau et St Offenge</li> <li>- Communes de Bloye, Massingy, Chainaz-les-Frasses, St Felix, Anglefort</li> </ul>

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**sur le projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de GRAND LAC (ex- CALB)**  
**Département de la Savoie**  
**Enquête du 10 octobre 2022 au 14 novembre 2022**

Décision n°E22000107/38 du 23 juin 2022 du Tribunal Administratif de GRENOBLE

Partie 1

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Denise LAFFIN

Commissaire Enquêteur

## Sommaire

1. Généralités concernant l'enquête publique.....	3
1.1. Préambule.....	3
1.2. Autorité organisatrice et contexte intercommunal.....	3
1.3. Objet de l'enquête.....	4
1.4. Cadre juridique.....	4
1.5. Formalités préalables.....	5
1.6. Bilan de la concertation.....	6
1.7. Composition du dossier soumis à l'enquête.....	7
2. Avis recueillis dans le cadre de la consultation légale.....	8
2.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	8
2.2. Avis de Commission départementale de préservation des espaces naturels Agricoles et forestiers (CDPNAF).....	9
2.3. Avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des Sites (CDNPS).....	9
2.4. Avis des personnes publiques associées ou consultées.....	10
2.5. Avis des communes membres.....	11
2.6. Avis des communes limitrophes.....	12
2.7. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.....	12
3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
3.1. Désignation de la commission d'enquête.....	12
3.2. Modalités de l'enquête.....	13
3.3. Publicité de l'enquête.....	13
3.4. Modalité de participation du public.....	14
3.5. Permanences du commissaire enquêteur. ....	15
3.6. Clôture de l'enquête.....	16
3.7. Procès-verbal de synthèse des observations du public.....	16
4. Analyse des observations du public.....	16
4.1. Bilan quantitatif des observations.....	16
4.2. Analyse des observations.....	17
5. Questions et remarques du commissaire enquêteur.....	34
5.1. Sur la concertation.....	34
5.2. Sur la zone de stationnement à Pugny-Chatenod.....	35
5.3. Sur l'OAP des Saules à Drumettaz-Clarafond.....	36
5.4. Effets engendrés par la modification et mesures d'évitement.....	37

## 1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

### 1.1. Préambule

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision, dans le cas présent, le conseil communautaire de Grand Lac.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision n°1 de Grand Lac, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Conseil communautaire.

### 1.2. Autorité organisatrice et contexte intercommunal

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté d'Agglomération Grand Lac, également porteur du projet.

La communauté d'agglomération Grand Lac, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à la fusion de la Communauté d'agglomération du Lac du Bourget (CALB), de la Communauté de communes du canton d'Albens et de la communauté de communes de la Chautagne, comprend 28 communes et une population de plus de 75 000 habitants.

Le territoire de Grand Lac est couvert par trois plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) :

- Le PLUi du territoire de l'ex- Communauté de communes du Canton d'Albens approuvé le 28 novembre 2018 ;
- Le PLUi du territoire de l'ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget approuvé le 9 octobre 2019 ;
- Le PLUi du territoire de l'ex-Communauté de communes de la Chautagne approuvé le 21 juin 2022.

Par délibération du 25 janvier 2022, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Lac a décidé d'engager la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac (ex Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget). Ce territoire comprend les 17 communes suivantes :

Aix-les-Bains, Bourdeau, Le Bourget-du-Lac, Brison-saint-Innocent, La Chapelle du Mont du Chat, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Méry, Le Montcel, Mouxy, Ontex, Pugny-Chatenod, Sain-Offenge, Tresserve, Trévignin, Vivier-du-Lac et Voglans.

### 1.3. Objet de l'enquête

La révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) a pour objet :

- Le déclassement d'un espace boisé classé sur la commune d'Aix-les-Bains afin de permettre la réalisation d'un réservoir d'eau potable de 2 000 m<sup>3</sup> ainsi qu'une station de pompage d'eau potable et ses équipements hydrauliques associés, canalisations et regards de visite.
- La réduction d'une zone agricole sur la commune de Pugny-Châtenod afin de réaliser une nouvelle zone de stationnement rendue nécessaire par l'évolution de l'école et de la réalisation d'un projet « enfance ».
- La réduction d'une zone naturelle et l'extension d'une OAP dites des Saules (n°E11) sur la commune de Drumettaz-Clarafond au regard d'une erreur de traduction dans le PLUi approuvé en 2019 et pour permettre sa réalisation.

### 1.4. Cadre juridique

La révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac (sur le territoire de l'ex CALB) est engagée en application de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme qui prévoit :

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L.132-7](#) et [L. 132-9](#) lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

### 1.5. Formalités préalables

- Par délibération en date du 25 janvier 2022, le conseil communautaire de Grand Lac a prescrit la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac (ex CALB), défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

La procédure de révision allégée n°1 prescrite le 25 janvier 2022 comprenait les cinq objectifs suivants :

- **Faire évoluer le règlement graphique en ajustant le tracé d'un espace boisé classé sur la commune d'Aix-les-Bains pour permettre des travaux structurant pour l'alimentation en eau potable.**  
La localisation initiale des ouvrages a été contrecarrée par des études géotechniques et nécessite cet ajustement. Ces travaux sont prévus dans le cadre du « Barreau Est » qui vise à compléter les capacités de stockage des réserves d'eau et à poser une canalisation suffisante pour un confortement global de la desserte en eau potable des communes du territoire et tendre, à terme, vers l'autonomie ;
- **Modifier le règlement graphique et l'OAP E11 (Les Saules) sur la commune de Drumettaz-Clarafond** pour l'adapter au contexte environnant, prendre en compte la réalité de terrain en lien avec les alignements boisés et permettre la réalisation de l'urbanisation de cette zone ;
- **Modifier le règlement graphique sur la commune de Pugny-Chatenod** pour permettre la réalisation de places de stationnement publiques, actuellement en déficit à proximité immédiate des équipements scolaires et périscolaires existants, et en lien avec un projet lié à la petite enfance. Il s'agira de réduire la zone A au profit de la zone Uep ;
- **Ajuster le règlement graphique en précisant le tracé d'un espace boisé classé sur la commune du Bourget-du-Lac** à l'emplacement d'un bâtiment communal incendié ;



- **Corriger le règlement graphique sur le périmètre d'interdiction d'infiltration des eaux pluviales sur la commune d'Aix-les-Bains** et traduire cette évolution dans le règlement écrit correspondant.
- Par décision n°2022-ARA-2578 du 11 avril 2022, la Mission Régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, a demandé la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux en présence avec des objectifs spécifiques.
- Par délibération du 17 mai 2022, le conseil communautaire a :
  - arrêté le bilan de la concertation ;
  - décidé de retirer du projet du projet de révision n°1 deux objets ;
  - arrêté le projet de révision portant sur trois objets.
- Par arrêté n°45-2022 du 13 septembre 2022, le président de la Communauté d'Agglomération Grand Lac a prescrit l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi.

## 1.6. Bilan de la concertation

La délibération du conseil communautaire du 17 mai 2022 précise :

*« La délibération de prescription de la révision allégée n°1 a fait l'objet*

- *D'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération de Grand Lac et dans les mairies des 17 communes concernées,*
- *D'une notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme,*
- *D'une publication sur le site internet de Grand Lac,*
- *D'une publication au recueil des actes administratifs,*
- *D'un avis publié dans le Dauphiné Libéré en date du 24 février 2022, qui mentionnait les lieux où le dossier pouvait être consulté.*

*En conclusion, l'ensemble des modalités de concertation de la révision allégée du Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Lac (ex-CALB) définies le 25 janvier 2022 par délibération du Conseil communautaire ont été mises en œuvre et respectées.*

*Les informations transmises à la population se sont efforcées d'être les plus complètes afin de permettre à chacun d'émettre des remarques et observations par les moyens définis dans les modalités de concertation. »*

**Le bilan de la concertation fait apparaître qu'aucune observation n'a été formulée dans les registres mis à disposition ni reçue par courrier.**

### **1.7. Composition du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces suivantes :

❖ **Un document relié intitulé « Pièces et avis en application de l'article R123-8 du code de l'environnement**, comprenant les documents ci-après :

- La délibération du conseil communautaire de Grand Lac du 25 janvier 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation
- La délibération du conseil communautaire de Grand Lac du 17 mai 2022 arrêtant le bilan de la concertation, décidant de retirer du projet de révision allégée deux objets, décidant d'intégrer une évaluation environnementale, et arrêtant le projet de révision allégée sur trois projets.
- Le dossier de la révision allégée du PLU comprenant :
  - les deux délibérations précitées ;
  - le rapport de présentation ((additif) de mai 2022 de 40 pages, plus 2 pages OAP Drumettaz-Clafond, et trois documents graphiques désignés 4.2.4.f, 4.2.4g et 4.2.4.k ;
  - la décision de la MRAe du 11 avril 2022 après examen au cas par cas, décidant que le projet de révision allégée est soumis à évaluation environnementale ;
  - l'évaluation environnementale de mai 2022 (84 pages) ;
  - la liste des personnes publiques associées ou consultées ;
  - de nouveau, l'avis de la MRAe du 11 avril 2022 ;
  - l'avis délibéré de la MRAe du 25 août 2022 (14 pages) ;
  - l'avis de la CDNPS, Formation Sites et Paysages du 20 juin 2022 ;
  - l'avis de la CDPENAF réunie le 30 juin 2022 (transmis le 29 juillet 2022) ;
  - l'avis de la CCI Savoie du 6 juillet 2022 ;
  - l'avis du Comité National de la Conchyliculture du 21 juin 2022 ;
  - l'avis du Département de la Savoie du 2 septembre 2022 ;
  - l'avis de l'INAO du 28 juillet 2022 ;

- l'avis du Parc National Régional du Massif des Bauges du 29 août 2022 ;
- l'avis de la SNCF du 27 juillet 2022 ;
- l'avis de la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc du 12 septembre 2022 ;
- Réponses des communes : ANGLEFORT (8 septembre 2022), SAINT-FELIX (16 juin 2022), BLOYE (18 juillet 2022), CHAINAZ-LES-FRASSES (11 août 2022), MASSINGY (13 juin 2022), BOURDEAU (délibération du 25 août 2022), SAIT-OFFENGE (délibération du 5 septembre 2022).

- Le procès-verbal d'examen conjoint du 13 septembre 2022
- La désignation du CE par le Tribunal administratif du 23 juin 2022 ;
- L'arrêté de prescription de l'enquête du 13 septembre 2022 ;
- L'avis d'enquête.

- ❖ Un document intitulé : Rapport de présentation (additif) de Octobre –novembre 2022
- ❖ Le document modifié de l'OAP n°11 Les Saules à Drumettaz-Clarafond ;
- ❖ Le document graphique secteur modifié de Drumettaz-Clarafond (pièce du PLU 4.2.4.g)
- ❖ Le document graphique secteur modifié de Pugnny-Chatenod (pièce de PLU 4.2.4.k) ;
- ❖ Le document graphique secteur modifié d'Aix-les-Bains (pièce du PLU 4.2.4.f) ;
  
- ❖ la décision de la MRAe du 11 avril 2022 après examen au cas par cas, décidant que le projet de révision allégée est soumis à évaluation environnementale ;
- ❖ l'évaluation environnementale de mai 2022 (84 pages) ;
  
- ❖ les insertions dans la presse : Hebdo des Savoie du 19 septembre 2022 et le Dauphiné Libéré du 22 septembre 2022

## 2. AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LÉGALE

### 2.1. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

(saisine conforme à l'article R 104-21 du C.U.)

Pour l'autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont : la consommation de l'espace, la biodiversité et les milieux naturels, la ressource en eau, le paysage, le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est incomplète sur plusieurs points (présence ou non d'espèces protégées et de zones humides, état actuel des prélèvements d'eau dans le lac du Bourget, co-visibilité avec le lac, etc.).

L'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures pour les éviter – réduire – compenser (ERC) sont en conséquence incomplètes.

Le positionnement, dans le dossier, des parties traitant des incidences environnementales situées, pour partie, dans l'additif au rapport de présentation et, pour partie, dans le fascicule évaluation environnementale, rend la lecture confuse ; ces parties méritent d'être regroupées dans le fascicule évaluation environnementale .

Le dossier ne comprend pas d'analyse de l'articulation du PLUi avec le SDAGE, les lois littoral et montagne ; il ne mentionne aucun examen de solutions alternatives.

Il ne comprend aucun dispositif de suivi accessible pour le public, ni restitution de l'application du PLUi depuis 2019 pour s'assurer du respect de la trajectoire proposée et de l'absence d'impact négatif imprévu.

Le PLUi ne comprend pas de traduction réglementaire de plusieurs des mesures ERC énoncées ou suggérées dans le dossier.

## **2.2. Avis de Commission départementale de préservation des espaces naturels Agricoles et forestiers (CDPNAF)**

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur la réduction des zones A et proposées au projet de révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac considérant que :

- l'évolution du projet de révision allégée sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier est marginale et n'a pas d'impact sur l'activité agricole existante,
- le projet répond à un déficit de stationnement,
- le projet d'extension proposée permet une gestion optimisée des eaux pluviales.

## **2.3. Avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des Sites (CDNPS) 73**

Avis favorable à l'unanimité, sous réserve que les éventuels spécimens remarquables qui pourraient ultérieurement être identifiés sur le tènement soient préservés (sous réserve des

impératifs techniques et/ou de sûreté auxquels pourraient être soumis les futurs aménagements).

#### **2.4. Avis des personnes publiques associées ou consultées**

##### **❖ Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie**

Pas de remarque particulière.

##### **❖ Comité National de la Conchyliculture**

Ce dossier n'appelle aucune observation de la part de la CNC.

##### **❖ Avis du Département de la SAVOIE**

Le Département de la Savoie attire l'attention du Maître d'ouvrage sur la gestion des eaux pluviales sur le futur parking pour l'école du Pugny-Chatenod. En effet, la RD49 se situe en contrebas et ses fossés ne sont pas dimensionnés pour accueillir les eaux de la future plateforme.

Le Département rappelle également ses préconisations concernant la gestion des eaux pluviales.

##### **❖ Avis de l'Institut National de l'origine et de la qualité**

L'INAO n'a pas d'avis formel à émettre considérant que les communes concernées par le projet ne sont pas incluses dans aucune aire géographique AOP (Appellation d'Origine Contrôlée)

##### **❖ Parc Naturel Régional du Massif des Bauges**

Concernant la réalisation de places de stationnement sur la Commune de Pugny-Chatenod : le projet se situe au sein d'un espace perméable relais surfacique de la trame verte et bleue identifiée au SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes et contribuant au fonctionnement écologique global du territoire. La transformation de cet espace à caractère paysager, perméable au profit de stationnements ne peut pas être considérée sans impact.

Il conviendra de prendre les mesures pour que le projet d'aménagement limite les coupes d'arbres et maintienne une perméabilité maximale sous les stationnements. Par ailleurs, l'insertion paysagère devra être soignée afin de ne pas accentuer l'aspect minéral des aménagements de part et d'autre de la route d'accès à l'école.

Enfin une démarche de désimperméabilisation des stationnements préexistants pourrait être envisagée pour compenser ces nouveaux aménagements, dans l'esprit de l'objectif de zéro artificialisation nette.

#### ❖ Avis de la SNCF Immobilier

S'agissant des partis d'aménagement proposés, le changement de zonage du projet de révision allégée du PLUi de Grand Lac ne concerne pas le foncier de GPF.

S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les évolutions de zonage et les projets OAP du projet de révision allégée du PLUi ne concernent pas le terrain de la SNCF, donc pas de remarque particulière.

S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF : le territoire de l'agglomération de Grand Lac est traversé par les emprises ferroviaires « Ligne 900 000 de Culoz à Modane » et « ligne 897 000 d'Aix-les-Bains-Le Revard à Annemasse ». Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées. Une nouvelle notice est en cours d'élaboration.

#### ❖ Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc

Pas de remarque à formuler au regard de l'absence d'impact agricole des évolutions proposées

## 2.5. Avis des communes membres de Grand Lac

Sur les 17 communes du territoire concernées par la révision allégée n°1 du PLUi, seules deux communes ont délibéré pour émettre un avis favorable. Ce sont les communes de :

- Bourdeau
- Saint-Offenge

## 2.6. Avis des communes limitrophes de Grand Lac

Grand Lac a sollicité les 27 communes et 6 Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes pour donner leur avis.

Les maires des communes suivantes ont répondu :

- Anglefort : avis favorable
- Saint-Félix : aucune observation
- Bloye : aucune observation
- Chainaz-les-Frasses : pas d'observation particulière
- Massingy : aucune remarque particulière

## 2.7. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 13 septembre 2022, à laquelle ont participé les représentants des communes ou organismes suivants :

- C.A. Grand Lac : GUIGUE Thibaud et BERGER Emilie
- Commune d'Aix-les-Bains : REPELLIN Clélie
- Commune de Drumettaz-Clarafond : JACQUIER Nicolas
- Commune de Pugny-Chatenod : CROUZEVIALLE Bruno
- Métropole Savoie (SCOT) : BACETTI Raphaël
- Direction Départementale des Territoires : CEARD Florian
- Société VERDI : TEMPELAERE Guillaume

Après rappel de l'objet et présentation des avis reçus avant la réunion, aucune autre remarque n'est émise par les personnes présentes.

## 3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E22000107/38 du 23 juin 2022, M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête

publique relative à la révision simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de GRAND LAC (ex- CALB).

### 3.2. Modalités de l'enquête

Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec les services de la Communauté d'agglomération Grand Lac.

Une réunion a eu lieu le 23 août 2022 au siège de Grand Lac, à laquelle participaient :

- Emilie BERGER, chargée de mission urbanisme planification à Grand Lac
- Wassila BOUJNANE, Chargée des procédures urbanisme et relations usager
- Denise LAFFIN, commissaire enquêteur

Au cours de cette réunion :

- Les dates de l'enquête publique ont été arrêtées : du lundi 10 octobre 2022 au lundi 14 novembre 2022,
- Les lieux d'enquête ont été déterminés : siège de Grand Lac et Mairie de Drumettaz-Clarafond et Mairie de Pugny-Chatenod,
- Le nombre et les dates des permanences ont été fixés : 4 permanences de 3h.

Une partie du dossier m'a été remis, celle concernant le projet de révision allégée du PLUi.

### 3.3. Publicité de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté de prescription de l'enquête, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête a été réalisée :

➤ Par voie d'affichage

L'avis d'enquête relatif au projet de révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac a été affiché aux lieux habituels d'affichage des 17 communes de Grand Lac (territoire de l'ex CALB) et au siège de la communauté d'agglomération.

Toutes les communes ont transmis le certificat d'affichage attestant que « *la formalité d'affichage de l'avis d'enquête publique relatif à la révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex-Calb) a bien été effectuée à l'emplacement prévu à cet effet* ». Certificats de Grand Lac également.



➤ Par voie de presse régionale

Les parutions ont eu lieu dans :

- Le Dauphiné du jeudi 22 septembre 2022
- L'Hebdo des Savoie du 22 septembre 2022

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixée au 7 décembre 2020

Elles ont été renouvelées dans :

- Le Dauphiné du jeudi 13 octobre 2022
- L'Hebdo des Savoie du jeudi 13 octobre 2022

Soit pendant les 8 premiers jours de l'enquête.

➤ Par voie d'internet

Les informations relatives à l'enquête publique pouvaient être consultées sur le site internet de Grand Lac <http://www.grand-lac.fr> et sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-1-plui-grand-lac>

### 3.4. Modalités de participation du public

**Le public a pu s'informer sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier :**

- disponible en version papier, au siège de la Communauté d'agglomération Grand Lac à Aix les Bains, et dans les lieux d'enquête suivants :
  - Mairie de Drumettaz-Clarafond
  - Mairie de Pugny-Chatenod
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-1-plui-grand-lac> ou sur le site internet de Grand Lac
- sur un poste informatique mis à disposition dans chacun des lieux d'enquête.

**Le public a pu déposer ses observations :**

- sur les registres « papier » d'enquête disponibles dans les lieux d'enquête précités,
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :  
<https://www.registre-numerique.fr/revision-allee-1-plui-grand-lac>
- en écrivant au commissaire enquêteur, par courrier postal au siège de Grand Lac,
- ou par courrier électronique à l'adresse dédiée suivante :  
[revision-allee-1-plui-grand-lac@mail.registre-numerique.fr](mailto:revision-allee-1-plui-grand-lac@mail.registre-numerique.fr)

**3.5. Permanences du commissaire enquêteur**

En application de l'article 6 de l'arrêté de prescription de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en assurant 4 permanences aux lieux, jours et heures suivants :

- Au siège de la communauté d'agglomération Grand Lac :  
mercredi 19 octobre 2022, de 14h à 17h
- En mairie de Pugny-Chatenod :  
vendredi 28 octobre 2022, de 16h à 19h
- En mairie de Drumettaz-Clarafond :  
mardi 8 novembre 2022, de 9h à 12h
- Au siège de la communauté d'agglomération Grand Lac :  
Lundi 14 novembre 2022, de 14h à 17h

**3.6. Clôture de l'enquête**

L'enquête s'est terminée le lundi 14 novembre 2022 à 17 heures.

J'ai pris possession le jour même, du registre d'enquête de Grand Lac ainsi que du dossier soumis à l'enquête et j'ai récupéré les deux autres registres d'enquête le 15 novembre 2022 au siège de Grand Lac.

### **3.7. Procès-verbal de synthèse des observations**

#### **Remise du Procès-verbal de synthèse**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête le 23 novembre 2022

- à M. Jean-Claude LOISEAU, 1<sup>er</sup> Vice-président de Grand Lac

au cours d'une réunion au siège de Grand Lac, à laquelle participaient également :

- Mme Véronique MERMOUD, directrice du pôle Développement-Aménagement de Grand Lac
- Mme Emilie BERGER, chargée de mission urbanisme-planification.

#### **Le mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse m'a été transmis le 8 décembre 2022.

## **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **4.1. Bilan quantitatif des observations**

#### **Observations orales**

Pendant l'enquête, au cours des 4 permanences, j'ai reçu 31 personnes :

- Le 19 octobre 2022 au siège de Grand Lac : 6 personnes
- Le 28 octobre 2022 en mairie de Pugny-Chatenod : 7 personnes

- Le 8 novembre 2022 en mairie de Drumettaz-Clarafond : 15 personnes
- Le 14 novembre 2022 au siège de Grand Lac : 3 personnes

### **Observations écrites**

Sur les registres « papier » déposés au siège de Grand Lac ou dans les mairies identifiées « lieux d'enquête », 11 observations ont été déposées :

- Registre au siège de Grand Lac : 3 observations
- Registre déposé en mairie de Pugny-Chatenod : 3 observations
- Registre déposé en mairie de Drumettaz-Clarafond : 5 observations

6 courriers transmis par voie postale ou remis lors des permanences sont joints aux 3 registres.

Courriers dématérialisés : 8 observations

**Au total, 25 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé et sur les registres papier et courriers annexés.**

## **4.2. Analyse des observations du public**

Les observations reçues pendant l'enquête sont indiquées de la manière suivante :

- R** : Observations déposées sur les registres d'enquête papier
- C** : courriers transmis par voie postale ou remis lors des permanences
- E** : Observations déposées sur le registre dématérialisé
- @** : Messages électronique reçus via l'adresse dédiée à l'enquête

### **R1 M. CARDE Daniel**

#### 1) Point 2.3 Aix-les-Bains

Travaux rendus nécessaires et approuvés en CM Aix et CA de Grand Lac.

La consultation de la présente enquête note la remarque de la MRAe relative à la nécessité de réaliser une évaluation de l'impact par un bureau indépendant.

Je pense que les travaux à engager nécessitent le respect des préconisations qui seront proposées notamment les mesures compensatoires en matière de zones classées devant disparaître, en vue de prévoir les surfaces correspondantes à placer en zone N au PLUi. Le reboisement devra être réalisé en essences résistantes ou, le cas échéant, en prairies naturelles ou zones humides afin de ménager la qualité des corridors écologiques par cette future évaluation de l'impact sur l'environnement.

### **Réponse des services de Grand Lac**

*La réduction de l'Espace Boisé Classé représente 0,56 % de l'EBC sur le seul secteur de Corsuet et moins de 0,1% à l'échelle du PLUi. Par ailleurs, il n'y a pas de changement de zonage, le secteur restant en zone N.*

*La coupe d'arbres sera limitée à la nécessité des travaux. Après travaux, le site sera replanté en prenant en compte les contraintes techniques des équipements. Ce projet est réfléchi en concertation avec l'Office National des Forêts qui sera garant notamment des essences utilisées et des équilibres.*

*Les données recueillies auprès de l'ONF permettent de préciser les éléments quantitatifs. Leur contribution figure en annexe à ce document. Il est proposé plusieurs mesures compensatoires qui seront mises en œuvre :*

- *Mise en place d'abris spécifiques pour les chiroptères. Ces nichoirs seront installés entre 3 à 6 m de hauteur sur des arbres hors de portée des branches pour éviter le vandalisme et la prédation, ou sur les équipements. Ils devront également être positionnés dans les secteurs clairs et ensoleillés, ainsi que de façon bien exposée au sud, à l'abri des vents dominants.*
- *Replantation dès le chantier terminé.*

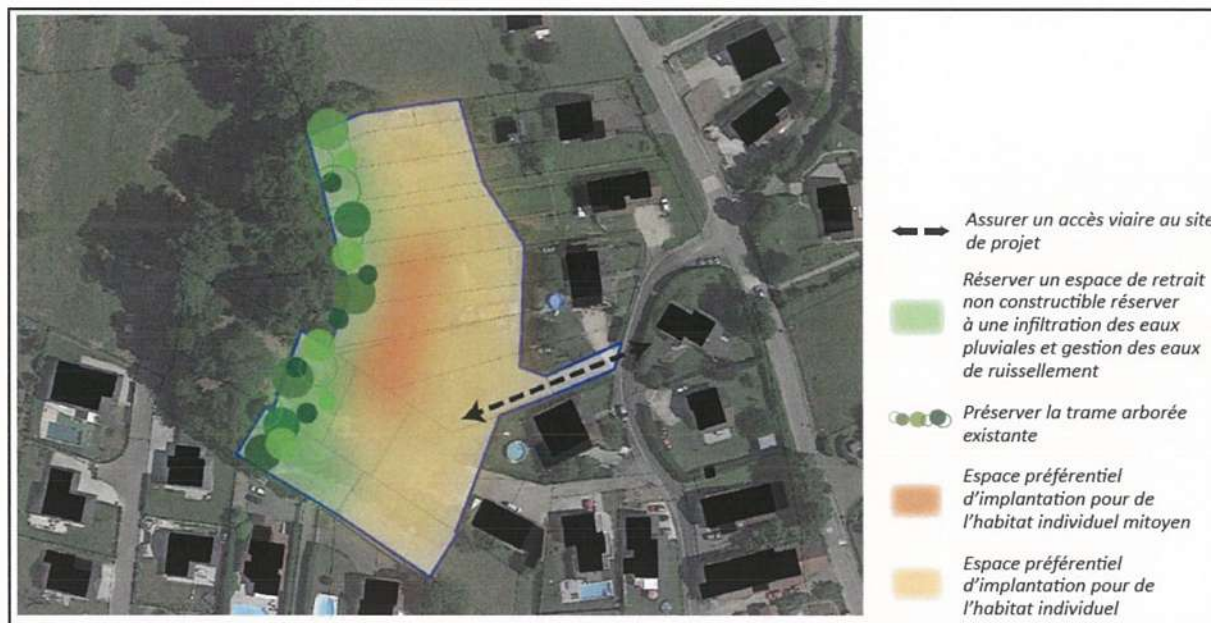
### 2) Point 2.4 Drumettaz-Clarafond

Même remarque sur la compensation. Quel que soit le projet à réaliser, il est fondamental, dans une telle zone destinée à un certain développement urbain, de ménager des zones naturelles dans l'état le plus proche de l'état original.

### **Réponse des services de Grand Lac**

*Le projet vise au déclassement d'un peu moins de 400 m<sup>2</sup> de surface en zone Naturelle, avec renforcement de la prescription relative à un secteur non constructible de l'OAP pour garantir la gestion des eaux pluviales. L'évolution n'entraînera pas d'atteinte supplémentaire au boisement présent sur site qui reste exclu de l'OAP.*

Il est toutefois prévu dans l'OAP de « préserver la trame arborée existante ». Par ailleurs, la frange ouest de l'OAP ainsi que la parcelle C1444 sont notées comme « espace de retrait non constructible réservé à une infiltration des eaux pluviales et gestion des eaux de ruissellement ». Le projet permet ainsi de mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales.



Extrait de l'OAP modifiée

### 3) Point 2.5 Pugny-Chatenod

Pas de remarques particulières sur l'impact du projet de parking. Veiller à favoriser la perméabilité du sol qui sera transformé.

#### Réponse des services de Grand Lac

Le stationnement prévu sera perméable. Par ailleurs, dans le cadre du projet global de réaménagement des abords de l'école, de sa cour et de la construction d'un nouveau bâtiment destiné à l'enfance, une étude est prévue par la commune sur une désimperméabilisation des surfaces actuellement perméables (cour de l'école et stationnements existants). Le projet comporte une réflexion globale sur les stationnements, en créant notamment un dépose-minute jusque-là inexistant.

#### Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des mesures envisagées par Grand Lac pour réduire les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels.

## R2 Mme ROQUE Joëlle

Concernant les zones pavillonnaires d'Aix-les-Bains, notamment les lotissements avec des surfaces de 400 ou 500 m<sup>2</sup> où la majorité des pavillons ne dépassent pas 4,50 m au faîtage, il sera souhaitable de ne pas pouvoir accepter des permis de construire dont la construction prévue est de 10 m de hauteur.(certes prévu dans le PLUi de 2019) mais ces permis de construire ne tiennent pas compte de l'environnement et entraînent des conséquences irrémédiables : perte d'ensoleillement, perte de vue, vis-à-vis important, perte de valeur marchande. Emergence d'un volume anormalement haut dans le paysage et d'une architecture en totale rupture avec le bâti actuel.

### Avis du commissaire enquêteur :

**Cette observation n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi.**

**Grand Lac précise que la question a été étudiée dans le cadre la modification n°1 du PLUi en cours, dont l'enquête publique est prévue du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023.**

## R3 Mme COISSET Evelyne

Suite à la révision du PLUi porteur d'un projet immobilier, je vous demande de revoir la parcelle cadastrée C 594 située sur la commune de Pugny-Chatenod au lieu-dit Lonchamps. Le terrain aujourd'hui classé en zone agricole doit passer en zone constructible en totalité ou en partie. Situé dans le prolongement d'un lotissement, ce projet respectera le cadre de mon village et les normes d'urbanisme.

Mon projet serait de construire en ayant un bien immobilier issu du patrimoine familial (30 années que je me bats pour le passer en constructible). Je suis convaincue que les retombées de mon projet justifient amplement de changement.

### Avis du commissaire enquêteur :

**La demande de Mme COISSET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

#### E4 M. PATTE Michel

Bien qu'ayant lu le périmètre de révision du PLUI, je me permets de vous soumettre une requête concernant la commune de Brison-Saint-Innocent, au sein d'une zone UAs, parcelle C1149.

Ce terrain se situe au milieu d'une ligne de bâtiments et crée ainsi une anomalie visuelle. Sur cette parcelle, une grange appartenant à mes grands-parents a été détruite pour éviter des accidents liés aux chutes de pierres constituant les murs.

J'ai la volonté de recréer cette grange dans l'alignement des bâtiments et toits existants afin de rétablir la valeur patrimoniale passée, or comme le terrain est en zone UAs, toute reconstruction est interdite ! C'est pourquoi je sollicite l'autorisation de réaliser cette opération et donc obtenir l'accord de Grand-Lac de déposer un permis de construire.

Ci-joint, quelques extraits de géoportail montrant la situation

Merci pour votre compréhension et actions

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. PATTE n'entre pas dans le cadre de la révision alléguée n°1 du PLUI de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

#### @5 M. GUICHET Joseph

Lors de l'approbation du PLUI le 09 octobre 2019, notre terrain à bâtir a été déclassé en terrain agricole pour les parcelles cadastrées OB1091 et OB1100 sur la commune de TREVIGNIN.

Nous vous demandons par la présente sa classification en zone AU afin de nous permettre de réaliser une construction au nord de nos parcelles qui sont par ailleurs pourvues de tous les équipements (eau, électricité, téléphone, assainissement et eaux pluviales)

D'autre part les parcelles jouxtant notre propriété cadastrées OB092 et OB1099 ont été construites en 2020 (photos en pièces jointes)

Ce terrain rendu à l'agriculture est un non-sens au milieu des constructions sachant que les agriculteurs ne peuvent plus l'exploiter aujourd'hui du fait de leurs matériels aux dimensions de plus en plus imposants.

Nous vous remercions de l'attention apportée à notre requête.

**Avis du commissaire enquêteur :**



**La demande de M. GUICHET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

#### **@6 M. Grégory**

Concernant les zones pavillonnaires familiales avec terrain de 400 à 600 m<sup>2</sup> et une hauteur des maisons de moins de 5 mètres :

Aujourd'hui, sur ces zones, Grand Lac donne son accord pour l'édification de maisons de 10 mètres de haut. Grand Lac ne tient pas compte de l'environnement (matériel et immatériel).

Les conséquences sont irrémédiables et catastrophiques sur les conditions de vie : perte d'ensoleillement, vis à vis très important, perte de valeur marchande, sentiment d'étouffement...

De plus, les architectures des nouveaux bâtiments sont souvent en rupture totale avec le bâti actuel, non respect de l'histoire des quartiers, perte d'identité...

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Cette observation n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi.**

**Toutefois, Grand Lac précise que la question a été étudiée dans le cadre la modification n°1 du PLUi en cours, dont l'enquête publique est prévue du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023.**

#### **C7 M. et Mme PEIGNELIN Roland**

Dans le cadre du prochain projet de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac, nous souhaiterions voir réexaminer notre demande de classement en zone constructible d'une partie de nos terrains sur la commune de Saint-Offange Desssous au village des Farniers :

E393 (3a12), E394 (13a60), E396 (11a73) et E397 (57a90)

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. et Mme PEIGNELIN n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

**R8 CORADO Gilberte**

Je demande que les parcelles n° 550 et 551 au lieu-dit Longchamp soient classées en zone constructible

**Avis du commissaire enquêteur :**

La demande de Mme CORADO n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

**R9 MARIN Gérard**

Je demande que la parcelle n°601 au Lieu-dit Longchamp soit classée en zone constructible.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La demande de M. MARIN n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

**R10 SUAVET Christian**

Je souhaiterais que ma parcelle section B n°23 au lieu-dit Route de Cornat à Saint-Offenge dessus soit classée en zone constructible étant située dans une « dent creuse ».

**Avis du commissaire enquêteur :**

La demande de M. SUAVET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

**C11 Mme CHEVALLET Elisabeth**

Je me permets de vous écrire suite à la modification du PLUi.

J'avais contacté le Maire de Pugny-Chatenod, M. Jean-Guy Massonnat, bien avant le PLUi mis en place en 2019. Celui-ci m'informait à ma grande surprise, qu'il classait notre terrain parcelle n°0248 en zone verte.

Nous avons fait construire notre résidence principale en 1984. Nous ne comprenons pas cette décision alors que cette parcelle est également au cœur du village. Je vous remercie de bien vouloir porter votre attention sur cette décision.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La demande de Mme CHEVALLET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

**C12 Mme CHEVALLET Elisabeth, Mme CHAPEL Bernadette, M. CHAPPEL Christian**

Je me permets de vous écrire suite à la modification du PLUi.

J'avais contacté le Maire de Pugny-Chatenod, M. Jean-Guy Massonnat, bien avant le PLUi mis en place en 2019. Celui-ci m'informait à ma grand surprise, qu'il classait nos deux parcelles n°0155 et n° 0156 au cœur du village, en zone verte, alors qu'elles étaient constructibles.

Nous ne comprenons pas cette décision, surtout que celles-ci sont actuellement en « dents creuses ». Je vous remercie de bien vouloir porter votre attention sur cette décision.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La demande de Mme CHEVALLET, Mme CHAPPEL et M. CHAPPEL n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

**C13 M. EXERTIER Camille**

Propriétaire de la parcelle 603 à Pugny-Chatenod (lieu-dit Longchamp), celle-ci a été en zone NB, puis M. le Maire de l'époque M. Jean-Guy Massonnat l'a déclassée, sans rien me dire. J'ai toujours l'espoir de la voir passer en zone constructible, car j'ai cru comprendre qu'il y a un gros projet juste en face. Ma parcelle est située au bord de la route départementale. J'ai un fils qui serait grandement intéressé par un projet de construction sur cette parcelle. J'ai 92 ans, je peux aussi en avoir le besoin, étant diminué. Je fais partie d'une vieille famille de Pugny qui au niveau des terrains, a toujours été lésée (voir laissée pour compte).

**Avis du commissaire enquêteur :**

La demande de M. EXERTIER n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

**@14 ROQUE Georges pour Les Colotis du lotissement de Chantemerle**

Révision du PLUI actuel en zone UD, du lotissement de Chantemerle situé rue Vincent d'Indy et rue Alfred Cortot (40 maisons) 73100 AIX LES BAINS.

Le PLUI actuel en zone UD ne prend pas en compte les spécificités environnementales et architecturales du lotissement existant (les 40 maisons) :

Pavillons datant de 1957, d'une hauteur moyenne de 4,70 mètres, et d'une surface habitable d'environ 80 m<sup>2</sup>, sur des parcelles d'une superficie moyenne de 500 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du bâti du cœur de lotissement est constitué de pavillons à simple rez de chaussée.

Un permis de construire vient d'être accordé (n° pc 7300821C 1062) au 7 rue Vincent d'Indy pour une démolition et reconstruction d'un bâtiment de 10 mètres de hauteur. Cette construction va être la seule à émerger de l'ensemble. L'impact de la volumétrie autorisée (10 m au faitage) est non cohérent avec la hauteur, (4,70m environ) des habitations en simple rez de chaussée. Cette hauteur de 10 m témoigne d'une non prise en compte de l'environnement et entraînera des conséquences irréversibles pour les riverains.

Perte d'ensoleillement. Perte de vue. Vis à vis important. Perte de valeur marchande. Emergence d'un volume anormalement haut dans notre paysage de proximité, et d'une architecture en totale rupture avec le reste du bâti actuel.

Cette nouvelle construction qui n'a pas intégré la notion de solidarité du foncier va créer un trouble anormal du voisinage et mettre en péril le cadre de vie actuel des habitants de notre lotissement et risque de créer un précédent.

Monsieur le président de Grand lac, nous vous demandons en conséquence de bien vouloir revoir le PLUI en zone UD en ce qui concerne notre lotissement afin de conserver l'équilibre existant.

Nous vous prions d'agréer, Madame le commissaire l'expression de nos salutations distinguées.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Cette demande n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi.**

**Grand Lac précise que la question a été étudiée dans le cadre la modification n°1 du PLUi en cours, dont l'enquête publique est prévue du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023.**

**R15 M. ROMAIN Richard**

Je demande à ce que la parcelle OB 3224 située sur la commune de Drumettaz-Clarafond, hameau de Serarges, soit classée en zone constructible.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. ROMAIN n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

**R16 Mme PERRIN Liliane**

Je vous saurai gré de bien vouloir réviser ma parcelle n°3158 mitoyenne à ma parcelle sur laquelle se situe ma maison afin de rendre celle-ci constructible

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de Mme PERRIN n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

**R17 M. JACQUELIN André**

La parcelle B 143 située à Pugny-Chatenod en zone non constructible, comporte une construction avec un logement.

Je demande que la partie de la parcelle B142 située entre la zone urbaine et l'habitation précitée (B143) redevienne constructible et que la parcelle B 143 passe en zone constructible.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. JACQUELIN n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

**R18 M. PILLET Jean-Marie**

Parcelle n° 1563 à La Boisière : Je reformule ma demande pour l'extension de mon terrain classé actuellement agricole en constructible. Ma maison actuellement est enclavée.

Cette demande a déjà été effectuée à la mairie de Drumettaz et à la communauté d'agglomération Grand Lac.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. PILLET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

**R19 M. VIDAL Jean-Paul**

Demande le classement en zone constructible d'une partie de ma parcelle n° B 349 au lieu-dit Mossu, côté sud à hauteur de la parcelle n°2454 et de la parcelle 2461 en alignement de la parcelle B 350 (ancien numéro).

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. VIDAL n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet**

**@20 Mme MENARD Cécile** Résidente à Drumettaz Clarafond et gérante de la SCI Olette (Aix les Bains)

Le règlement du PLUI en vigueur date du 19/10/2019

Notre tènement foncier sur lequel nous avons depuis plus de 2 ans un projet de construction se situe en zone Ue

En page 168 du PLUI, il existe l'article 2.2.1 dénommé : Mouvement des sols

Cet article 2.2.1. stipule que tout bouleversement important du relief naturel est interdit et que la profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.30m.

Je tiens à préciser que cette règle n'était pas la même dans l'ancienne version du PLU. Seuls « les remblais dans les marges d'isolement étaient limités à 1.00 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau du terrain naturel en limite séparative. »

Malheureusement, la configuration des parcelles cadastrées AL 330, 331, 464,465, 467 et 469 sis 146, boulevard du Docteur Jean Jules HERBERT sur la zone des Combaruches à AIX LES BAINS pour une superficie cadastrale de 4535 m<sup>2</sup> rend impossible le respect strict de cette règle de mouvements des sols.

Je demande donc une légère modification au règlement du PLUi à savoir le retour à la règle antérieure sur la règle du mouvement des sols.

Nous avons rencontré fin 2020 Madame Sandrine Chapuis (urbanisme Grand Lac) et je vous joins sa réponse écrite en date du 25 février indiquant qu'elle-même et Monsieur Vayro (adjoint urbanisme Aix les Bains) étaient tout à fait favorables à un retour aux anciennes règles pour la zone UE ; vous trouverez également ci-joint le courrier adressé au Grand Lac et au Maire d' Aix les Bains ainsi que notre projet de construction avec les différents plans.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Cette observation n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi.**

**Grand Lac précise que la question a été étudiée dans le cadre la modification n°1 du PLUi en cours, dont l'enquête publique est prévue du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023.**

**@21 JACQUIN Pierre et Anne-Marie**

Nous avons appris récemment que sur notre parcelle de terrain 6859 (située route de la Serraz sous les côtes 7337A Bourget du Lac) faisait l'objet d'une OAP forçant les propriétaires à vendre à un prix largement en dessous du marché à un promoteur qui viendrait densifier fortement sur cette zone humide.

Nous avons les précédentes années, demandé une modification du PLUi afin de jouir pleinement de notre terrain (restés sans réponses des différentes mairies).

De bâtir évidemment de façon adaptée et raisonnée par rapport à la zone humide.

La famille JACQUIN dont Louis et Alice ont déjà fortement participé au développement de la Serraz en donnant le terrain qui a servi à la construction de l'école. Il a également été consenti de faire passer les égouts sur la parcelle G859. Il a également été consenti une bande de terrain afin de réaliser le trottoir existant. La famille ainsi que les autres propriétaires doivent être entendus et cette zone préservée des promoteurs qui sont simplement dans une démarche financière sans se soucier des conséquences futures et préjudiciables d'un quelconque impact sur la zone humide.

Espérons que notre ALERTE soit entendue et cette zone préservée au mieux en ayant conscience que les propriétaires ne doivent pas brader leurs biens au profit de personnes peu scrupuleuses.

### JACQUIN Charles et Julie

Nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations sur les parcelles concernées (0859-0535- 0538- 0535- 0761) par l'OAP situées route de la Serraz (sous les côtes) ,73370 Le Bourget Du Lac.

Cette OAP est un non-sens sur une zone humide. (nous-même déjà implanté zone 0859 - et voisins zone 0760).

Le 4ème plan d'action, portant sur la période 2022 à 2026, renouvelle les ambitions de protection des milieux humides. Il poursuit les efforts précédents dans le prolongement du précédent plan (2014-2018) et amplifie les actions en faveur de la connaissance, de la protection et de la restauration des milieux humides. 11 mai 2022.

Qui dit OAP dit forte densité de construction, donc forte imperméabilisation du terrain, donc augmentation des problèmes d'eau (forte augmentation du débit du ruisseau qui devient un torrent passant de 40 cm à 6 m de large) lors des fortes pluies avec débit important.

Depuis 18 ans nous alertons sur ce PLUI en demandant une modification de celui-ci afin de réduire significativement l'impact des constructions à venir sur la zone humide.

Madame le maire Marie Pierre François alertée par la situation est venue constater sur place et fait le tour des parcelles, des buses de passage d'eau, ainsi que du marais et ruisseau en AMONT et en AVAL de la zone humide arrivant à la conclusion que ce projet de densification ferait l'objet d'une opposition de sa part concernant un projet de lotissement.

Nous constatons avec dépit que nous ne sommes pas entendus concernant le PLUI et que la zone complète s'est transformée en OAP en dépit du bon sens. Sous couvert d'une école qui sert d'alibi pour parvenir à faire approuver un projet sur zone humide et protégée alors que la densification ne devrait pas avoir lieu.

Cette zone humide n'a pas été créée par l'homme. Elle est NATURELLE et joue un rôle majeur et totalement indispensable dans la régulation naturelle de l'eau au niveau du plateau de la Serraz. Cette zone se trouve au pied d'un regroupement important d'arrivées d'eau.

Nous avons précisé à Monsieur le Maire venu pour nous informer que le chemin d'accès du futur lotissement se ferait en partie par la parcelle G 859. Hors il nous a été confirmé à plusieurs reprises il y a 18 ans que l'accès se ferait par l'accès existant G 536.

Nous nous dirigeons vers un changement climatique inéluctable. Il est impossible de bâtir comme il y a trente ans. Les constructions doivent être réfléchies aussi bien au niveau de leurs implantations que de leurs modes constructifs.

J'espère que ce courrier sera lu avec la plus grande attention. Ce courrier vous est adressé dans le but d'ALERTE. Nous vivons dans cette zone humide depuis 18 ans. Nous la vivons et l'observons au quotidien. Nous sommes NOUS les habitants les mieux placés pour en parler.



Aujourd'hui modifier la zone humide et ses parcelles juxtaposées qui participent au rôle tampon aura inévitablement des conséquences.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Cette observation n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi.**

**Grand Lac précise que la question a été étudiée dans le cadre la modification n°1 du PLUi en cours, dont l'enquête publique est prévue du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023.**

**@22 BLUMET Georges Maurice**

Notre courrier ne porte pas sur les zones concernées par le projet de révision allégée du PLUi, mais nous profitons de cette enquête publique pour vous faire part de nos remarques.

Lors du dernier PLUi, notre terrain, situé sur la commune de Voglans, parcelle AP 204, a été déclassé en zone verte, « espaces verts à préserver » : cette parcelle était classée en zone UD lors du PLU précédent. Ce terrain, issu d'une succession (d'un oncle), a été, lors de cette même succession, taxé sur la base de terrain constructible, et nous avons payé des impôts correspondants dessus : nous pouvons mettre à votre disposition l'estimation et l'analyse du cabinet Berthier et associés faite en 2012.

La loi « climat et résilience » incite fortement les villes à densifier leurs centres urbains et à ne plus s'étaler géographiquement, comme dans les hameaux.

Or ce terrain, comme les autres à proximité, est situé très proche du centre-bourg, est desservi par les équipements publics. Et on continue de mettre des surfaces constructibles sur les hameaux de Villarcher ou des Bouvards par exemple ; Villarcher en partie soumis à des risques d'inondation. Une zone située juste au-dessus de notre parcelle, et donc plus éloignée du centre est classée en 1AUH, et une autre plus proche du centre-bourg en 2AU ??? Plus on s'éloigne du centre-bourg, plus la programmation de l'urbanisation est rapide, ce n'est pas très logique. Nous demandons à ce que cette parcelle redevienne constructible, avec les autres parcelles voisines, comme cela était le cas avec l'ancien PLU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**La demande de M. BLUMET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.**

**@23 Mme N. Emilie****Déclassement EBC bois de Corsuet**

En préambule, l'avis délibéré n°2022-ARA-AUPP-1171 de la MRAe sur le projet de révision allégée et le mémoire en réponse de Grand Lac ne figurent pas au dossier (cf. art. R. 123-8 du Code de l'environnement) ce qui complique pour le public l'appréhension globale des enjeux du dossier.

Je doute en outre que le citoyen non-averti ait connaissance de l'existence tel document dans le cadre de la procédure et ne sache où chercher l'information...

Sur le fond, je souhaite formuler une remarque relative au déclassement de l'EBC du Bois de Corsuet. Sans remettre en cause le fond, c'est-à-dire sans nier le besoin d'avancer sur la problématique de l'eau potable dans le bassin Aixois (n'importe quel citoyen aura perçu les difficultés occurrentes de l'Agglo, qui fait de son mieux, en la matière) je trouve que le dossier d'enquête aurait pu détailler davantage les éventuels autres partis envisageables (envisagés ?) Pour la mise en place du réservoir d'eau. Déclasser puis défricher près de 10.000 m<sup>2</sup> du bois de Corsuet, en s'enfonçant dans la zone naturelle et non-artificialisée à ce jour est-elle la seule solution satisfaisante envisageable ?

Je veux bien l'admettre le cas échéant - il ne s'agit pas de s'opposer par principe. Mais le dossier ne permet pas de s'en convaincre en l'état. Je m'interroge d'autant plus que, à la lecture de l'avis délibéré de la MRAe du 25 août 2022, il y a bien des espèces protégées sur le site (soit que ce soit déjà établi dans l'étude d'impact, soit que ce soit à établir). Le régime juridique pour l'obtention de l'autorisation préfectorale de dérogation à l'interdiction d'atteinte à ces espèces obligera la Communauté d'Agglomération, en phase projet, à présenter notamment les alternatives envisageables au parti retenu pour répondre au besoin d'eau potable.

Quid si, à cette étape, il s'avère finalement qu'une autre solution existe ? Qu'advient-il de ces milliers de m<sup>2</sup> d'EBC déclassés ici ?

Il est bien justifié au dossier que l'emplacement de l'ER initialement prévu à cette fin s'est révélé inadapté suite aux études géotechniques.

Mais une implantation plus au sud, entre le chemin de Corsuet et le réservoir existant, par exemple, n'est-elle pas possible ? N'est-ce pas là qu'il conviendrait plutôt de déclasser ?

Ce serait également plus cohérent du point de vue de la loi Littoral.

**Réponse des services de Grand Lac**

*L'avis délibéré de la MRAE figure bien au dossier dans la 1<sup>ère</sup> pièce intitulée « pièces et avis en application de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement ». Cependant, la lisibilité des différents documents qui la composent n'est effectivement pas claire.*

*Pour ce qui est du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, il n'est pas requis comme pièce de l'enquête publique dans le cadre des plans et programmes, tel qu'il peut l'être par exemple*

*pour des projets de travaux (R. 123-8 du Code de l'environnement). L'article R. 104-39 du Code de l'Environnement précise que "Lorsque les plans ou les documents faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles [L. 104-1](#), [L. 104-2](#) et [L. 104-2-1](#) ont été adoptés ou, le cas échéant, autorisés", l'autorité compétente "met à leur disposition le plan ou le document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées".*

*Pour ce qui est du site retenu, la prise en compte de plusieurs niveaux de contraintes techniques a abouti à ce choix qui représente la meilleure alternative :*

- *Problématique amont : L'implantation du nouveau réservoir de Corsuet doit se situer à maxima au même niveau altimétrique que l'ancien réservoir pour éviter de changer la station de pompage de l'usine de Mémard qui assurera le remplissage de ces 2 cuves.*
- *Problématique aval : Les équilibres hydrauliques imposent une implantation à minima à cette cote d'altitude afin d'éviter le recours à des pompes supplémentaires au départ du réservoir. Le nouveau réservoir doit alimenter gravitairement les réservoirs existants de Chantemerle et de Chevaline situés au cœur d'Aix-les-Bains. Ainsi, une implantation plus au Sud, à plus basse altitude nécessiterait l'usage de pompes supplémentaires.*
- *Par contre, l'étude géotechnique, nécessaire à la validation de l'implantation du nouveau réservoir, a démontré un risque trop élevé de déstabilisation de la cuve existante pour le premier site étudié au sud-est. Le projet est décalé de son emplacement prévu afin de maintenir en toute sécurité l'ouvrage en place.*

*La localisation proposée dans le projet tient compte de l'ensemble de ces contraintes.*

*Si toutefois le projet ne devait pas avoir lieu, ce qui ne serait pas souhaitable pour la collectivité ni pour la population, la suppression de l'EBC sur ce tènement propriété publique n'entraînera pas la coupe des arbres.*

*Pour ce qui est de la faune présente, l'écologue étant passé sur site précise que les enjeux concernent le lézard des murailles et les chiroptères. Il propose plusieurs mesures qui seront mises en œuvre :*

- *Le Lézard des murailles est une espèce présente en nombre et elle est très ubiquiste (elle se satisfait de beaucoup de milieux). En l'état, l'enjeu est éventuellement en phase d'abattage. Il sera procédé à un abattage centripète qui permet à l'espèce de partir vers l'extérieur. Le lézard est plutôt connu pour se faufiler partout, s'il veut rester sur le site il le fera sans trop de dommage pour lui.*
- *Pour les chiroptères présents dans les arbres. Il sera mis en œuvre la pose de nichoirs spécifiques qui permettront d'accueillir les individus. La coupe d'arbres centripète permettra aux individus de fuir.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Il est regrettable que ces informations sur le choix du site retenu et sur la présence d'espèces protégées sur le site de Corsuet, n'aient pas été portées à la connaissance du public dans le dossier d'enquête, pour une meilleure information du public et sa participation aux décisions qui seront prises.**

#### **C24 ARNOUX Philippe et Catherine**

Concernant l'OAP hameau de la Serraz, Commune du Bourget du Lac (Résumé de l'observation)

Cette opération de construction C10 se trouve de part et d'autre de la zone humide « Dessous les Côtes ». Cette zone humide est la plus importante du hameau de la Serraz. Sur l'OAP, elle est répertoriée comme étant à la limite des arbres de la zone. Or elle s'étend au-delà comme l'atteste le document de l'observatoire de la Savoie COHAB' FAUNE, Inventaire et diagnostic écologique d'un boisement humide sur la Serraz dans la commune du Bourget du Lac – 2022. (Document joint).

Cette zone humide est située en amont des exutoires et du bassin versant de la leysse. Le rôle essentiel de cette zone humide dans sa régulation hydraulique du secteur n'est pas sérieusement pris en compte. Si cette OAP poursuit son cours, il est à redouter que l'imperméabilisation incontournable (habitat, voiries de desserte,...) d'une partie de la zone de fonctionnalité de la zone humide ne provoque un impact négatif sur l'infiltration, l'écoulement, la vitesse et la montée des eaux pluviales, mettant en péril les maisons individuelles existantes.

Le rapport précité montre la diversité de la faune et de la flore dans cette zone humide et précise, page 27, que « l'urbanisation pourrait fragmenter les zones de passage, voir exclure le passage des espèces (...) l'implantation de nouveaux bâtiments transcrit souvent une imperméabilisation, ou au moins un minimum de changement des caractéristiques des sols et donc du milieu »

Ils demandent que l'OAP C10 soit révisée afin de prévoir des contraintes explicites et opposables dans le respect de la protection de cette zone humide.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Cette demande n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi. Toutefois, l'OAP de La Serraz sera examinée lors de la modification n°1 du PLUi en cours, dont l'enquête publique est prévue du 19 décembre 2022 au 27 janvier 2023.**

## C25 QUILLET Bernard

Demande que la parcelle n° 3856 soit entièrement constructible pour les raisons suivantes :

- l'acheteur n'est intéressé que par la totalité de la parcelle
- pour la réalisation d'un accès.

### Avis du commissaire enquêteur :

La demande de M. BLUMET n'entre pas dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac, et est donc hors sujet.

## 5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 5.1 Sur la concertation

La concertation n'a donné lieu à aucune remarque du public, tant sur le registre d'observations que par courrier ou message électronique.

Lors de la concertation, les habitants des communes d'Aix-les-Bains, Drumettaz-Clarafond et Pugny-Chatenod ont-ils été spécifiquement informés du projet de révision allégée ? (panneaux d'information, réunion...).

### Réponse des services de Grand Lac

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du 25 Janvier 2022. Le conseil communautaire du 17 mai 2022 en a tiré le bilan :

#### **Une information du public a été menée :**

- Par l'affichage de la délibération de prescription du 1<sup>er</sup> février au 3 mars 2022 au siège de Grand Lac, sur le site internet de Grand Lac et dans les 17 communes concernées par le PLUi ex CALB,
- Par la mise à disposition du public du 7 février 2022 au 17 avril 2022 d'une note présentant les évolutions proposées du PLUi actuel. Ce dossier était consultable par le public sur le site internet de Grand Lac dans sa version numérique et au format papier à l'accueil du siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies concernées par le PLUi et au service urbanisme de la mairie d'Aix-les-Bains, aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés).

#### **Une concertation préalable a été menée du 7 février 2022 au 17 avril 2022 :**

- Par la mise à disposition d'un registre spécifique au format cahier, destiné aux observations des personnes intéressées. Le registre et la note de présentation étaient disponibles à l'accueil du siège de Grand Lac ainsi que dans les 17 mairies

*concernées par le PLUi et au service urbanisme de la mairie d'Aix-les-Bains, aux heures et jours d'ouverture habituels (hors éventuelles fermetures exceptionnelles et hors jours fériés) ;*

*Toute personne intéressée pouvait faire parvenir par courrier papier ses observations à l'attention de M. le Président (Grand Lac – Service urbanisme planification – 1500 boulevard Lepic – CS 20606 – 73100 Aix les Bains).*

*Pour la phase de concertation préalable, les habitants d'Aix-les-Bains, Drumettaz-Clarafond et Pugny-Chatenod n'ont pas eu d'information complémentaire spécifique au-delà de l'affichage de la délibération fixant les modalités de la concertation.*

*Pour la phase d'enquête publique, en revanche, des informations ont été diffusées par les mairies et Grand Lac :*

- *Pour Pugny-Chatenod : publication d'une actualité et article dédié sur le site internet de la mairie, publication dans une application dédiées aux actualités et envoyés sur le mobile des abonnés (illiwap) le mardi 4 octobre 2022.*
- *Pour Drumettaz-Clarafond : article sur leur site internet et page dédiée publiée le 22 septembre 2022 et article dans la lettre de novembre 2022,*
- *Pour Grand Lac : publication d'une actualité et article sur la page urbanisme du site internet de Grand Lac, publication sur Facebook.*

## **5.2. Sur la réalisation de places de stationnement sur la commune de Pugny-Chatenod**

Le tènement n'est pas cultivé et correspond à un délaissé entre la RD n°49 et la voie de desserte de l'école. Le secteur visé accueille en souterrain un bassin de rétention d'eau pluviale et en surface un espace massif paysager.

Le Département de la Savoie appelle l'attention sur la gestion des eaux pluviales sur ce futur parking. En effet, la RD 49 se situe en contrebas et ses fossés ne sont pas dimensionnés pour accueillir les eaux de la future plateforme. Le sol sera transformé, qu'est-il prévu pour favoriser la perméabilité du sol et pour ne pas dégrader la situation hydraulique existante ?

### **Réponse des services de Grand Lac**

*Le stationnement prévu sera perméable. Par ailleurs, dans le cadre du projet global de réaménagement des abords de l'école, de sa cour et de la construction d'un nouveau bâtiment destiné à l'enfance, une étude est prévue par la commune sur une désimperméabilisation des surfaces actuellement perméables (cour de l'école et stationnements existants). En cas de nécessité de gestion des eaux pluviales, le stationnement est situé en amont très près d'un bassin enterré ayant cette vocation.*

*Par ailleurs, dans le cadre des travaux, dans la mesure où ces derniers concernent les abords de la RD49, le département y sera associé en tant que gestionnaire et à ce titre, ses prescriptions devront être suivies et orienteront les choix d'aménagement.*

### 5.3. Ajustement de l'OAP des Saules n° E11 sur la commune de Drumettaz-Clarafond

La révision a pour objet :

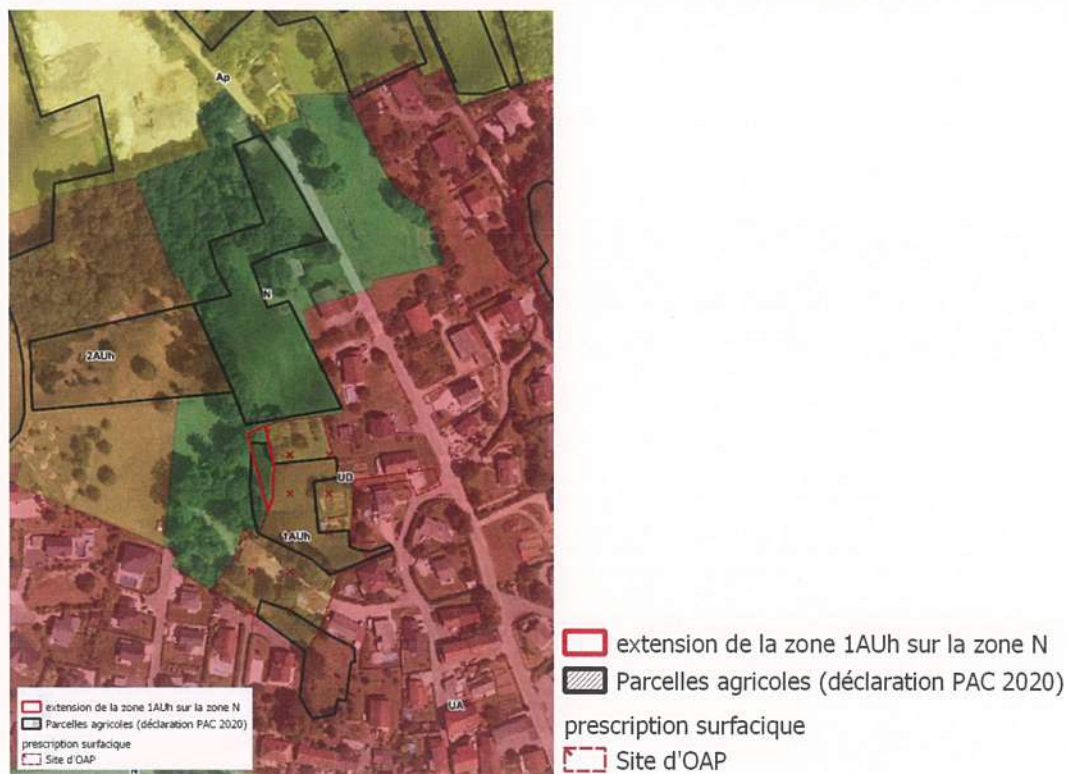
- de rectifier le périmètre de l'OAP en reclassant un segment de 387 m<sup>2</sup> de la zone N en zone 1AUh, situé entre la frange ouest boisée et les constructions projetées
- de déplacer l'accès au sud, en substituant un espace de 126 m<sup>2</sup> en zone UD à un espace de 339 m<sup>2</sup> de la même zone
- de mieux prendre en compte un emplacement réservé dédié à la gestion des eaux pluviales,
- et d'augmenter le nombre de logements d'une unité et respecter la densité initiale de 13 logements/hectare.

La zone N : il s'agit d'une prairie de fauche. Pourquoi est-elle classée en zone naturelle actuellement ?

L'évaluation environnementale précise que l'incertitude liée par la présence de zone humide devra être levée pour l'ensemble de la zone 1AUh. Le projet d'aménagement qui sera réalisé à la suite de cette révision allégée pourra donc être soumis à la procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

#### Réponse des services de Grand Lac

La zone N comprend également le secteur à l'ouest de l'OAP ainsi que les tènements situés au nord de celle-ci. Ils sont pour certains d'entre eux également exploités par l'agriculture.



Comme indiqué dans la réponse à M. Daniel Carde, l'évolution de l'OAP, par son schéma rendant inconstructible la parcelle C1444 et maintenant une bande boisée, garantit une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

#### 5.4. Enfin, quels sont les effets engendrés par la révision allégée n°1 à l'échelle du PLUi Grand Lac et quelles sont les mesures d'évitement de réduction prévues ?

Le projet de révision allégée précède de peu un projet de modification actuellement en cours. Cette modification vise à faire évoluer de nombreux points du PLUi. Grand Lac a donc décidé d'engager de manière volontaire une évaluation environnementale qui a été réalisée et a fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 18/11/2022. Cette évaluation environnementale comprend un bilan de la mise en œuvre du PLUi sur les indicateurs qui ont d'ores et déjà pu être analysés. Par ailleurs, Grand Lac mène actuellement en interne la mise en place d'un observatoire, destiné au suivi des PLUi du territoire.

En complément, il est possible de synthétiser les principaux effets engendrés ci-dessous :

Projets	Effets engendrés par la RA n°1 à l'échelle du PLUi	Mesures d'évitement / réduction
<b>Réservoir de Corsuet</b>	<p>L'incidence principale est le déclassement de l'EBC un peu moins de 1000 m<sup>2</sup>. A l'échelle de Grand Lac, cela représente moins de 0,1% des EBC classés.</p> <p>Le second enjeu concerne la faune et la flore identifiées sur ce site.</p> <p>Le troisième enjeu constaté est celui de l'intégration paysagère, le site étant à dominante naturelle (mais accueille déjà des pistes de desserte et un réservoir).</p> <p>Enfin, le principal effet sur le PLUi est sans doute</p>	<p>Le projet est réfléchi au regard de contraintes techniques avérées qui induisent de fait son positionnement.</p> <p>Dans sa définition le projet intègre un objectif d'évitement et de réduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'installe à proximité immédiate des ouvrages et pistes de desserte</li> <li>- Il s'accompagne d'une démarche partenariale avec l'ONF dans le cadre du plan de gestion du boisement de Corsuet.</li> <li>- A ce stade, si l'abattage d'arbres et le dérangement lié aux travaux est indéniable, la superficie visée et la nature du projet</li> </ul>



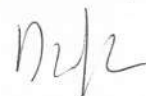
	<p><i>l'amélioration globale des conditions de desserte en eau potable du territoire et donc la capacité de ce dernier à répondre aux besoins des habitants actuels futurs.</i></p>	<p><i>(réservoir sans présence humaine) ne sera pas de nature à impacter durablement la faune du site.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La coupe des arbres se fera de manière centripète pour permettre à la faune de fuir.</i></li> <li>- <i>Des nichoirs spécifiques à chiroptères seront mis en place.</i></li> </ul>
<p><b>Modification de l'OAP E11</b></p>	<p><i>A l'échelle du PLUi de Grand Lac, la modification projetée n'a pas d'effet notable au regard de la superficie concernée.</i></p> <p><i>En revanche, à l'échelle du site, elle a un effet négatif sur un espace jusqu'à présent identifié comme zone N et constitué d'une prairie de fauche bordée d'arbres de haut jet.</i></p>	<p><i>L'incidence est réelle et aucune mesure d'évitement n'est possible au regard de l'évolution portée. En revanche, l'OAP évolue sur d'autres aspects :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Elle renforce la prise en compte de l'enjeu de ruissellement et d'infiltration notamment en état mise en cohérence avec le zonage au Sud</i></li> <li>- <i>Elle impose toujours sur le tènement ajouté un retrait non constructible au regard des enjeux d'infiltration des eaux.</i></li> </ul>
<p><b>Création de stationnements</b></p>	<p><i>L'incidence à l'échelle du PLUi est ici également négligeable compte tenu de la superficie du site et du caractère majoritairement artificiel de ce dernier (plantation floral, bassin de rétention enterré).</i></p> <p><i>A l'échelle du site, les effets attendus se limitent à des enjeux de ruissellement.</i></p>	<p><i>Le projet prévoit la perméabilité de l'espace de stationnement tout en préservant la structure du réservoir enterré.</i></p> <p><i>Il évite ainsi les problématiques de ruissellement qu'un revêtement imperméable pourrait occasionner. La phase d'étude associera les gestionnaires de voirie pour s'assurer du respect des mesures et une étude globale de désimperméabilisation du site et des environs sera menée par la commune.</i></p>

Le rapport ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, le procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par M. le Président de la Communauté d'agglomération Grand Lac me permettent de motiver mes conclusions et formuler mon avis.

Mes conclusions motivées et avis font l'objet d'un document séparé.

Fait à ANNECY le 13 décembre 2022

Le commissaire-enquêteur



Denise LAFFIN

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**sur le projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de GRAND LAC (ex- CALB)**

**Département de la Savoie**

**Enquête du 10 octobre 2022 au 14 novembre 2022**

Décision n°E22000107/38 du 23 juin 2022 du Tribunal Administratif de GRENOBLE

Partie 2

**CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Denise LAFFIN**

**Commissaire Enquêteur**

## 1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La communauté d'agglomération Grand Lac, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à la fusion de la Communauté d'agglomération du Lac du Bourget, de la Communauté de communes du canton d'Albens et de la communauté de communes de la Chautagne, comprend 28 communes.

Le territoire de Grand Lac est couvert par trois plans locaux d'urbanisme intercommunaux :

- Le PLUi du territoire de l'ex- Communauté de communes du Canton d'Albens approuvé le 28 novembre 2018 ;
- Le PLUi du territoire de l'ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (ex-CALB) approuvé le 9 octobre 2019 ;
- Le PLUi du territoire de l'ex-Communauté de communes de la Chautagne approuvé le 21 juin 2022.

Par délibération du 25 janvier 2022, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Lac a décidé d'engager la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac (ex CALB), défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Le territoire de l'ex-CALB comprend les 17 communes suivantes : Aix-les-Bains, Bourdeau, Le Bourget-du-Lac, Brison-saint-Innocent, La Chapelle du Mont du Chat, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix, Méry, Le Montcel, Moux, Ontex, Pugny-Chatenod, Sain-Offenge, Tresserve, Trévignin, Vivier-du-Lac et Voglans.

Par délibération du 17 mai 2022, le conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation, décidé de retirer deux des cinq points initialement prévus et arrêté le projet de révision allégée n°1 portant sur les trois points suivants :

- Le déclassement d'un espace boisé classé sur la commune d'Aix-les-Bains afin de permettre la réalisation d'un réservoir d'eau potable de 2 000 m<sup>3</sup> ainsi qu'une station de pompage d'eau potable et ses équipements hydrauliques associés, canalisations et regards de visite.
- La réduction d'une zone agricole sur la commune de Pugny-Châtenod afin de réaliser une nouvelle zone de stationnement rendue nécessaire par l'évolution de l'école et de la réalisation d'un projet « enfance ».
- La réduction d'une zone naturelle et l'extension d'une OAP dites des Saules (n°E11) sur la commune de Drumettaz-Clarafond au regard d'une erreur de traduction dans le PLUi approuvé en 2019 et pour permettre sa réalisation.

## 2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique prescrite par arrêté du 13 septembre 2022 de M. le Président de la communauté d'agglomération Grand Lac, s'est déroulée du 10 octobre 2022 au 14 novembre 2022.

Le public a été informé selon les principes réglementaires : parution dans la presse et sur le site internet de Grand Lac, affichage de l'avis d'enquête dans les 17 communes de l'ex-CALB et au siège de Grand Lac, bonne mise à disposition du public des dossiers sur le registre dématérialisé et dans les lieux d'enquête (y compris sur un poste informatique mis à disposition).

Conformément aux dispositions de l'arrêté de prescription de l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences dans les différents lieux d'enquête :

- Siège de Grand Lac à Aix-les-Bains
- Mairie de Drumettaz-Clarafond
- Mairie de Pugny-Chatenod

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans aucun incident. Les échanges avec le public ont toujours été courtois. Durant les permanences, j'ai rendu attentifs plusieurs propriétaires que leur demande ne relevait pas de la procédure en cours. Certains ont toutefois souhaité s'exprimer soit dans les registres, soit par courrier.

La participation du public s'est traduite par **31 personnes** reçues lors des 4 permanences et **25 observations** déposées par l'intermédiaire des modes de contributions suivants :

- 8 contributions dématérialisées comprenant une observation déposée directement sur le registre dématérialisé ainsi que 7 observations transmises par messagerie électronique.
- 11 observations sur les registres « papier » déposés au siège de Grand Lac ou dans les mairies identifiées « lieux d'enquête », et 6 courriers transmis par voie postale ou remis lors des permanences.

L'enquête s'est terminée le jeudi 14 novembre 2022 à 18 heures. J'ai récupéré l'ensemble des documents le 15 novembre 2022, c'est-à-dire : les 3 registres d'enquête, les courriers annexés et le dossier soumis à l'enquête.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête le 23 novembre 2022 à M. Jean-Claude LOISEAU, 1<sup>er</sup> Vice-président de Grand Lac, au cours d'une réunion au siège de Grand Lac à laquelle participaient également Mme Véronique MERMOUD, directrice du pôle Développement-Aménagement de Grand Lac et Mme Emilie BERGER, chargée de mission urbanisme-planification.

Le mémoire en réponse m'a été transmis le 8 décembre 2022.

### 3. MOTIVATION ET FORMULATION DE L'AVIS

Au terme de l'enquête, après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- analysé les avis des personnes publiques associées ou consultées, et les avis émis lors de la réunion d'examen conjoint,
- visité les lieux concernés par l'enquête,
- tenu 4 séances de permanences et reçu 31 personnes,
- consulté le maître d'ouvrage, et pris connaissance de son mémoire en réponse aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse

➤ **En dépit des remarques sur les points suivants :**

- **Sur l'information du public**

Le bilan de la concertation fait apparaître que la concertation n'a donné lieu à aucune remarque du public, tant sur le registre d'observations que par courrier ou message électronique.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération Grand Lac et dans les 17 communes du territoire de l'ex-CALB. Cependant cet avis d'enquête a informé le public de la prescription d'une « enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex-CALB) », sans indication du contenu de la révision allégée.

L'article L 123-10 du Code de l'environnement précise les mentions obligatoires à faire figurer dans l'avis d'enquête. Pour une meilleure compréhension du public et pour respecter la loi, au lieu préciser dans cet avis toute la composition du dossier mis à disposition du public, il aurait été plus judicieux d'indiquer les trois points de la révision allégée n°1 du PLUi de Grand Lac.

Enfin je constate que seules deux communes de Grand Lac (ex-Calb) ont délibéré pour donner leur avis, à savoir Bourdeau et Saint Offenge. Les trois communes concernées chacune par un point de la révision allégée du PLUi (Aix-les-Bains, Drumettaz-Clarafond et Pugny-Chatenod), n'ont pas délibéré. Je note que les représentants de ces communes ont participé à la réunion d'examen conjoint du 13 septembre 2022.

- **De nombreuses observations reçues pendant l'enquête ne concernent pas l'objet de l'enquête**

En effet sur 25 observations reçues pendant l'enquête, seules 2 contributions dématérialisées concernent l'objet de l'enquête et les personnes reçues pendant les permanences ne connaissaient pas l'objet de l'enquête.

Même si le PLUi reste complexe dans sa compréhension par le grand public, cette révision allégée ne concernait que trois projets sur trois communes. La Communauté d'agglomération ne démontre pas les efforts déployés afin que ce document de révision allégée soit accessible et compréhensible par le plus grand nombre, et en particulier par les habitants des communes concernées par chacun des projets.

- **L'analyse des incidences environnementales est incomplète**

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement par le plan, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale recommande de :

- Préciser dans quelle mesure la révision allégée du PLUi participe à la réalisation du double objectif d'absence d'artificialisation nette et de neutralité carbone d'ici 2050 ;
- Justifier une meilleure prise en compte de la biodiversité et des zones humides après la réalisation d'inventaires complémentaires et en donner une traduction réglementaire dans le PLUi ;
- Justifier l'absence de co-visibilité du projet d'aménagement sur le secteur de Corsuet (Aix-les-Bains) avec le lac du Bourget.

Pour le secteur de Corsuet, la Commission départementale nature, paysages et sites (CDNPS) demande la réalisation d'un inventaire afin de préserver les éventuels spécimens remarquables qui pourraient être identifiés.

Il est regrettable que de telles informations, qui devront être réalisées avant travaux, n'aient pas été portées à la connaissance du public dans le dossier d'enquête, pour une meilleure information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui seront prises.

#### ➤ **Je considère les points positifs de la révision allégée du PLUi**

- **La création d'un réservoir d'eau potable complémentaire et d'une station de pompage dans la forêt de Corsuet à Aix-les-Bains est nécessaire afin d'assurer l'équilibre ressources/besoin en eau potable à long terme dans le bassin Aixois.**

En effet, le bassin versant du Lac du Bourget est identifié en situation de déséquilibre quantitatif dans les documents de planification de la Directive Cadre sur l'Eau et notamment le SDAGE Rhône Méditerranée Corse.

L'objectif est de mieux répartir la ressource en eau au sein du territoire en substituant les ressources gravitaires vulnérables par l'eau du lac.

- **La réalisation de places de stationnement publiques à Pugny-Chatenod est justifiée par l'ouverture de deux classes supplémentaires pour l'école élémentaire et par le projet de construction d'un bâtiment public complémentaire destiné à l'enfance qui va impacter des places de stationnement existantes au sud de l'école.**

Le projet prévoit le reclassement de 600 m<sup>2</sup> de zone agricole A en zone Uep pour réaliser ces places de stationnement. Le tènement n'est pas cultivé et correspond à un délaissé entre la RD n°49 et la voie de desserte de l'école et comprend un bassin de rétention d'eau pluviale.

- **L'évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation, OAP E11 (les Saules), sur la commune de Drumettaz-Clarafond permet de mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales.**

Le projet prévoit la réduction d'une zone naturelle N de 387 m<sup>2</sup> en vue de l'extension de la zone 1AUh faisant l'objet de cette OAP, située entre la frange ouest boisée et les constructions projetées.

- **Les réponses apportées par les services de Grand Lac au procès-verbal de synthèse sont de nature à répondre à la majorité des points soulevés.**

**En conséquence, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération Grand Lac (ex-CALB)**

Cet avis est assorti de deux réserves :



**Réserve n°1 :**

Concernant le reclassement de 600 m<sup>2</sup> de zone agricole A en zone Uep pour réaliser des places de stationnement sur la commune de Pugny-Chatenod :

- L'espace de stationnement sera réalisé perméable, tout en préservant la structure du bassin de rétention d'eau pluviale souterrain.

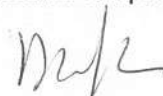
**Réserve n°2 :**

Concernant la réduction d'une zone naturelle N de 387 m<sup>2</sup> en vue de l'extension de la zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP des Saules E11 sur la commune de Drumettaz-Clarafond :

- Vérifier la présence de zone humide sur l'ensemble de la zone 1AUh ;
- Définir l'espace de retrait non constructible pour l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

Fait à ANNECY le 13 décembre 2022

Le commissaire-enquêteur



Denise LAFFIN

# Procès-verbal

<b>Objet de la réunion :</b>	Révision Allégée du PLUi Grand Lac ex-CALB – Conférence Intercommunale des Maires		
<b>Date &amp; lieu :</b>	20/12/22	Grand Lac Agglomération	
<b>Rédacteur :</b>	E. BERGER	<b>Nbr de page :</b>	4 hors annexe

Entité	Nom	Prénom	Présent
Aix-les-Bains, représentant M. le maire	GUIGUE	Thibaut	X
Drumettaz-Clarafond, M. le maire	JACQUIER	Nicolas	X
Pugny-Chatenod, M. le maire	CROUZEVIALLÉ	Bruno	X
Le Montcel, représentant M. le maire	THOMAS	Frédéric	X
Grand Lac, M. le vice-président délégué à la gestion de l'eau, GEMAPI et assainissement	AGUETTAZ	Robert	X
Grand Lac	MERMOUD	Véronique	X
Grand Lac	BERGER	Emilie	X

## Ordre du jour :

Conférence Intercommunale des Maires précédant l'approbation du projet de révision allégée n°1 du PLUi Grand Lac (ex CALB) :

- Présentation des projets
- Avis recueillis
- Rapport et conclusions de la commissaire enquêteuse
- Modifications apportées au PLUi avant approbation

La réunion commence à 14h.

Le support de présentation détaillant les points abordés figure en annexe.

## Rappel de la procédure

M. Guigue rappelle la procédure et les étapes passées et à venir :

- Prescription de la révision allégée – janvier 2022
- Décision de l'AE de soumettre le dossier à évaluation environnementale – avril 2022
- Arrêt du projet de révision allégée – 17/05/2022
- CDNPS, CDPENAF - Juin 2022
- Avis de l'Autorité Environnementale – août 2022
- Examen Conjoint – 13/09/2022
- Enquête publique - du 07/10/2022 au 14/11/2022 et remise du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteuse
- Conférence intercommunale des Maires ce jour
- Approbation prévue au conseil du 24 janvier 2023

## Rappel des projets objet de la révision allégée

M. Guigue rappelle les objets de la procédure de révision allégée n°1.

- Réduction d'un espace boisé classé sur la commune d'Aix-les-Bains dans la forêt de Corsuet pour l'implantation d'un réservoir complémentaire d'eau potable et ses équipements associés. Les travaux s'inscrivent dans le projet global du Barreau Est.

- Création d'une zone de stationnement à proximité de l'école de Pugny-Chatenod.
- Evolution de l'OAP des Saules sur la commune de Drumettaz-Clarafond s'agissant de son périmètre et de son schéma d'aménagement.

### **Avis recueillis dans le cadre de la procédure**

Mme Berger présente les avis des personnes publiques associées et personnes publiques notifiées et consultées pour avis.

- **Avis favorables sans remarque** : Etat, Métropole Savoie, commune d'Aix-les-Bains, commune de Drumettaz-Clarafond, commune de Pugny-Chatenod, CDPENAF : avis favorable à l'unanimité
- **Avis favorables avec remarques/préconisations** :
  - Département de la Savoie : pour Pugny-Chatenod → préconisations concernant la gestion des eaux pluviales (perméabilité et limitation des ruissellements)
  - PNR du Massif des Bauges : pour Pugny-Chatenod → limiter la coupe d'arbre, favoriser la perméabilité du stationnement, voire réaliser une démarche de désimperméabilisation des stationnements existants
  - CDNPS : avis favorable à l'unanimité sous réserve de la préservation des éventuels spécimens remarquables (arbres)  
M. Guigue précise que la question de l'insertion architecturale a été évoquée en commission et qu'il l'a relayée auprès du service concerné.  
Mme Mermoud explique que le permis de construire est en cours d'instruction.
- **Avis sans remarque** :
  - Région AURA, Chambre de Commerce et d'Industrie, Comité National de la Conchyliculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), Chambre d'agriculture, SNCF (remarques générales ne concernant pas les projets objets de la révision alléguée), communes de Bourdeau, St Offenge, communes de Bloye, Massingy, Chainaz-les-Frasses, St Felix, Anglefort
- **Recommandations de la Mission régionales d'Autorité Environnementale**

#### **De manière générale :**

- Analyser l'articulation du PLUi avec les documents supérieurs, le SDAGE RM et les plans relatifs aux risques naturels et technologiques
- Compléter l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000
- Présenter les solutions de substitution examinées
- Rendre accessible au public le dispositif de suivi du PLUi et dresser un premier bilan de la mise en œuvre de ce dispositif
- Préciser dans quelle mesure la révision alléguée du PLUi participe à la réalisation du double objectif d'absence d'artificialisation nette et de neutralité carbone d'ici 2050
- Justifier une meilleure prise en compte de la biodiversité et des zones humides après la réalisation d'inventaires complémentaires et en donner une traduction réglementaire dans le PLUi

#### **Aix-les-Bains, Corsuet :**

- Indiquer en quoi les dispositions des lois littoral et montagne s'appliquent, notamment concernant la co-visibilité
- Quantifier les prélèvements d'eau dans le lac du Bourget en prenant en compte les effets du réchauffement climatique
- Compléter l'inventaire naturaliste, notamment sur les chiroptères
- Revoir la qualification des mesures d'évitement afin de les rendre effectives
- Démontrer l'équivalence entre les coupes annuelles d'affouage sur l'emprise de l'espace boisé déclassé et les coupes induites par le projet
- Caractériser les équilibres naturels existants et établir l'absence de leur modification

Mme Berger précise qu'un échange avec le service des Eaux, maître d'ouvrage du projet a eu lieu pour proposer des solutions en réponse aux recommandations.

#### **Drumettaz-Clarafond - OAP des Saules :**

- Compléter l'inventaire naturaliste pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées et revoir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement

### **Pugny-Chatenod :**

- Compléter l'inventaire naturaliste pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées et revoir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement, notamment en rapport avec la conservation des deux tilleuls.  
M. Crouzevialle indique que le tilleul le plus grand n'est pas situé sur l'emplacement des stationnements prévus. Il sera toutefois conservé autant que faire se peut dans le cadre du projet de construction du pôle enfance.

### **Exposé du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, et des observations du public**

M. Guigue présente une synthèse du rapport de la commissaire enquêtrice Mme Laffin.

- L'enquête publique s'est tenue du 10 octobre au 14 novembre 2022
- 4 permanences ont eu lieu à Grand Lac, Drumettaz-Clarafond et Pugny-Chatenod. La CE a reçu 31 personnes.
- 25 contributions ont été déposées par écrit
- Les questions du PV de synthèse de la CE ont porté sur :
  - *La concertation préalable*
  - *La perméabilité et la gestion des eaux pluviales du projet à Pugny-Chatenod*
  - *La présence potentielle d'une zone humide sur l'OAP des Saules à Drumettaz-Clarafond*
  - *Les effets engendrés par la révision allégée, les mesures d'évitement et de réduction*

M. Guigue présente sur quoi ont porté les **remarques du public qui ne concernaient pas l'objet de l'enquête** :

- 17 contributions de demande de constructibilité
- 3 demandes concernant le secteur de Chantemerle à Aix-les-Bains
- 1 demande concernant l'article du règlement sur les mouvements de sols en zone UE
- 2 demandes concernant l'OAP C10 de la Serraz au Bourget du Lac

Mme Berger précise qu'en dehors des demandes de constructibilité, les autres remarques ont été analysées dans le cadre de la modification en cours du PLUi.

Mme Berger présente et résume les **observations du public qui concernent l'objet de l'enquête** :

- **Concernant la commune d'Aix-les-Bains**

M. Daniel CARDE écrit :

*«Travaux rendus nécessaires et approuvés en CM Aix et CA de Grand Lac.*

*La consultation de la présente enquête note la remarque de la MRAe relative à la nécessité de réaliser une évaluation de l'impact par un bureau indépendant.*

*Je pense que les travaux à engager nécessitent le respect des préconisations qui seront proposées notamment les mesures compensatoires en matière de zones classées devant disparaître, en vue de prévoir les surfaces correspondantes à placer en zone N au PLUi. Le reboisement devra être réalisé en essences résistantes ou, le cas échéant, en prairies naturelles ou zones humides afin de ménager la qualité des corridors écologiques par cette future évaluation de l'impact sur l'environnement »*

Mme Berger précise que le projet est réfléchi en concertation avec l'Office Nationale des Forêts.

Emilie N écrit :

*"Déclassement EBC bois de Corsuet*

*En préambule, l'avis délibéré n°2022-ARA-AUPP-1171 de la MRAe sur le projet de révision allégée et le mémoire en réponse de Grand Lac ne figurent pas au dossier (cf. art. R. 123-8 du Code de l'environnement) ce qui complique pour le public l'appréhension globale des enjeux du dossier.*

*Je doute en outre que le citoyen non-averti ait connaissance de l'existence d'un tel document dans le cadre de la procédure et ne sache où chercher l'information...*

*Sur le fond, je souhaite formuler une remarque relative au déclassement de l'EBC du Bois de Corsuet. Sans remettre en cause le fond, c'est-à-dire sans nier le besoin d'avancer sur la problématique de l'eau potable dans le bassin Aixois (n'importe quel citoyen aura perçu les difficultés occurrentes de l'Agglo, qui fait de son mieux, en la matière) je trouve que le dossier d'enquête aurait pu détailler davantage les éventuels autres partis envisageables (envisagés ?) Pour la mise en place du réservoir d'eau. Déclasser puis défricher près de 10.000 m<sup>2</sup> du bois de Corsuet, en s'enfonçant dans la zone naturelle et non-artificialisée à ce jour est-elle la seule solution satisfaisante envisageable ?*

*Je veux bien l'admettre le cas échéant - il ne s'agit pas de s'opposer par principe. Mais le dossier ne permet pas de s'en convaincre en l'état. Je m'interroge d'autant plus que, à la lecture de l'avis délibéré de la MRAe du 25 août 2022, il y a bien des espèces protégées sur le site (soit que ce soit déjà établi dans l'étude d'impact, soit que ce soit à établir). Le régime juridique pour l'obtention de l'autorisation préfectorale de dérogation à l'interdiction d'atteinte à ces espèces obligera la Communauté d'Agglomération, en phase projet, à présenter notamment les alternatives envisageables au parti retenu pour répondre au besoin d'eau potable.*

*Quid si, à cette étape, il s'avère finalement qu'une autre solution existe ? Qu'advient-il de ces milliers de m<sup>2</sup> d'EBC déclassés ici ?*

Il est bien justifié au dossier que l'emplacement de l'ER initialement prévu à cette fin s'est révélé inadapté suite aux études géotechniques.

Mais une implantation plus au sud, entre le chemin de Corsuet et le réservoir existant, par exemple, n'est-elle pas possible ? N'est-ce pas là qu'il conviendrait plutôt de déclasser ? Ce serait également plus cohérent du point de vue de la loi Littoral.

Mme Berger précise que les contraintes du projet (topographie, hydraulique, géotechnique) permettant de ne pas recourir à une pompe et des canalisations supplémentaires dictent cette implantation. Une réponse détaillée a été produite et est consignée dans le rapport de la commissaire enquêtrice.

▪ **Concernant la commune de Drumettaz-Clarafond**

M. Daniel CARDE écrit :

« Même remarque sur la compensation. Quel que soit le projet à réaliser, il est fondamental, dans une telle zone destinée à un certain développement urbain, de ménager des zones naturelles dans l'état le plus proche de l'état original. »

▪ **Concernant la commune de Pugny-Chatenod**

M. Daniel CARDE écrit :

« Pas de remarque particulière sur l'impact du projet de parking. Veiller à favoriser la perméabilité du sol qui sera transformé. »

Mme Berger présente les **conclusions de la commissaire enquêtrice et les deux réserves.**

**Réserve n°1 :**

**Concernant le reclassement de 600 m<sup>2</sup> de zone agricole A en zone Uep pour réaliser des places de stationnement sur la commune de Pugny-Chatenod :**

- L'espace de stationnement sera réalisé perméable, tout en préservant la structure du bassin de rétention d'eau pluviale souterrain.

La réponse apportée et la prise en compte pour l'approbation sont les suivantes :

La délibération d'approbation annexera un courrier de la commune s'engageant à créer un stationnement perméable et à réaliser une étude pour désimpermeabiliser les surfaces perméables existantes.

M. Crouzevialle précise que des surfaces seront désimpermeabilisées dans le cadre du projet global.

**Réserve n°2 :**

**Concernant la réduction d'une zone naturelle N de 387 m<sup>2</sup> en vue de l'extension de la zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP des Saules E11 sur la commune de Drumettaz-Clarafond :**

- Vérifier la présence de zone humide sur l'ensemble de la zone 1AUh ;
- Définir l'espace de retrait non constructible pour l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

La réponse apportée et la prise en compte pour l'approbation sont les suivantes :

Le calendrier et la période ne sont pas propices à la vérification de la présence d'une zone humide. Elle sera faite en phase projet.

L'OAP sera complétée par l'inscription d'une distance minimum de retrait, complétant la trame verte du schéma.

M. Jacquier précise qu'une réflexion en ce sens est en cours par M. Blanc, adjoint à l'urbanisme et M. Schroeder, responsable des services techniques, quant à la distance pertinente.

Mme Berger précise également que les autres points sont en dehors du champ de l'urbanisme et qu'ils n'entraînent pas de modification sur le document arrêté avant l'approbation. Des réponses et précisions seront apportées dans la délibération d'approbation.

M. Guigue rappelle l'enjeu pour les habitants de Pugny-Chatenod d'améliorer les conditions de stationnement aux abords de l'école, et l'enjeu pour les habitants de l'agglomération quant au projet du Barreau Est pour sécuriser l'approvisionnement en eau. Il précise que ce dernier projet aura un impact positif sur la faune et la flore en limitant les prélèvements sur les ressources gravitaires des coteaux du Revard. Il complète en rappelant les difficultés rencontrées cet été.

M. Guigue invite les participants à s'exprimer avant de clore.

M. Jacquier et M. Crouzevialle donnent un avis favorable aux évolutions sur leur commune, ainsi que M. Guigue pour Aix les Bains.

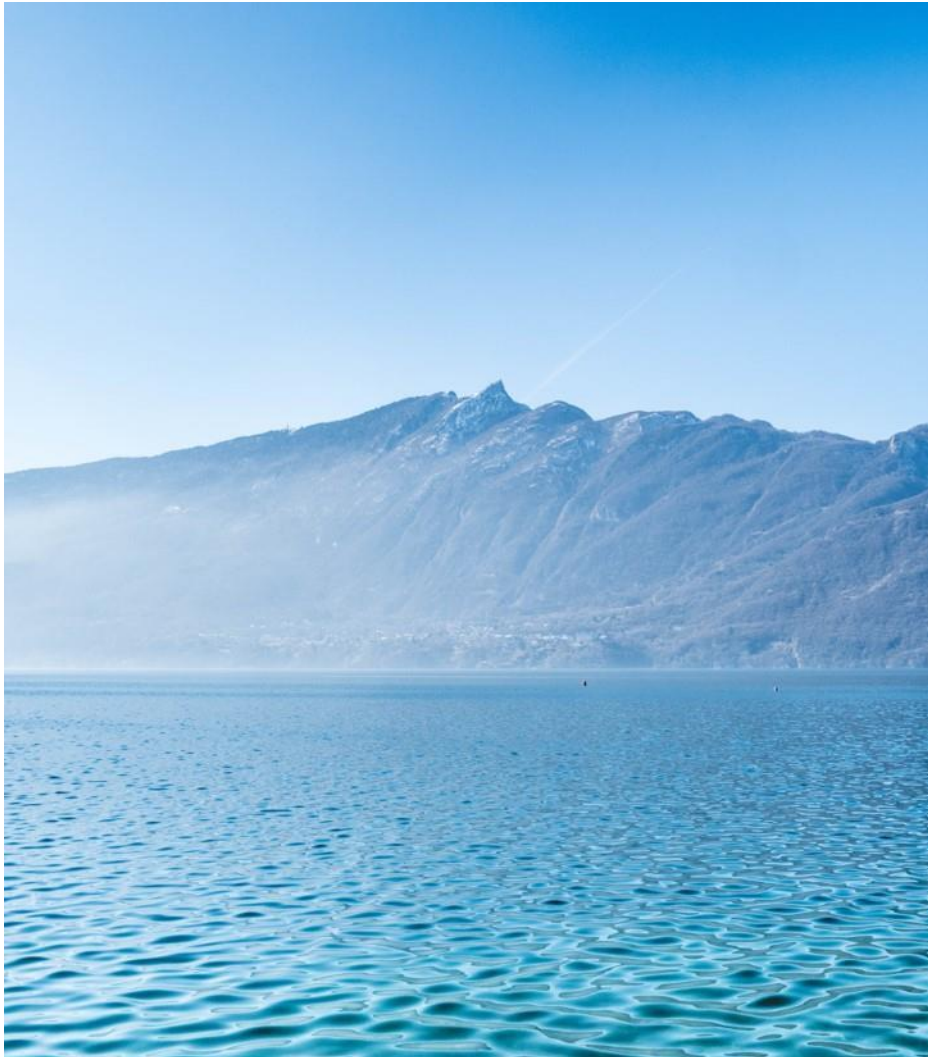
M. Ardouvin note l'intérêt de suivre cette réunion pour la compréhension de la procédure.

M. Guigue remercie les participants et lève la séance à 14h30.

**PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE N°1  
DU PLU EX CALB  
Communes d'Aix-les-Bains,  
Drumettaz-Clarafond, Pugny-Chatenod**

**Conférence intercommunale des maires (CIM) du 20/12/2022**





## Ordre du jour

1. *Introduction*
2. *Rappel de la procédure*
3. *Avis recueillis*
4. *Rapport de la commissaire enquêtrice*
5. *Observations du public*
6. *Conclusions de la commissaire enquêtrice et modifications apportées*





---

# 1. Introduction



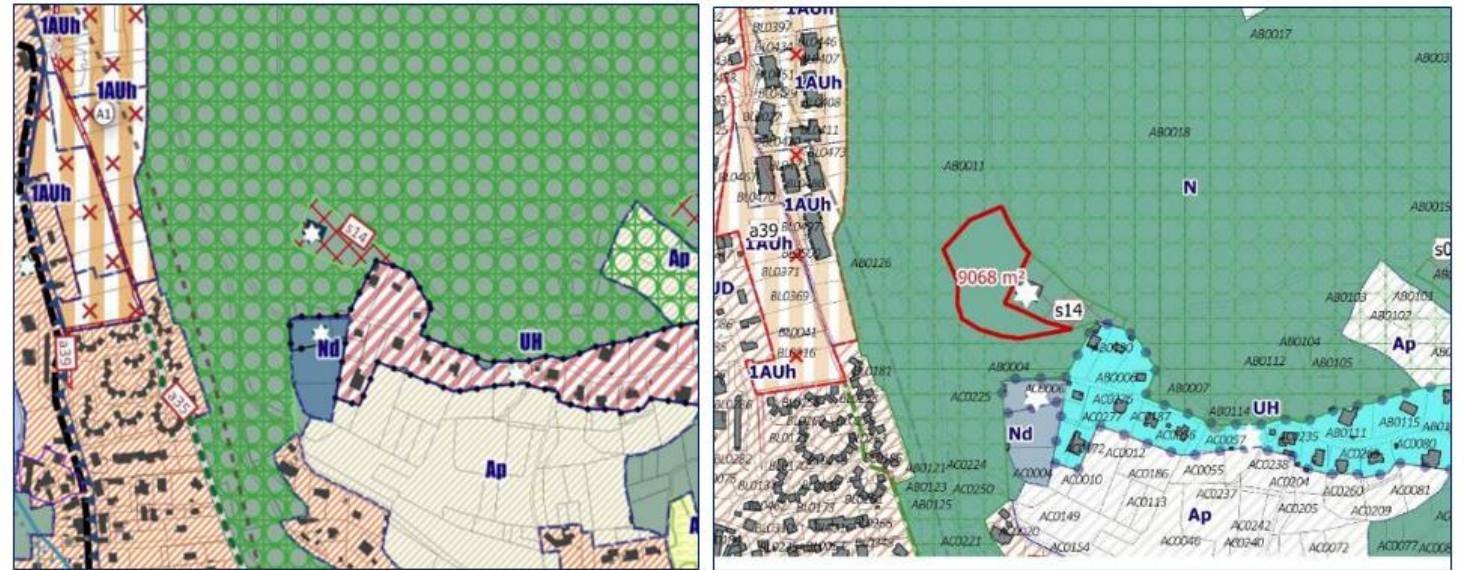
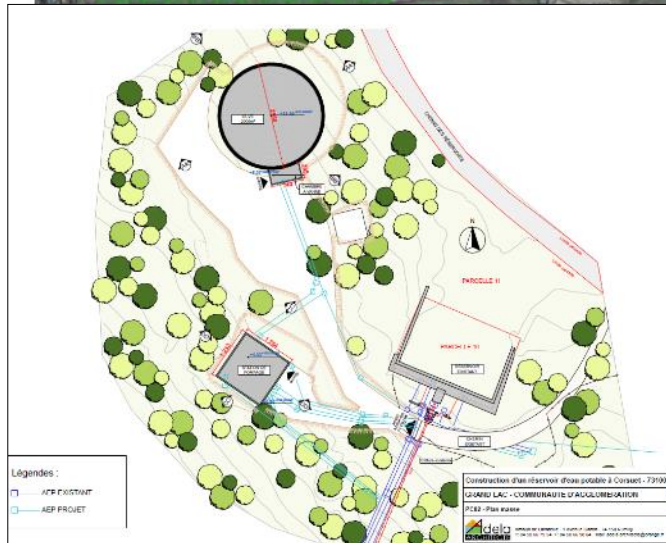
---

## 2. Rappel de la procédure

## Rappel de la procédure

- Prescription de la révision allégée – janvier 2022
- Décision de l'AE de soumettre le dossier à évaluation environnementale – avril 2022
- Arrêt du projet de révision allégée – 17/05/2022
- CDNPS, CDPENAF - Juin 2022
- Avis de l'Autorité Environnementale – août 2022
- Examen Conjoint – 13/09/2022
- Enquête publique - du 07/10/2022 au 14/11/2022 et remise du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice
- **Conférence intercommunale des Maires - 20/12/2022**
- **Approbation prévue au conseil du 24 janvier 2023**

## Réduction d'un EBC à Corsuet pour implanter un réservoir d'eau complémentaire et ses équipements associés dans le cadre du projet du « Barreau Est »



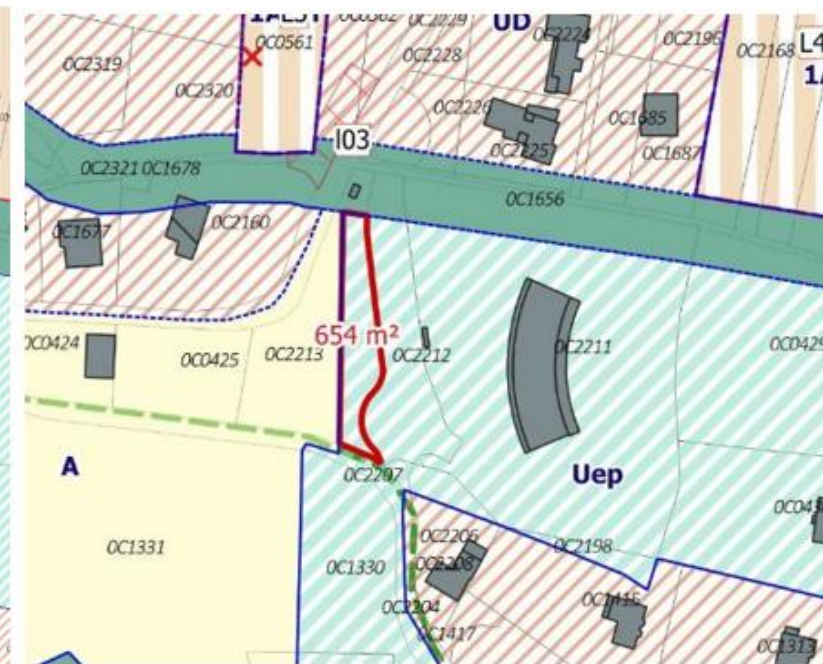
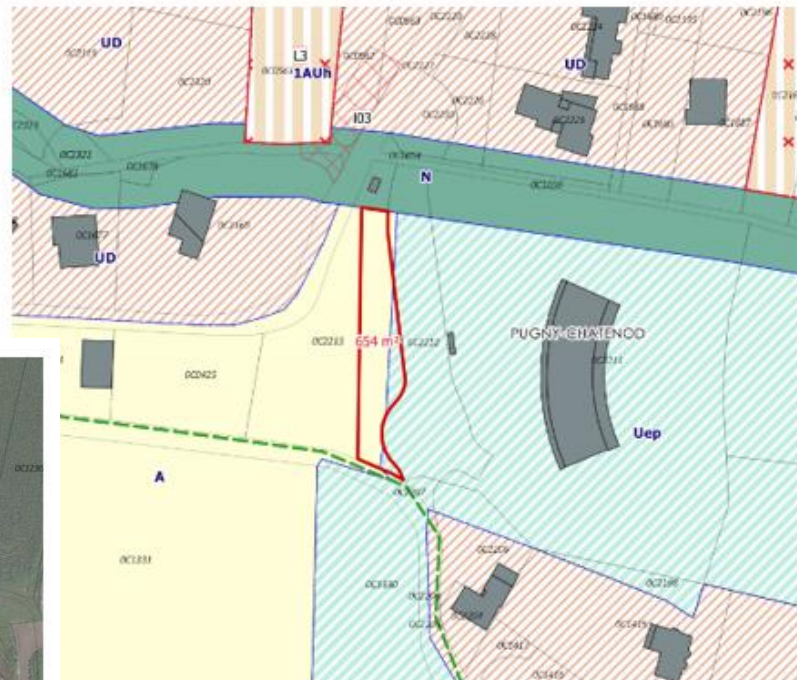
	Secteur visé par la révision allégée		Patrimoine bâti à protéger
	Bâti existant		Cheminement piéton
	Zonages		Voisinage d'infrastructure bruyante
<b>Prescriptions</b>			
	Espace Boisé Classé		
	Emplacement réservé		
	Périmètre d'OAP		
	Secteur d'assainissement autonome		
<b>Informations</b>			

Zonage avant et après révision allégée

# Création d'une zone de stationnement à proximité de l'école de Pugny-Chatenod

## Modification du plan de zonage

### Zonage avant et après révision allégée



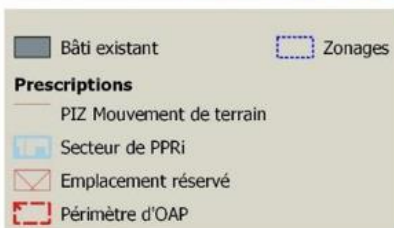
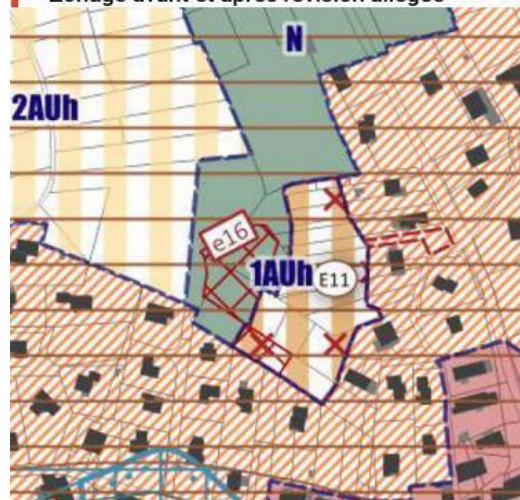
- Secteur visé par la révision allégée
  - Bâti existant
  - Cheminement piéton
  - Zonages
- Prescriptions**
- Secteur de PPRI
  - Emplacement réservé
  - Périmètre d'OAP

Secteur visé par l'évolution du zonage

# Evolution de l'OAP des Saules (périmètre et schéma) sur la commune de Drumettze-Clarafond

## Modification du plan de zonage

### Zonage avant et après révision allégée



> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**  
 Nombre de logements envisagé : **6 à 8**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**  
 Nombre de logements envisagé : **7 à 9 logements**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**

## Les évolutions apportées à l'OAP visent :

- L'évolution du périmètre en cohérence avec la modification du zonage.
- L'évolution à la hausse du nombre de logements en accord avec l'évolution du périmètre : la densité initiale reste ainsi respectée.
- La modification de l'accès à la zone : au regard des contraintes techniques et foncières, il est proposé un nouvel accès central. La desserte interne de la zone n'est plus précisée graphiquement.
- L'affichage de la parcelle OC1444 comme espace vert au regard de l'emplacement réservé existant devant permettre la gestion des eaux pluviales du secteur.



---

## 3. *Avis recueillis*

## Avis recueillis

- **Avis favorables sans remarque** : Etat, Métropole Savoie, commune d'Aix-les-Bains, commune de Drumettaz-Clarafond, commune de Pugny-Chatenod, CDPENAF : avis favorable à l'unanimité
  
- **Avis favorables avec remarques/préconisations** :
  - Département de la Savoie : pour Pugny-Chatenod → préconisations concernant la gestion des eaux pluviales (perméabilité et limitation des ruissellements)
  - PNR du Massif des Bauges : pour Pugny-Chatenod → limiter la coupe d'arbre, favoriser la perméabilité du stationnement, voire réaliser une démarche de désimperméabilisation des stationnements existants
  - CDNPS : avis favorable à l'unanimité sous réserve de la préservation des éventuels spécimens remarquables (arbres)
  
- **Avis sans remarque** : Région AURA, Chambre de Commerce et d'Industrie, Comité National de la Conchyliculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), Chambre d'agriculture, SNCF (remarques générales ne concernant pas les projets objets de la révision allégée), communes de Bourdeau, St Offenge, communes de Bloye, Massingy, Chainaz-les-Frasses, St Felix, Anglefort



# Avis recueillis

## Recommandations de la MRAE

### De manière générale :

- analyser l'articulation du PLUi avec les documents supérieurs, le SDAGE RM et les plans relatifs aux risques naturels et technologiques
- compléter l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000
- présenter les solutions de substitution examinées
- rendre accessible au public le dispositif de suivi du PLUi et dresser un premier bilan de la mise en œuvre de ce dispositif
- préciser dans quelle mesure la révision allégée du PLUi participe à la réalisation du double objectif d'absence d'artificialisation nette et de neutralité carbone d'ici 2050
- justifier une meilleure prise en compte de la biodiversité et des zones humides après la réalisation d'inventaires complémentaires et en donner une traduction réglementaire dans le PLUi

# Avis recueillis

## Recommandations de la MRAE

### Aix-les-Bains, Corsuet :

- indiquer en quoi les dispositions des lois littoral et montagne s'appliquent, notamment concernant la co-visibilité
- quantifier les prélèvements d'eau dans le lac du Bourget en prenant en compte les effets du réchauffement climatique
- compléter l'inventaire naturaliste, notamment sur les chiroptères
- revoir la qualification des mesures d'évitement afin de les rendre effectives
- démontrer l'équivalence entre les coupes annuelles d'affouage sur l'emprise de l'espace boisé déclassé et les coupes induites par le projet
- caractériser les équilibres naturels existants et établir l'absence de leur modification

# Avis recueillis

## Recommandations de la MRAE

### Drumettaz-Clarafond - OAP des Saules :

- compléter l'inventaire naturaliste pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées et revoir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement

### Pugny-Chatenod :

- compléter l'inventaire naturaliste pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées et revoir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement, notamment en rapport avec la conservation des deux tilleuls

# Rapport de la commissaire enquêtrice (CE), Mme Laffin

- L'enquête publique s'est tenue du 10 octobre au 14 novembre 2022
- 4 permanences ont eu lieu à Grand Lac, Drumettaz-Clarafond et Pugny-Chatenod. La CE a reçu 31 personnes.
- 25 contributions ont été déposées par écrit
- Les questions du PV de synthèse de la CE ont porté sur :
  - *La concertation préalable*
  - *La perméabilité et la gestion des eaux pluviales du projet à Pugny-Chatenod*
  - *La présence potentielle d'une zone humide sur l'OAP des Saules à Drumettaz-Clarafond*
  - *Les effets engendrés par la révision allégée, les mesures d'évitement et de réduction*
- **Observations du public ne concernant pas l'objet de l'enquête :**
  - 17 contributions de demande de constructibilité
  - 3 demandes concernant le secteur de Chantemerle à Aix-les-Bains
  - 1 demande concernant l'article du règlement sur les mouvements de sols en zone UE
  - 2 demandes concernant l'OAP C10 de la Serraz au Bourget du Lac

# Observations du public

- **Observations du public concernant l'objet de l'enquête :**

## Aix-les-Bains

### **M. Daniel CARDE :**

*« Travaux rendus nécessaires et approuvés en CM Aix et CA de Grand Lac.*

*La consultation de la présente enquête note la remarque de la MRAe relative à la nécessité de réaliser une évaluation de l'impact par un bureau indépendant.*

*Je pense que **les travaux à engager nécessitent le respect des préconisations qui seront proposées notamment les mesures compensatoires en matière de zones classées devant disparaître**, en vue de prévoir les surfaces correspondantes à placer en zone N au PLUi. Le reboisement devra être réalisé en essences résistantes ou, le cas échéant, en prairies naturelles ou zones humides afin de ménager la qualité des corridors écologiques par cette future évaluation de l'impact sur l'environnement »*

# Observations du public

- **Observations concernant l'objet de l'enquête** : 2 contributions

## Aix-les-Bains

### Emilie N

*"Déclassement EBC bois de Corsuet*

*En préambule, l'avis délibéré n°2022-ARA-AUPP-1171 de la MRAe sur le projet de révision allégée et le mémoire en réponse de Grand Lac ne figurent pas au dossier (cf. art. R. 123-8 du Code de l'environnement) ce qui complique pour le public l'appréhension globale des enjeux du dossier.*

*Je doute en outre que le citoyen non-averti ait connaissance de l'existence d'un tel document dans le cadre de la procédure et ne sache où chercher l'information...*

*Sur le fond, je souhaite formuler une remarque relative au déclassement de l'EBC du Bois de Corsuet. Sans remettre en cause le fond, c'est-à-dire sans nier le besoin d'avancer sur la problématique de l'eau potable dans le bassin Aixois (n'importe quel citoyen aura perçu les difficultés occurrentes de l'Agglo, qui fait de son mieux, en la matière) je trouve que **le dossier d'enquête aurait pu détailler davantage les éventuels autres partis envisageables (envisagés ?) Pour la mise en place du réservoir d'eau. Déclasser puis défricher près de 10.000 m<sup>2</sup> du bois de Corsuet, en s'enfonçant dans la zone naturelle et non-artificialisée à ce jour est-elle la seule solution satisfaisante envisageable ?***

*Je veux bien l'admettre le cas échéant - il ne s'agit pas de s'opposer par principe. Mais le dossier ne permet pas de s'en convaincre en l'état. Je m'interroge d'autant plus que, à la lecture de l'avis délibéré de la MRAe du 25 août 2022, il y a bien des espèces protégées sur le site (soit que ce soit déjà établi dans l'étude d'impact, soit que ce soit à établir). Le régime juridique pour l'obtention de l'autorisation préfectorale de dérogation à l'interdiction d'atteinte à ces espèces obligera la Communauté d'Agglomération, en phase projet, à présenter notamment les alternatives envisageables au parti retenu pour répondre au besoin d'eau potable.*

*Quid si, à cette étape, il s'avère finalement qu'une autre solution existe ? Qu'advient-il de ces milliers de m<sup>2</sup> d'EBC déclassés ici ?*

*Il est bien justifié au dossier que l'emplacement de l'ER initialement prévu à cette fin s'est révélé inadapté suite aux études géotechniques.*

***Mais une implantation plus au sud, entre le chemin de Corsuet et le réservoir existant, par exemple, n'est-elle pas possible ? N'est-ce pas là qu'il conviendrait plutôt de déclasser ? Ce serait également plus cohérent du point de vue de la loi Littoral. "***

# Observations du public

- **Observations concernant l'objet de l'enquête :**

## Drumettaz-Clarafond

**M. Daniel CARDE :**

*«Même remarque sur la compensation. Quel que soit le projet à réaliser, il est fondamental, dans une telle zone destinée à un certain développement urbain, de **ménager des zones naturelles dans l'état le plus proche de l'état original.**»*

## Pugny-Chatenod

**M. Daniel CARDE :**

*« Pas de remarque particulière sur l'impact du projet de parking. Veiller à **favoriser la perméabilité du sol** qui sera transformé. »*

# Rapport de la commissaire enquêtrice (CE), Mme Laffin

Les conclusions de la CE → avis favorable avec les réserves suivantes :

## Réserve n°1 :

Concernant le reclassement de 600 m<sup>2</sup> de zone agricole A en zone Uep pour réaliser des places de stationnement sur la commune de Pugny-Chatenod :

- L'espace de stationnement sera réalisé perméable, tout en préservant la structure du bassin de rétention d'eau pluviale souterrain.

## Réponse apportée et prise en compte pour l'approbation :

La délibération d'approbation annexera un courrier de la commune s'engageant à créer un stationnement perméable et à réaliser une étude pour désimperméabiliser les surfaces perméables existantes.

## Réserve n°2 :

Concernant la réduction d'une zone naturelle N de 387 m<sup>2</sup> en vue de l'extension de la zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP des Saules E11 sur la commune de Drumettaz-Clarafond :

- Vérifier la présence de zone humide sur l'ensemble de la zone 1AUh ;
- Définir l'espace de retrait non constructible pour l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement.

## Réponse apportée et prise en compte pour l'approbation :

Le calendrier et la période ne sont pas propices à la vérification de la présence d'une zone humide. Elle sera faite en phase projet. L'OAP sera complétée par l'inscription d'une distance minimum de retrait, complétant la trame verte du schéma.

## Réponses apportées aux autres demandes et recommandations, prise en compte pour l'approbation :

Les autres points sont en dehors du champ de l'urbanisme et n'entraînent pas de modification du projet arrêté avant son approbation.



Merci de votre attention

# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du  
Bourget**

## Procédure de Révision Allégée n°1

*Communes d'Aix-les-Bains, de Drumettaz-Clarafond et de Pugny-Chatenod*

**Rapport de présentation (additif)  
Dossier d'approbation**

24 Janvier 2023



# Table des matières

Table des matières	3
1 Contexte de la démarche	5
1.1 Contexte	6
1.1.1 Contexte intercommunal	6
1.1.2 Contextes communaux	7
1.1.3 Coordonnées du maitre d’ouvrage	7
1.1.4 Objectifs de la procedure de revision allgee	8
1.1.5 Objet du présent document	8
2 Contenu de la revision allgée	9
2.1 Présentation synthétique des evolutions et des pièces visées	10
2.2 Création d’un reservoir d’eau potable complementaire et d’une station de pompage dans la forêt de Corsuet sur la commune d’Aix-les-Bains	11
2.2.1 Contexte de la demande	11
2.2.2 Évolution proposée	15
2.2.3 incidences environnementales	15
2.3 Modification de l’OAP des Saules et du zonage associé sur la commune de Drumettaz-Clarafond	17
2.3.1 Contexte de la demande	17
2.3.2 Évolution proposée	21
2.3.3 Incidences environnementales	27
2.4 Création d’une zone de stationnement à proximité de l’école de Pugny-Chatenod	28
2.4.1 Contexte de la demande	28
2.4.2 Évolution proposée	31
2.4.3 Incidences environnementales	31
2.5 Evolution du rapport de présentation	32

<b>2.6 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>33</b>
<b>2.7 Incidences de la révision allégée</b>	<b>34</b>
2.7.1 Incidences au vu des documents supra-communaux	34
2.7.2 Incidences environnementales	36
<b>3 Démarche réglementaire</b>	<b>38</b>
<b>3.1 Cadre réglementaire de la révision allégée</b>	<b>39</b>
3.1.1 La procédure de révision allégée	39

# 1 CONTEXTE DE LA DEMARCHE

# 1.1 CONTEXTE

## 1.1.1 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de 28 communes.

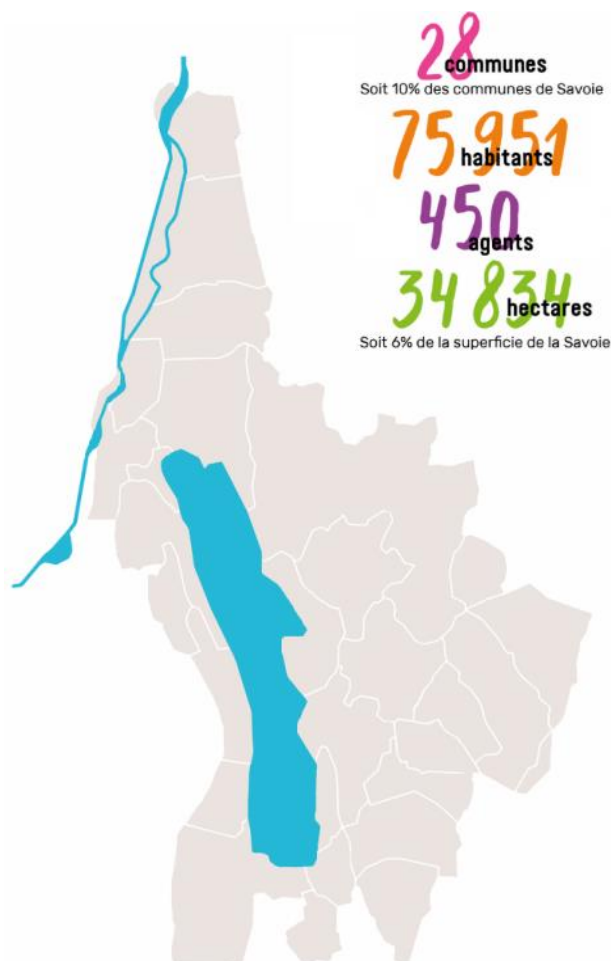
La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés ou en cours d'élaboration :

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne**, en cours d'élaboration.

Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couvert par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes.

Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

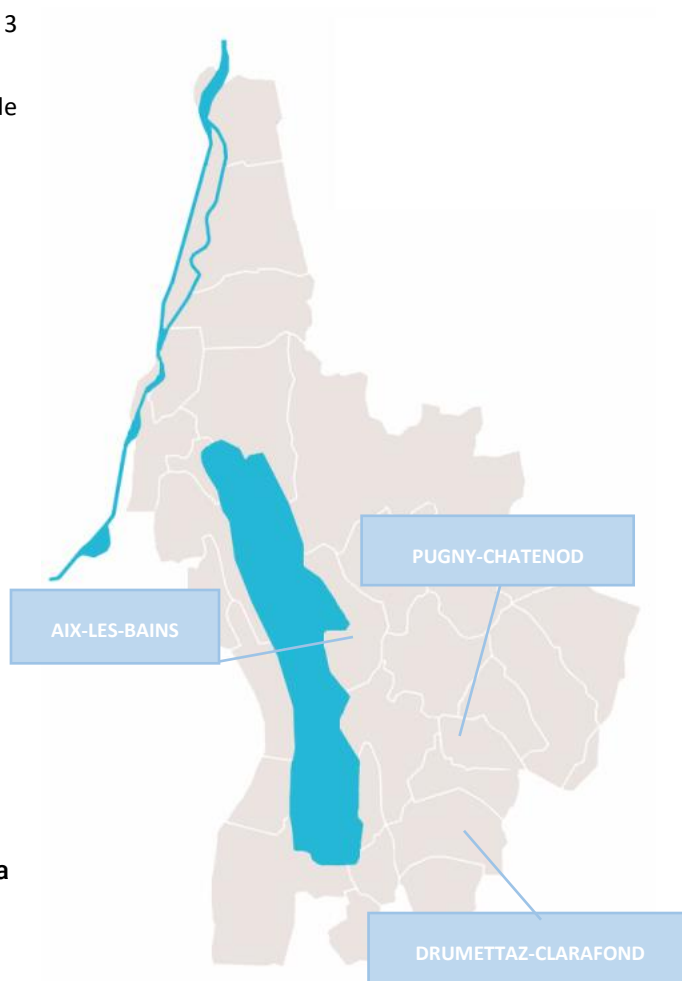
C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 25 janvier 2022 la révision allégée n°1 du PLUi de l'ex-CALB (délibération annexée au présent document), conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.



## 1.1.2 CONTEXTES COMMUNAUX

Le présent projet de révision allégée concerne 3 communes de l'intercommunalité de Grand Lac :

- Aix-les-Bains, commune centre de l'intercommunalité,
- Drumettaz-Clarafond,
- Pugny-Châtenod.



Localisation des communes concernées par la procédure de révision allégée

## 1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure est portée par :

**Grand Lac Communauté d'Agglomération**

**1500 Boulevard Lepic  
73100 Aix Les Bains**



## 1.1.4 OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE

La procédure de révision allégée n°1 est engagée essentiellement au regard de l'évolution de projets intercommunaux d'intérêts généraux et pour certains de leur caractère d'urgence.

A noter qu'en parallèle, une procédure de modification du PLUi est également engagée et aboutira à posteriori de la révision allégée.

La révision allégée du PLUi ex-CALB porte sur trois points distincts :

- **Le déclassement d'un espace boisé classé** sur la commune d'**Aix-les-Bains** afin de permettre la réalisation d'un réservoir d'eau potable de 2 000 m<sup>3</sup> ainsi qu'une station de pompage d'eau potable et ses équipements hydrauliques associés, canalisations et regards de visite.
- **La réduction d'une zone agricole** sur la commune de **Pugny-Châtenod** afin de réaliser une nouvelle zone de stationnement rendue nécessaire par l'évolution de l'école et de la réalisation d'un projet « enfance ».
- **La réduction d'une zone naturelle** et l'extension de l'OAP dites des Saules (n°E11) sur la commune de **Drumettaz-Clarafond** au regard d'une erreur de traduction dans le PLUi approuvé en 2019 et pour permettre sa réalisation.

## 1.1.5 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi ex CALB à l'occasion de sa révision allégée n°1, conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme.

A noter que le projet de révision allégée a été soumis à la MRAE dans le cadre d'une demande d'examen au « cas par cas réalisé par la personne publique responsable » au titre du R. 104-34 du Code de l'Urbanisme.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 11 avril 2022 (n°2022-ARA-2578) conclue à la soumission de la révision allégée à une évaluation environnementale. Elle est jointe à ce dossier d'arrêt en pièce « Evaluation environnementale et décision de la MRAE après examen au cas par cas ».

# **2** **CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE**

## 2.1 PRESENTATION SYNTHETIQUE DES EVOLUTIONS ET DES PIECES VISEES

NATURE DE LA MODIFICATION	CONTENU DE LA MODIFICATION	COMMUNE	ZONE CONCERNEE	DOCUMENTS DU PLUI MODIFIES
Réduction d'un espace boisé classé	Déclassement de l'espace boisé classé sur la zone de travaux d'un réservoir complémentaire et d'une station de pompage d'eau potables à Corsuet	Aix-les-Bains	N	Règlement graphique
Réduction d'une zone naturelle	Modification du zonage N vers 1AUh	Drumettaz-Clarafond	N	Règlement graphique, OAP E11
Réduction d'une zone agricole	Modification du zonage A vers Uep	Pugny-Chatenod	A	Règlement graphique

### **Important :**

Le document présente pour chacun des points une évolution avant/après des documents règlementaires concernés.

Si les auteurs ont tâché de préserver l'utilisation des mêmes figurés, légendés ou styles, des différences sont toutefois à noter (couleur, aspect...). Elles ne constituent pas des évolutions règlementaires en tant que telles.

Seules les évolutions de zonage ou prescription décrites dans la notice en accompagnement des extraits avant/après sont visés par la révision allégée.

## 2.2 CREATION D'UN RESERVOIR D'EAU POTABLE COMPLEMENTAIRE ET D'UNE STATION DE POMPAGE DANS LA FORET DE CORSUET SUR LA COMMUNE D'AIX-LES-BAINS

### 2.2.1 CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le bassin versant du Lac du Bourget est identifié en situation de **déséquilibre quantitatif** dans les documents de planification de la Directive Cadre sur l'Eau et notamment le SDAGE Rhône Méditerranée Corse. La vulnérabilité de ce territoire vis à vis de l'eau a été confirmée par une étude règlementaire dite «Volumes Maximums Prélevables», menée par le CISALB entre 2010 et 2013.

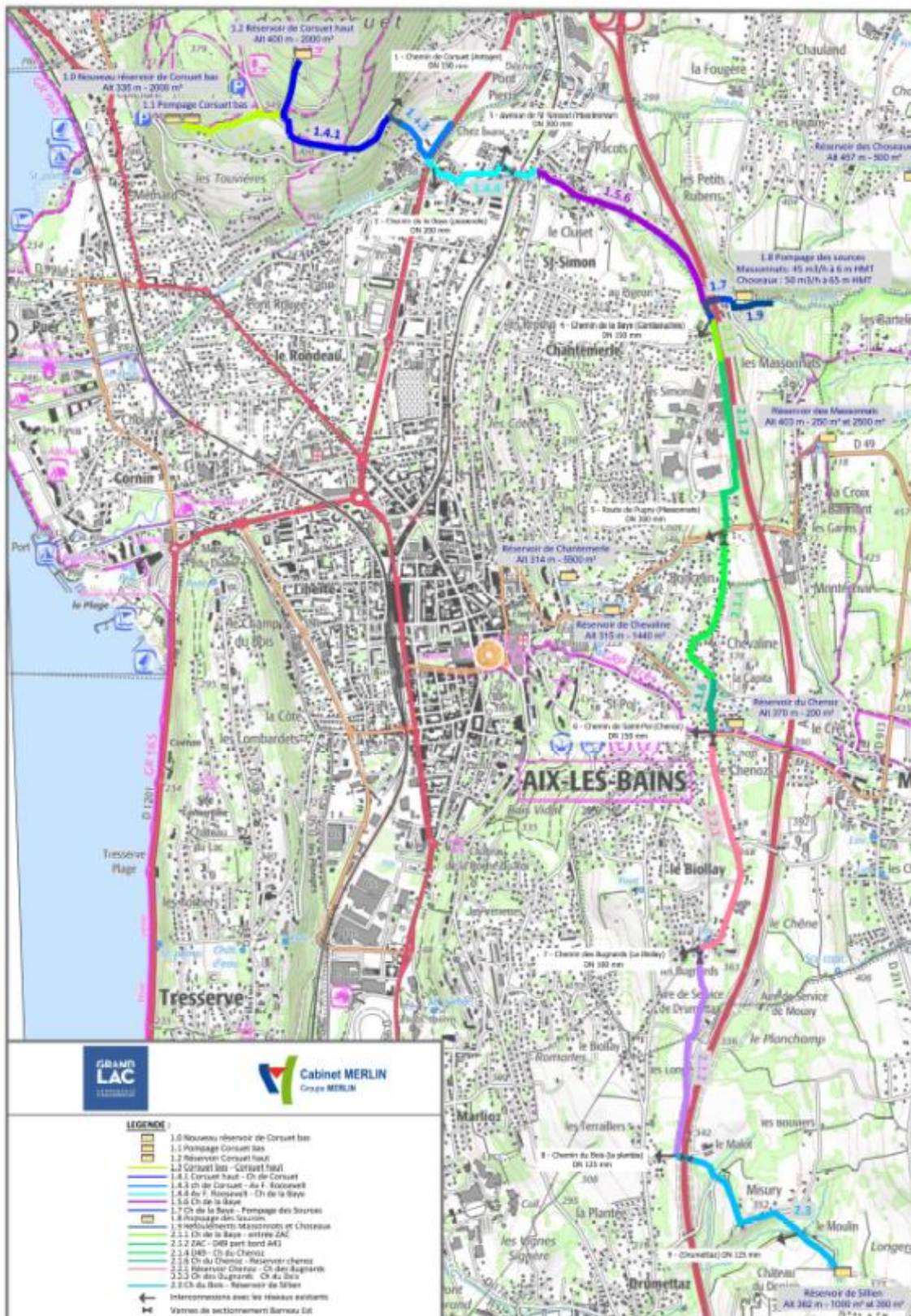
Le retour à l'équilibre nécessite la mise en place d'un **Plan de Gestion de la Ressource en Eau** (approuvé en janvier 2017), seul garant d'une gestion concertée. Il vise à optimiser le partage de la ressource pour en assurer une gestion équilibrée et durable (L.211-1 du Code de l'Environnement) à l'échelle du sous bassin et à permettre de respecter les objectifs de bon état des masses d'eau et d'assurer la pérennité des usages.

Ces études sont prises en compte dans le bilan besoins/ressources présenté dans le PLUI afin que l'impact de l'urbanisation n'accroisse pas le déséquilibre quantitatif constaté sur le milieu.

Pour répondre à l'ensemble des problématiques décrites, **Grand Lac** a engagé depuis 2017 la réalisation **d'importants équipements afin d'assurer l'équilibre ressources/besoins en eau potable à long terme. Ces derniers s'inscrivent dans le projet dit du « Barreau Est ».**

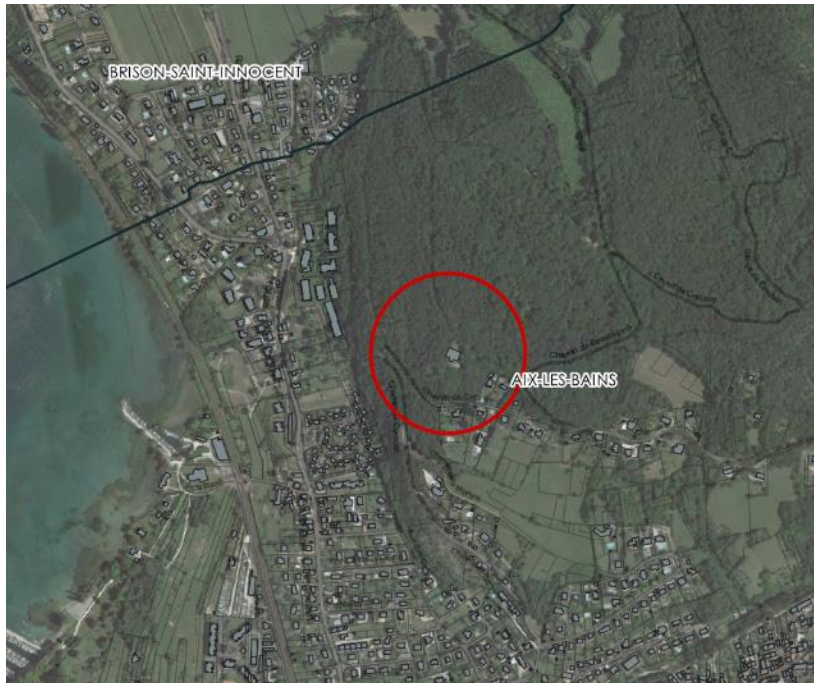
L'objectif est de mieux répartir la ressource en eau au sein du territoire en substituant les ressources gravitaires vulnérables par l'eau du lac.

Les travaux induits par la réalisation du « Barreau Est » concernent une large partie du territoire intercommunal comme figuré sur la carte ci-après.

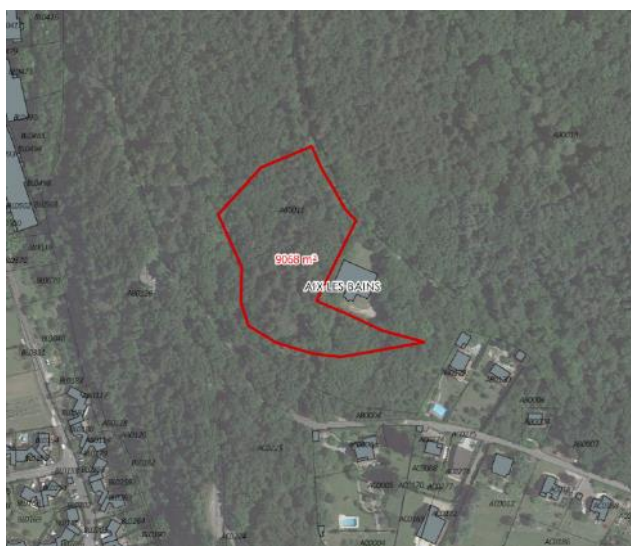


Localisation des ouvrages du barreau-Est – Source : Grand Lac

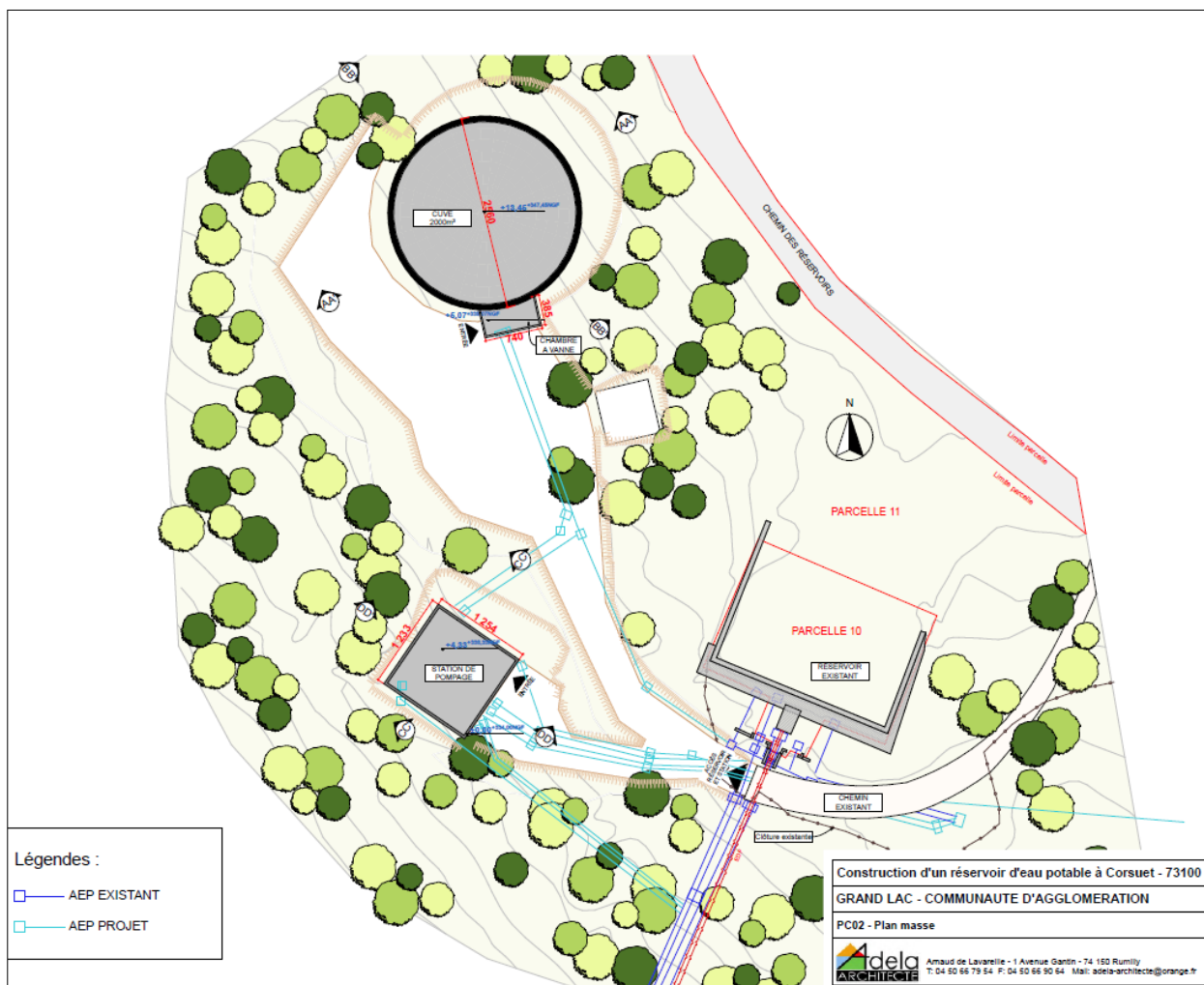
Si plusieurs ouvrages constituent des réseaux et interconnexions à établir, le projet de barreau repose avant tout sur la réalisation d'équipements supplémentaires sur le secteur de Corsuet à Aix-les-Bains : un nouveau réservoir et une station de pompage à proximité immédiate du réservoir existant notamment.



Localisation du secteur de Corsuet – au centre le réservoir existant



Secteur nécessaire à la réalisation du projet – Nouvelle emprise et emplacement réservé existant



### Plan masse du nouveau réservoir d'eau potable de Corsuet

Le PLUi approuvé en 2019 avait par ailleurs anticipé les nouveaux équipements en inscrivant un emplacement réservé (ER S14) hors de toute emprise d'espace boisé classé et dans la continuité du réservoir existant.

Or, les études géotechniques réalisées dans le cadre du projet ont démontré une incompatibilité du terrain à cet endroit à recevoir un ouvrage aussi conséquent, avec le risque d'endommager les fondations et la stabilité du réservoir existant datant de 1908. Ce dernier étant par ailleurs protégé au PLUi comme élément patrimonial, il convient de veiller à sa préservation.

Une deuxième série d'essais géotechniques a permis d'identifier une zone beaucoup plus favorable à la réalisation du nouveau réservoir cette fois au Nord-Ouest du réservoir historique.

**Cette nouvelle zone de 9068 m<sup>2</sup> est actuellement concernée par un classement en espace boisé classé.**

**Ce premier point de la révision allégée vise donc à supprimer cette prescription sur la partie dédiée à l'accueil du réservoir complémentaire et de la nouvelle station de pompage.**

## 2.2.2 ÉVOLUTION PROPOSEE

L'évolution proposée vise le déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé concerné par le projet d'équipements sur la parcelle AB11.

La superficie concernée est de 9068m<sup>2</sup>, soit 0,56% de la surface d'Espace Boisé Classé sur le seul secteur de Corsuet (à l'échelle du PLUi, le pourcentage est inférieur à 0,1%).

## 2.2.3 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Le bassin versant du Lac du Bourget est identifié en situation de déséquilibre quantitatif dans le SDAGE Rhône Méditerranée. Le projet vise à permettre la création d'équipements palliant cette problématique.

Le déclassement de l'EBC sur l'intégralité de l'emprise est nécessaire en vue de la réalisation des travaux qui nécessitent des espaces plus vastes que les seules emprises des futures constructions.

La coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages. Il est prévu d'organiser la coupe de manière centripète de manière à limiter l'incidence sur la faune présente, en particulier le lézard des murailles et les chiroptères.

Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements. Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet qu'elle opère. L'abattage des arbres se fera en substitution des coupes annuelles d'affouage.

Les mesures compensatoires de replantations prescrites par l'ONF seront mises en œuvre par le service des eaux de Grand-Lac.

La pose de nichoirs à chiroptère est également prévue en phase travaux puis en phase de fonctionnement du réservoir. Ces installations seront aussi menées en concertation avec l'ONF.

Le projet de réservoir prend place à côté du réservoir historique. Non classé ou protégé, celui-ci constitue néanmoins un patrimoine à préserver. Le nouveau positionnement du réservoir complémentaire répond justement à cette exigence puisque l'emplacement initialement prévu était de nature à fragiliser la structure de l'ancien réservoir.

L'évolution proposée n'aura pas d'incidence environnementale sensible à l'échelle de la collectivité et n'entraînera pas de modification des équilibres existants. Localement des mesures d'intégration paysagère et architecturale permettront de réduire les incidences des futurs équipements que la réduction des EBC aura rendues possible.

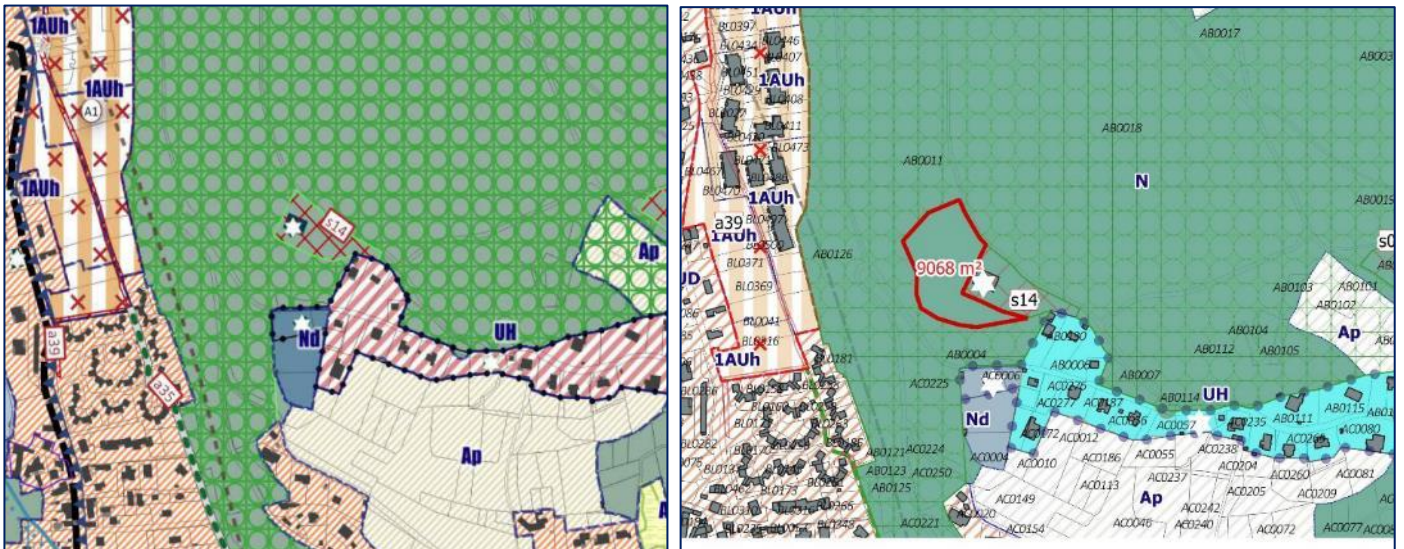


Insertion paysagère après travaux de la station de pompage et du nouveau réservoir – Grand Lac



## Modification du plan de zonage

La réalisation des travaux nécessite la modification du règlement graphique et notamment la suppression de l'espace boisé classé identifié sur la parcelle.



Secteur visé par la révision allégée	Patrimoine bâti à protéger
Bâti existant	Cheminement piéton
Zonages	Voisinage d'infrastructure bruyante
<b>Prescriptions</b>	<b>Informations</b>
Espace Boisé Classé	
Emplacement réservé	
Périmètre d'OAP	
Secteur d'assainissement autonome	

## Zonage avant et après révision allégée

## 2.3 MODIFICATION DE L'OAP DES SAULES ET DU ZONAGE ASSOCIE SUR LA COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND

### 2.3.1 CONTEXTE DE LA DEMANDE

La commune de Drumettaz-Clarafond accueillait en 2018, 2 871 habitants répartis dans les différents hameaux qui composent la commune. Le hameau de Drumettaz constitue la principale zone urbaine et accueille à la fois un bâti historique, des zones de lotissements plus récents ainsi qu'une offre de services et commerces.

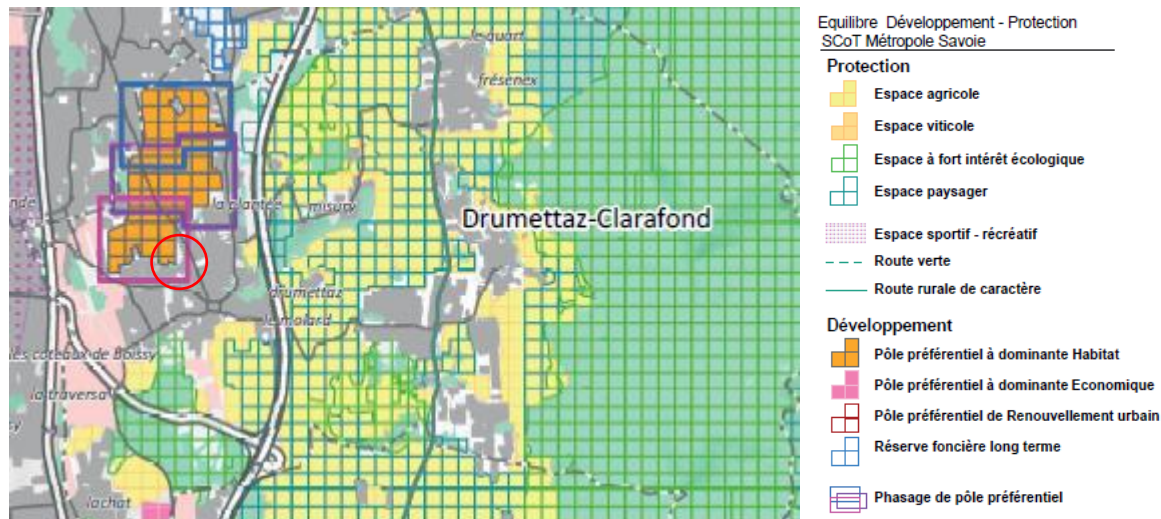
C'est dans cette zone qu'est inscrit l'OAP E11 dite des Saules.



Localisation du secteur de l'OAP E11

Cette OAP est par ailleurs positionnée à proximité immédiate d'un des trois pôles préférentiels d'habitat, identifié par le SCoT à l'échelle du territoire de l'ex CALB.

### SCOT Métropole Savoie



Localisation de l'OAP des Saules au regard de la carte Equilibre Développement-Protection du SCOT Métropole Savoie

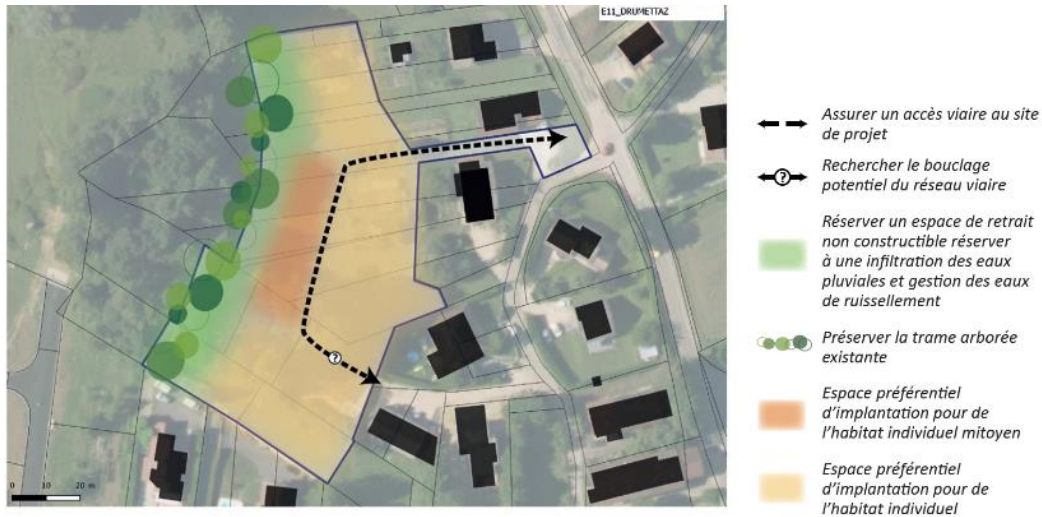
L'OAP E11 constitue une **OAP de « polarité secondaire »**. A ce titre il s'agit d'un site non bâti, au caractère naturel prédominant et situé en marge du hameau de Drumettaz. L'objectif pour cette OAP est d'étoffer en épaisseur la trame urbaine du site tout en assurant un cadre de vie qualitatif.



Périmètre de l'OAP en vigueur

L'OAP vise la réalisation d'une offre de logement individuels (mitoyens ou non) et une large part d'espaces naturels notamment sur sa frange Ouest.

L'OAP se voit également assigner des objectifs de gestion des eaux pluviales puisqu'elle accueille sur sa partie Sud un emplacement réservé dédié à un ouvrage de gestion des eaux pluviale positionnée en grande partie à l'Ouest de l'OAP (hors périmètre).





**OAP en vigueur**

Aujourd'hui, la mise en œuvre opérationnelle du projet met en évidence plusieurs difficultés, dont certaines avaient été identifiées dès l'élaboration du PLUi mais omises dans le dossier final :

- **Le périmètre de la zone** sur sa partie Ouest n'est pas calé sur la frange boisée identifiée dans l'OAP et qui constitue une limite naturelle à la zone. La délimitation en vigueur laisse en effet un espace libre d'environ 390m<sup>2</sup>, coïncé entre les futures limites de l'urbanisation et la frange boisée existante. Ce point, évoqué lors de l'approbation n'avait pas été modifié dans le PLUi approuvé. Son inscription permettrait d'optimiser le foncier de la zone.
- **Les accès prévus initialement s'avèrent difficilement réalisables** au regard d'enjeux techniques (largeur de voies) et foncier. En lieu et place d'un accès central (tènement identifié comme « 339m<sup>2</sup> ci-dessous), il est préférable de desservir la zone par un accès plus au Sud (tènement 126m<sup>2</sup>).
- **La gestion des eaux pluviales** prévue par un emplacement réservé sur le Sud de la parcelle (OC1444) reste nécessaire et sa prise en compte doit être renforcée dans la traduction réglementaire de l'OAP.



-  Agrandissement du périmètre de l'OAP
-  Réduction du périmètre de l'OAP

### Périmètre de l'OAP et secteurs d'évolutions proposés

Les évolutions proposées et détaillées ci-dessous visent à permettre la réalisation à court terme de ce projet dont le positionnement à moins de 300 m du centre de Drumettaz-Clarafond et de ses commerces en fait un site de développement prioritaire pour la commune.

## 2.3.2 ÉVOLUTION PROPOSÉE

Les évolutions proposées sont de plusieurs ordres :

Une modification du règlement graphique afin de modifier le périmètre de l'OAP :

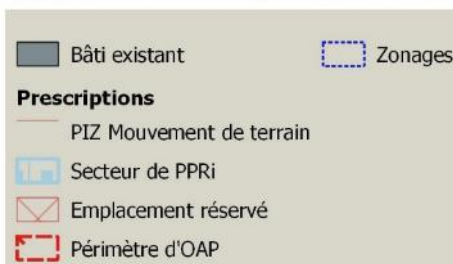
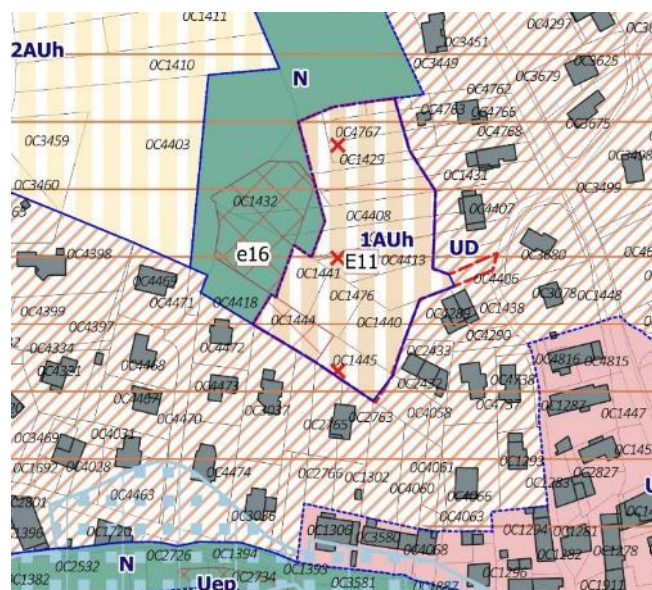
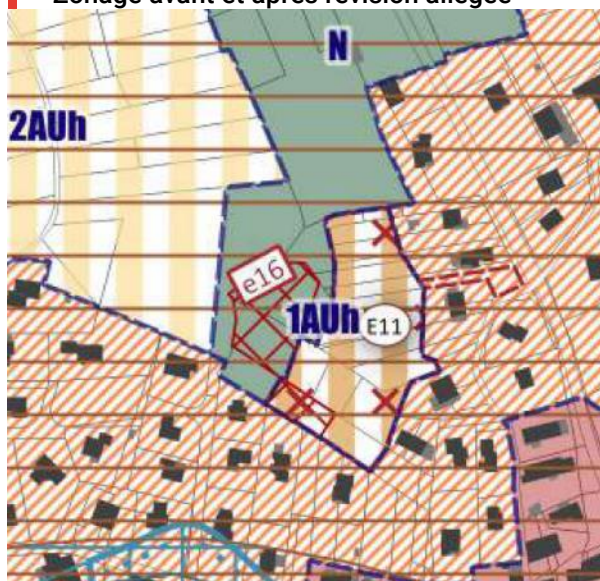
- Une nouvelle zone au nord-ouest de l'OAP, de 387 m<sup>2</sup>, en forme triangulaire, tracée sur les parcelles OC 1429, OC 1430, OC 1431, OC 1432 et OC4408 serait ajoutée à la zone 1AUh en lieu et place d'un zonage N.
- Le périmètre de l'OAP (prescription) serait adapté pour se caler sur la nouvelle limite de zone 1AUh. En parallèle, le périmètre est étendu à la parcelle OC4406 (zone UD) et il est supprimé sur la parcelle OC1431. Ces évolutions reflètent les évolutions liées aux accès.

Enfin, l'OAP est modifiée en conséquence ainsi que sur :

- la gestion des accès
- la gestion de l'eau pluviale
- le nombre de logements (augmenté d'une unité pour respecter la densité initiale)
- l'établissement d'une zone verte inconstructible en limite Ouest avec la zone Naturelle. Cette bande aura une largeur d'environ 6 m.

### Modification du plan de zonage

#### Zonage avant et après révision allégée



### **Modification de l'OAP E11**

Les évolutions apportées à l'OAP visent :

- L'évolution du périmètre en cohérence avec la modification du zonage.
- L'évolution à la hausse du nombre de logements en accord avec l'évolution du périmètre : la densité initiale reste ainsi respectée.
- La modification de l'accès à la zone : au regard des contraintes techniques et foncières, il est proposé un nouvel accès central. La desserte interne de la zone n'est plus précisée graphiquement.
- L'affichage de la parcelle OC1444 comme espace vert au regard de l'emplacement réservé existant devant permettre la gestion des eaux pluviales du secteur.
- L'inscription réglementaire d'une zone verte inconstructible d'environ 6 m en limite avec la zone N à l'Ouest de la zone.

## OAP avant révision allégée

### DRUMETTAZ / Les Saules

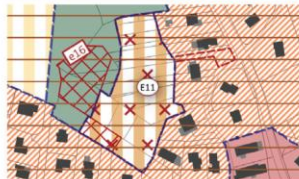
# E11

Superficie du site d'OAP : 0.66 ha  
Superficie de la zone AU : 0.63 ha

Localisation



OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage



Situé en limite sud du pôle préférentiel, cet ensemble de parcelles se trouve au deuxième plan d'une zone résidentielle. Il est bordé à l'ouest par un boisement dense accueillant une zone humide. L'accès au site se fait à travers les propriétés privées et les habitations depuis le chemin des saules et la route des Terrailleurs.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante, la frange ouest du terrain et les milieux humides présents sur le site



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6 à 8

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : OUI



Assurer un accès viaire au site de projet

Rechercher le bouclage potentiel du réseau viaire

Réserver un espace de retrait non constructible réserver à une infiltration des eaux pluviales et gestion des eaux de ruissellement

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement pourra être implantée et devra être mutualisée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une zone de recul sera appliquée en bordure ouest de site de manière à protéger la végétation existante. Cet espace pourra être utilisé comme jardins non imperméabilisés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## OAP après révision allégée

### DRUMETTAZ / Les Saules

# E11

Superficie du site d'OAP : 0.66 ha  
Superficie de la zone AU : 0.63 ha

Localisation



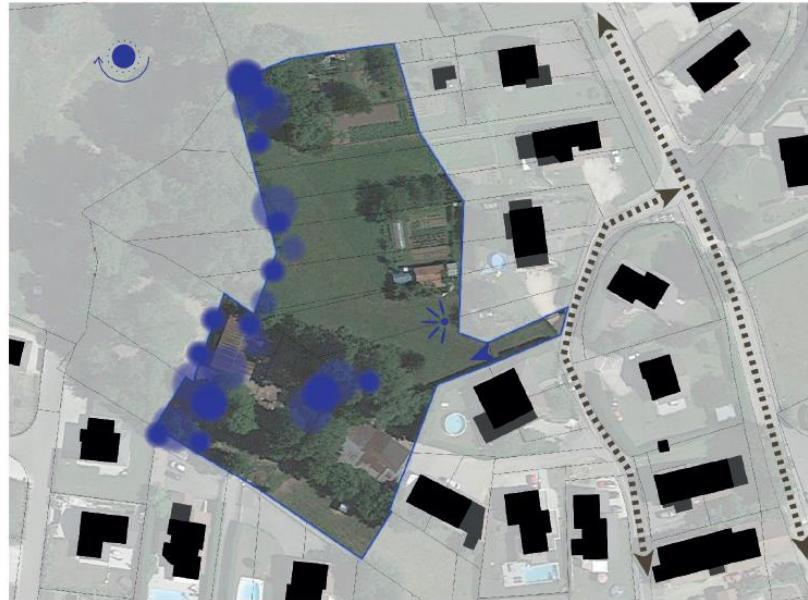
### OAP «Polarité secondaire»



Extrait plan de zonage

Situé en limite sud du pôle préférentiel, cet ensemble de parcelles se trouve au deuxième plan d'une zone résidentielle. Il est bordé à l'ouest par un boisement dense accueillant une zone humide. L'accès au site se fait à travers les propriétés privées et les habitations depuis le chemin des Saules.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant
- > Préserver une majorité de la végétation existante, la frange ouest du terrain et les milieux humides présents sur le site

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

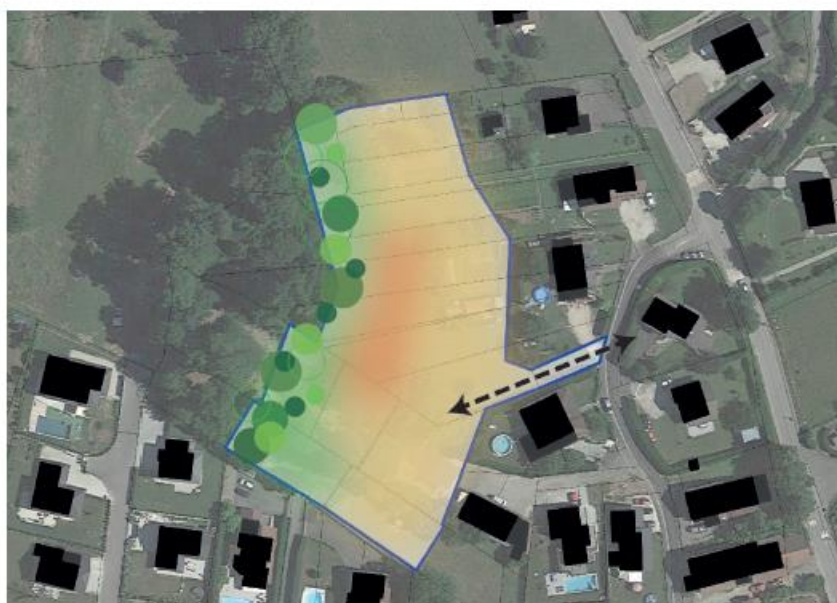
Nombre de logements envisagé : 8 à 10 logements

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



Assurer un accès viaire au site de projet

Prévoir un espace de retrait non constructible d'environ 6 mètres réservé à l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement pourra être implantée et devra être mutualisée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une zone de recul sera appliquée en bordure ouest de site de manière à protéger la végétation existante. Cet espace pourra être utilisé comme jardins non imperméabilisés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

### 2.3.2.1 Tableau de synthèse des évolutions apportées sur l'OAP E11 des Saules

Parcelle(s) concernée(s)	Superficie concernée (en m <sup>2</sup> )	Zonage avant	Zonage après	Objectif de la modification
Zone tracée sur les parcelles OC 1429, OC 1430, OC 1431, OC 4408, OC 1432	+387	N	1AUh	Optimisation de l'espace foncier Augmentation du nombre de logement initial

Le périmètre de l'OAP évolue quant à lui de 174 m<sup>2</sup> :

- Ajout de 387 m<sup>2</sup> sur la partie Nord-Ouest (avec changement de zonage **N** vers **1AUh**)
- Ajout de 126 m<sup>2</sup> pour le nouvel accès au Sud (sans changement de zonage)
- Suppression de 339 m<sup>2</sup> sur l'accès initial (sans changement de zonage)

### 2.3.3 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La modification de l'OAP des Saules se réalise un assurant globalement un équilibre dans les changements de destination.

L'extension du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUh vient s'appliquer sur un espace aux caractéristiques équivalentes au reste de l'OAP.

La frange boisée n'est pas impactée. Elle est au contraire intégrée dans les prescriptions de l'OAP comme trame arborée existante devant être protégée au sein d'un espace de retrait non constructible. Celui-ci est dimensionné à une largeur d'environ 6 m inconstructible.

Les équipements dédiés à la gestion des eaux pluviales sont intégrés au plan de composition de l'OAP sous la forme d'un espace vert non constructible couvrant la parcelle OC1444. La nouvelle OAP permettra de mieux garantir la gestion des eaux pluviales.

L'évolution proposée permet de renforcer la protection de la frange boisée Ouest de l'OAP dans ces extrémités Nord et Sud.

Si la modification apportée à l'accès à l'OAP nécessitera probablement la création d'une raquette de retournement parfois consommatrice d'espace, elle permet également de ne pas créer de nouvel accès direct sur la route des Terrailleurs qui constitue l'un des principaux axes de Drumettaz-Clarafond et ainsi de ne pas dégrader la sécurité des usagers.

La densité de l'OAP de Drumettaz-Clarafond est de 13 logement/ha. L'extension du périmètre s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements d'une unité pour respecter la densité initiale.

Les évolutions apportées à l'OAP n'auront pas d'incidence notable sur l'environnement, elles permettront au contraire de mieux maîtriser les éventuelles incidences associées à la future urbanisation du secteur. Le projet devra respecter les autres dispositions règlementaires qui peuvent s'imposer à lui et en particulier les dispositions relatives au code de l'environnement.

## 2.4 CREATION D'UNE ZONE DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DE L'ECOLE DE PUGNY-CHATENOD

### 2.4.1 CONTEXTE DE LA DEMANDE

La commune de **Pugny-Chatenod** accueille en 2018, 955 habitants (INSEE).

La commune a connu depuis les années 2000 une très forte hausse de sa population avec des taux de croissance annuels supérieurs à 2%. La politique d'accueil de familles des dernières années a conduit la collectivité à ouvrir 2 classes supplémentaires pour l'école élémentaire. Il est possible qu'une nouvelle classe soit ouverte prochainement. Par ailleurs, la commune a un projet de construction d'un bâtiment public complémentaire destiné à l'enfance. Il devrait accueillir la garderie périscolaire, aujourd'hui réalisée dans un espace non dédié de l'école, et la Maison d'Assistantes Maternelles, aujourd'hui provisoirement installée dans des logements. Cette construction empièterait sur des places de stationnement existantes au sud de l'école.

Il est déjà constaté un déficit de stationnement, qui sera accru par la suppression de quelques places et l'augmentation du flux dû aux nouveaux équipements.

A noter que l'école fait partie du regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de **Trévignin**.



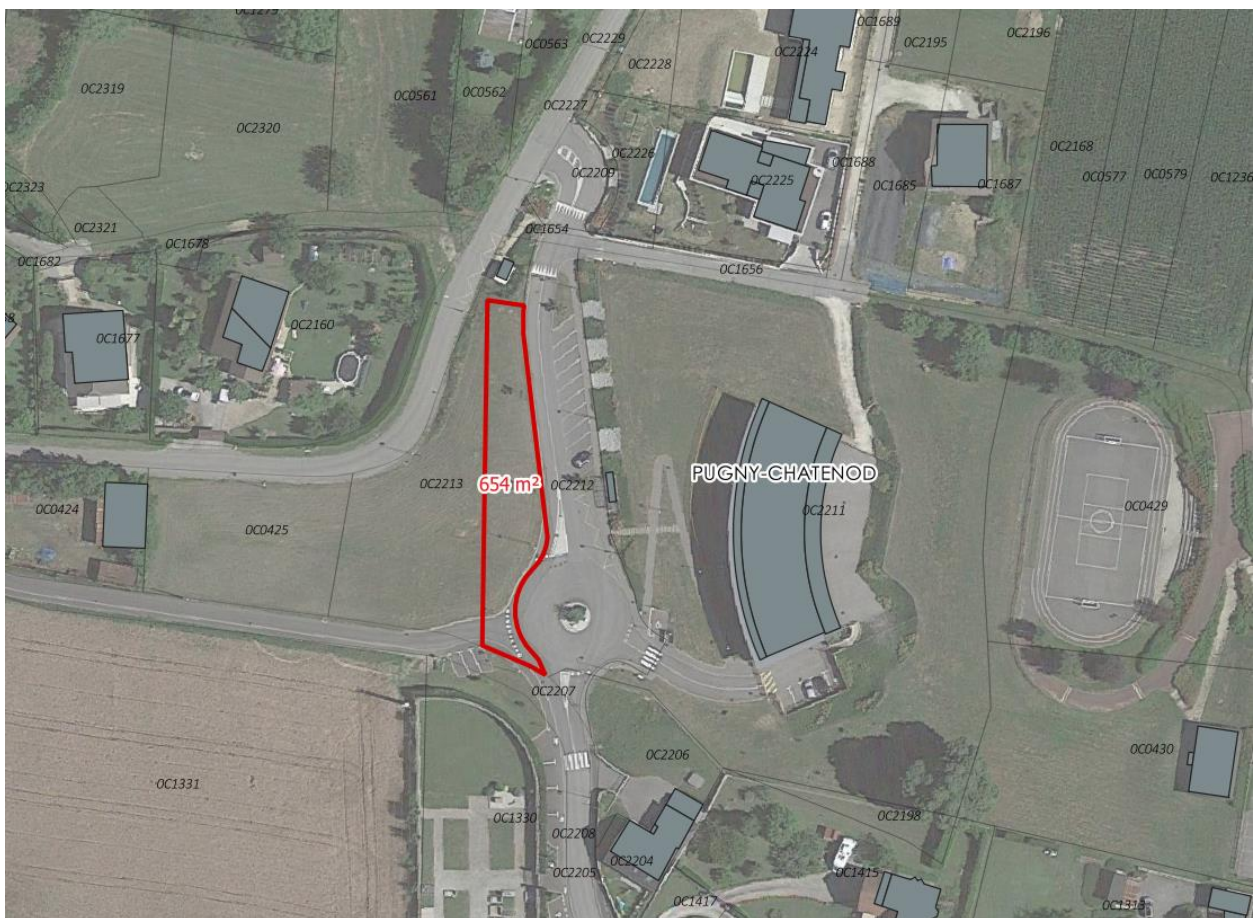
Localisation du secteur de l'école

Ainsi, et pour assurer une offre de stationnement suffisante, la commune souhaite réaliser des travaux de création d'un nouvel espace de stationnement, associé à un « dépose-minute ». Le stationnement sera alors plus adapté au flux de voitures à prévoir. A noter qu'en parallèle, la collectivité travaille également à la mise en place de cheminements piétonniers vers la commune de Trévignin pour limiter les déplacements automobiles.

Le stationnement sera réalisé en matériaux perméables. Il s'inscrit en ce sens dans les réflexions actuelles de la commune visant à désimperméabiliser plusieurs de ces espaces de stationnement actuels.

Ainsi, la commune prévoit un changement de destination sur une partie de la parcelle C 2213, initialement en zone **A**, au profit de la zone **Uep**.

654 m<sup>2</sup> seraient utilisés pour la réalisation du parking et l'amélioration des conditions de desserte de l'école dont 600m<sup>2</sup> prélevés sur la zone **A**. Les emprises disponibles sur la parcelle de l'école ne permettent pas la réalisation de tels ouvrages : une partie du foncier sera mobilisé pour l'extension tandis que l'autre partie présente une topographie trop marquée.



■ Secteur visé par l'évolution du zonage

Bien qu'identifié en zone agricole, le tènement visé n'est pas cultivé et constitue en réalité un espace de délaissé entre la RD49 et la voie de desserte de l'école. Le secteur visé accueille par ailleurs en souterrain un bassin de rétention d'eau pluviale et en surface un espace massif paysager.

#### **Perspective sur le tènement depuis le Nord**



#### **Perspective sur le tènement depuis l'Ouest**

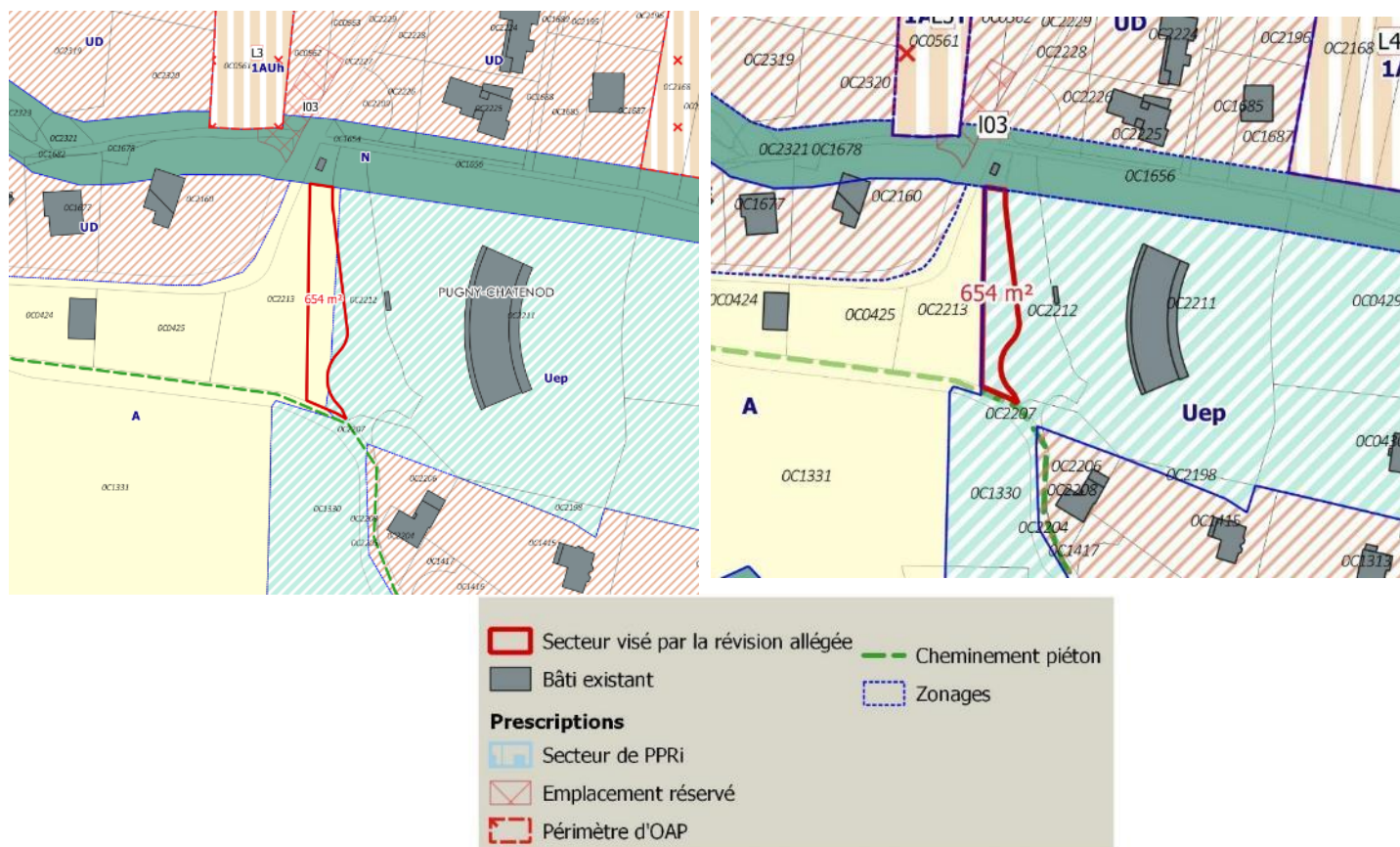


## 2.4.2 ÉVOLUTION PROPOSÉE

L'évolution concerne 600m<sup>2</sup> de zone A basculant en zone Uep.

### Modification du plan de zonage

#### Zonage avant et après révision allégée



## 2.4.3 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

L'évolution proposée correspond au changement de destination, d'une vocation agricole à une vocation urbaine, d'une bande de terrain compris entre deux infrastructures routières

Les terrains visés ne faisant l'objet d'aucune valorisation agricole, cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole.

Les terrains visés ont d'ores et déjà une vocation urbaine du fait de la présence d'un bassin enterré de rétention des eaux pluviales et d'un massif paysagé. L'évolution envisagé aura pour conséquence de rendre cohérent la vocation avec l'usage.

Les incidences environnementales du projet d'évolution seront très faibles (changement de destination d'une parcelle non valorisable du point de vue agricole).

Les aménagements qui pourront être réalisés du fait de la révision allégée du PLUi (création d'une zone de stationnement) auront pour principales incidences d'améliorer et de sécuriser la desserte du pôle enfance.

Le caractère perméable du stationnement permettra d'éviter d'éventuels enjeux de ruissellement et de maintenir un espace d'infiltration.



## 2.5 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLUi.

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)	
A	3 296,6 → 3 296,5	<b>- 597 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL A</b>	<b>4 331,8 → 4 331,7</b>	

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)	
N	6 787,1 → 6 787,1	<b>- 387 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL N</b>	<b>10 792,9 → 10 792,8</b>	

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)	
1AUh	62,1 → 62,2	<b>+ 387 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>155,4 → 155,44</b>	

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)	
Uep	54,47 → 54,53	<b>+ 597 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL U</b>	<b>2 616,1 → 2 616,2</b>	
<b>Total ZONAGE GRAND LAC</b>	<b>17 896,1</b>	

Evolution du tableau des surfaces A, N, 1AUh et U avant et après la révision allégée n°1 du PLUi

## 2.6 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD en vigueur de la communauté d'agglomération Grand Lac s'oriente autour de 4 axes :

- Le paysage, composante à part entière du projet d'aménagement et acteur de la qualité de vie du territoire ;
- Organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et coordonné à une mobilité sereine pour tous ;
- Poursuivre et accompagner le développement d'une économie basée sur l'innovation et la diversité des ressources locales ;
- Inscrire le projet de territoire en phase avec la capacité des équipements publics et l'ancrer dans une stratégie « énergie / climat » en cours.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la révision allégée ne constituent pas des éléments de nature à remettre en cause le projet global du PLUi et, par extension, du PADD. Ils s'inscrivent, au contraire, dans une ambition de développement du territoire au service des usagers et de la bonne gestion des ressources foncières et naturelles :

- La création d'une zone **Uep** pour la réalisation des stationnements de l'école de Pugny-Châtenod sert à anticiper l'extension de l'école élémentaire et la construction d'équipements publics complémentaires liés à l'enfance et veille à sécuriser les abords de l'école,
- La **réalisation d'un réservoir complémentaire d'eau potable** sert à assurer une meilleure gestion de la ressource en eau et limiter la vulnérabilité du territoire intercommunal vis-à-vis de la ressource. Ce projet s'inscrit dans une démarche initiée depuis près de 5 ans par les services de Grand Lac.
- L'évolution de l'**OAP E11** (Drumettaz-Clarafond) vient conforter un secteur proposé à l'aménagement et situé à proximité d'une centralité urbaine offrant commerces et services. L'ajustement de l'OAP réaffirme également la prise en compte d'un futur équipement dédié à la gestion des eaux pluviales.

L'ensemble des points sont menés dans l'intérêt communal ou intercommunal et/ou viennent pallier une erreur matérielle.

## 2.7 INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE

Le projet de révision allégée du PLUi induit, au sens de la réglementation de la procédure de révision allégée, des modifications de la prescription d'espace boisé classé et de zones agricoles ou naturelles du règlement graphique du PLUi en vigueur.

### 2.7.1 INCIDENCES AU VU DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les documents supra-communaux de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Au vu des objectifs et diagnostics réalisés par ces documents, un tableau de synthèse peut être dressé :

*Documents d'appuis : Schéma Directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027, Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020, Plan départemental de l'habitat (PDH) de la Savoie approuvé en juillet 2019. Cette évaluation est approfondie dans l'évaluation.*

Projets	Thématiques	Apparition dans les documents supra-communaux	Bilan des incidences du projet
<b>Réservoir de Corsuet</b>	<p>Maîtrise et gestion raisonnée de l'eau</p> <p>Réponse au développement démographique</p> <p>Mise en sécurité / amélioration des équipements</p>	<p><b>SDAGE Rhône-Méditerranée :</b></p> <p>OF 0 S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p> <p>OF 2 CONCRETISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES</p> <p><b>SCoT Métropole Savoie :</b></p> <p>Axe 5, point 2 : Sécuriser la ressource par l'interconnexion des réseaux, la rationalisation de la gestion de l'eau (partage de la ressource, sécurisation), le redimensionnement des équipements et la diversification des ressources en fonction des besoins établis dans les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et des spécificités communales</p>	<p>La réalisation d'un réservoir d'eau potable à Corsuet s'intègre dans les volontés et objectifs du SDAGE et du SCoT. Ainsi, aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.</p>
<b>Modification de l'OAP E11</b>	<p>Meilleure gestion du foncier</p> <p>Ajout de logements vis-à-vis du nombre initial</p> <p>Renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales</p>	<p><b>SDAGE Rhône-Méditerranée :</b></p> <p>OF 0 S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</p> <p>OF 5 LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE</p>	<p>En changeant de destination une parcelle en N et en ajoutant plus de logement sur l'OAP, l'intercommunalité favorise un développement foncier raisonné et adapté aux objectifs du PDH, tout en assurant la gestion des eaux pluviales et le développement d'espace vert. Ainsi, aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.</p>

		<p><b>OF5A- POURSUIVRE LES EFFORTS DE LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE DOMESTIQUE ET INDUSTRIELLE</b></p> <p><b>OF 6B : PRESERVER, RESTAURER ET GERER LES ZONES HUMIDES</b></p> <p><b>PDH de Savoie :</b></p> <p>Enjeu 1 : Encourager la densification des formes urbaines pour limiter la consommation d'espace</p> <p><b>SCoT Métropole Savoie :</b></p> <p>Axe 2, point 1 : Un étalement urbain maîtrisé et des développements conciliant densité et qualité</p> <p>Axe 2, point 2 : Des paysages valorisés, composante essentielle d'un cadre de vie préservé</p> <p>Axe 2, point 3 : Des ressources agricoles et forestières préservées et renouvelées dans leurs fonctions économiques, nourricières, énergétiques, sociales et récréatives</p>	
<b>Création de stationnements</b>	<p>Accompagner le développement démographique intercommunal</p> <p>Meilleure gestion du foncier</p>	<p><b>SDAGE Rhône-Méditerranée :</b></p> <p><b>OF 0 S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b></p> <p><b>OF 2 CONCRETISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES</b></p> <p><b>OF 5 LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE</b></p> <p><b>OF5A- POURSUIVRE LES EFFORTS DE LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE DOMESTIQUE ET INDUSTRIELLE</b></p> <p><b>SCoT Métropole Savoie :</b></p> <p>Axe 1 ; point 2 : Une mobilité efficace, innovante, multiple et visant l'amélioration de la qualité de l'air</p> <p>Axe 1, point 3 : Une articulation des choix d'urbanisation avec cette offre de mobilité</p>	<p>La réalisation d'un dépose minute et d'un nouvel espace de stationnement s'articule avec les nouveaux besoins communaux. Ainsi, aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.</p>

Le tableau de synthèse des incidences met en évidence que :

- Les orientations du SCoT Métropole Savoie sont, pour chaque projet de modifications, respectées,
- Les projets de modifications s'accompagnent de justifications en lien avec la croissance démographique du territoire intercommunal,
- La protection et la gestion de la ressource en eau est un projet au cœur des évolutions du PLUi.

Ainsi, par l'évaluation des projets d'évolution de la révision allégée, nous pouvons conclure que les objets de la révision allégée présentent une incidence faible sur le projet global territorial et respectent les recommandations des documents supra-communaux.

## 2.7.2 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les projets liés à la révision allégée du PLUi peuvent avoir des incidences environnementales sur le projet global du document. Au vu des études et diagnostics réalisés par les documents cadres liés aux risques naturels et à l'environnement, un tableau de synthèse peut être dressé :

*Documents d'appuis : Plan local d'urbanisme (PLUi) Ex-CALB en vigueur approuvé le 24 octobre 2019.*

Projets	Thématiques	Evaluations sommaires de l'impact	Bilan des incidences du projet
<b>Réservoir de Corsuet</b>	Réduction de l'espace boisé classé	La réduction de l'EBC sur la zone du réservoir de Corsuet a déjà eu lieu dans le cadre de l'évolution des EBC sur le territoire de Grand Lac, à l'occasion du projet de PLUi. Pour le projet de réalisation du second réservoir, seulement 0,56 % de la surface total de l'EBC de Corsuet est concerné.	<p>Pour assurer la sécurité du réservoir existant et une conformité aux normes « ressource / habitants », la réalisation d'un second réservoir est impérative pour atteindre les objectifs de gestion de ressource en eau.</p> <p>Au vu de la superficie concernée par le déclassement de l'EBC, l'incidence environnementale du projet est faible.</p> <p>Par ailleurs les boisements présents constituent en réalité un espace enrichi, encadré à la fois par le réservoir existant et par deux voies d'accès au Nord et au Sud.</p> <p>L'abatage des arbres sera réduit au minimum nécessaire pour implanter les ouvrages. Il est fait en concertation avec l'ONF et intégré à la gestion globale de la forêt de Corsuet. Des méthodes d'abattage adapté (centripète) seront proposées afin de réduire les incidences sur la faune observée. En parallèle, la pose de nichoirs à chiroptère sera entreprise durant les travaux et en phase de fonctionnement.</p> <p>Après travaux, la replantation sera organisée avec le partenariat de l'ONF.</p>
<b>Modification de l'OAP E11</b>	Changement de destination au profit de la zone 1AUh	La modification de l'OAP des Saules se réalise un assurant un équilibre dans les changements de	L'extension du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUh vient s'appliquer sur un espace de

	Changement de destination au profit de la zone N	destination. Les parcelles annexées au profit de la zone 1AUh concernent une surface de 387 m <sup>2</sup> .	qualité équivalente au reste de l'OAP. La frange boisée à protéger n'est pas impactée. A l'inverse la parcelle OC1444 au Sud est désormais fléchée comme espace vert lié à gestion de l'eau pluviale, renforçant la protection de cette frange Ouest du Nord au Sud de la zone.  L'OAP prévoit désormais une bande verte inconstructible de 6 m en limite Ouest avec la zone Naturelle afin de réduire les effets de lisières dus à l'urbanisation de ce secteur.
<b>Création de stationnements</b>	Changement de destination au profit de la zone Uep	Le projet de stationnement concerne une superficie de 650 m <sup>2</sup> sur la parcelle OC 2213. Le changement de destination au profit de la zone Uep crée un déficit de 650 m <sup>2</sup> pour la zone A. Cependant, la zone est inutilisable pour des activités associées à la terre en raison de la présence d'un bassin de rétention d'eau souterrain et d'un massif paysager au centre.  Dans l'ancien PLU communal de Pugny-Chatenod, la parcelle était classée en Uep.	Ainsi, nous pouvons conclure que l'incidence environnementale du projet est faible car celle-ci concerne une parcelle agricole inexploitable au vu du bassin souterrain et du massif paysager. Par ailleurs, l'équipement sera perméable.

Le tableau de synthèse des incidences met en évidence que :

- Les projets d'évolution respectent les orientations du PADD et n'impliquent pas de dégradations environnementales,
- Les projets d'évolution respectent les recommandations et documents en vigueur sur les risques naturels et technologiques.

Les évolutions apportées au PLUi n'auront pas d'incidence sur l'état des zones Natura 2000 situées à proximité et qui concernent des milieux différents de ceux visés par la révision allégée.

**Ainsi, par l'évaluation sommaire des projets de modifications de la révision allégée, nous pouvons conclure que les objets de la modification présentent une incidence faible sur l'environnement.**

Ces conclusions, destinées à l'information des élus, sont complétées dans le dossier d'arrêt présenté en séance du conseil communautaire du 17 mai 2022 par le document complet d'évaluation environnementale.

# 3 DEMARCHE REGLEMENTAIRE

## **3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEGEE**

### **3.1.1 LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE**

#### **3.1.1.1 Cadrage règlementaire**

La procédure de révision allégée du PLUi Ex-CALB est définie par les articles L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de révision allégée peut être conduite à condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables et que la révision :

- Ait uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ait uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ait uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de révision allégée est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Grand Lac.**

**Aussi, les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.**



### 3.1.1.2 Déroulé de la procédure de révision allégée

#### 1. **Lancement de la procédure**

La procédure de révision allégée a été prescrite par délibération du Président de la Communauté d'Agglomération Grand Lac en date du 25 janvier 2022.

#### 2. **Concertation préalable avec la population**

Une démarche de concertation préalable a été menée du 7 février 2022 au 17 avril 2022. Au sein de chaque mairie concernée par le périmètre du PLUi ex CALB ainsi qu'au siège de l'agglomération un registre a été tenu à la disposition du public accompagné d'une note de présentation.

Aucune observation n'a été formulée dans les registres, ni par courrier.

#### 3. **Arrêt du projet**

Le projet de révision allégée est arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 17 mai 2022.

#### 4. **Examen conjoint**

Un examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA) sera organisé. Un procès-verbal (PV) est rédigé valant avis des personnes publiques associées. Ces dernières sont notifiées du projet en amont de l'examen conjoint.

#### 5. **Enquête publique**

Conformément au code de l'environnement, le dossier est mis à l'enquête publique sous l'égide d'un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.

Sont joints au dossier les différents avis émis par les PPA, dont le PV d'examen conjoint ainsi que l'avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) sur l'évaluation environnementale.

#### 6. **Adoption du projet**

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, des communes et ses habitants, est adopté par délibération du Conseil communautaire.

### 3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

#### **Code l'urbanisme**

Article L153-34 ; R153-12

« [...] Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à **l'enquête publique** par le président de l'établissement public ou par le maire. »

#### **Code de l'environnement**

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

Articles L123-1 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-2 à R. 123-27 (inclus).

# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du  
Bourget**

## Procédure de Révision Allégée n°1

Dossier d'approbation - 24 janvier 2023

*Communes d'Aix-les-Bains, de Drumettaz-Clarafond et de Pugny-Chatenod*

## Evaluation environnementale



# Table des matières

<b>1 Préambule</b>	<b>6</b>
<b>2 Contexte et objet de la révision allégée</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Localisation</b>	<b>9</b>
2.1.1 Intercommunalité	9
2.1.2 Communes concernées	10
<b>2.2 Présentation synthétique des modifications et des pièces visées</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Aix-Les-Bains : Création d'un reservoir d'eau potable complémentaire et d'une station de pompage dans la forêt de Corsuet</b>	<b>11</b>
2.3.1 Contexte général	11
2.3.2 Projet barreau est et la création d'un nouveau réservoir	12
2.3.3 Modification du plan de zonage	14
<b>2.4 Commune de Drumettaz-Clarafond : OAP des Saules</b>	<b>15</b>
2.4.1 Objet de la révision simplifiée	15
2.4.2 Modification du plan de zonage	17
2.4.3 Modification de l'OAP E11	18
<b>2.5 Commune de Pugny-Chatenod : zone de stationnement à proximité de l'école</b>	<b>19</b>
2.5.1 Contexte de la demande	19
2.5.2 Modification du plan de zonage	20
<b>3 Présentation des sites</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Localisation et occupation actuelle</b>	<b>23</b>
3.1.1 Milieu physique	24
3.1.2 Milieu naturel	27
3.1.3 Patrimoine architectural et archéologique	35
3.1.4 Risques, ressources et nuisances	37

<b>4 Analyse des incidences de la révision alléegée sur l'environnement</b>	<b>40</b>
4.1 Incidences sur le milieu physique et la consommation du sol	41
4.2 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels	42
4.3 Incidences sur les paysages et le patrimoine	52
4.4 Incidences sur les ressources, les risques et nuisances	54
4.5 Incidences sur le milieu humain	54
<b>5 Articulation avec les autres plans et programmes</b>	<b>56</b>
<b>6 Analyse des incidences de la révision alléegée sur le réseau Natura 2000</b>	<b>60</b>
6.1 Description des sites natura 2000	61
6.1.1 SIC - R8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais	62
6.1.2 SIC - FR8202010 - Lac du Bourget et marais de Chautagne	65
6.1.3 SIC - R8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard	67
6.1.4 ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône	67
6.2 Incidences des sites visés par la révision alléegée	69
6.2.1 Aix-les-Bains - Corsuet	69
6.2.1 Drumettaz-Clarafond – OAP des Saules	70
6.2.1 Pugny-Chatenod – Création d'une zone de stationnement	70
<b>7 Dispositif de suivi</b>	<b>72</b>
<b>8 Résumé non technique</b>	<b>74</b>
8.1 Contexte et objet de la révision alléegée	75
8.2 Analyse des incidences de la révision alléegée sur l'environnement	81
8.3 Analyse des incidences de la révision alléegée sur le réseau Natura 2000	83
8.4 Articulation avec les autres plans et programmes	84
<b>9 Annexes</b>	<b>85</b>



# **1** PREAMBULE



La procédure de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Lac est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux d'intérêts généraux et pour certains de leur caractère d'urgence.

A noter qu'une procédure de modification du PLUi est également engagée, celle-ci aboutira à posteriori de la révision allégée et fera vraisemblablement l'objet d'une évaluation environnementale formalisée.

La révision allégée du PLUi porte sur trois points distincts :

- **Le déclassement d'un espace boisé classé** sur la commune **d'Aix-les-Bains** afin de permettre la réalisation d'un réservoir d'eau potable de 2 000 m<sup>3</sup> ainsi qu'une station de pompage d'eau potable et ses équipements hydrauliques associés, canalisations et regards de visite.
- **La réduction d'une zone agricole** sur la commune de **Pugny-Châtenod** afin de réaliser une nouvelle zone de stationnement rendue nécessaire par l'évolution de l'école et un projet « enfance ».
- **La réduction d'une zone naturelle** et l'extension de l'OAP dites des Saules (n°E11) sur la commune de **Drumettaz-Clarafond** au regard d'une erreur de traduction dans le PLUi approuvé en 2019 et pour permettre sa réalisation.

La révision allégée n°1 du PLUi porte sur des évolutions très ponctuelles des pièces réglementaires, et notamment du règlement graphique.

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le 17 février 2022. Suite à la décision de la MRAE, en date du 11 avril 2022, la révision allégée n°1 est soumise à évaluation environnementale.

A noter que la demande initiale du cas par cas comprenait cinq points. Seuls les trois sujets évoqués ci-avant sont présentés dans l'actuelle procédure de révision allégée ; les deux autres seront intégrés à la prochaine procédure de modification.

Le contenu de cette évaluation environnementale est le suivant :

**1°** Une présentation du document et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

**2°** Une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

**3°** Une analyse exposant :

- Les incidences éventuelles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (ne relève pas de l'évaluation environnementale)
- Ainsi que les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier Natura 2000.

**4°** L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables ;

**5°** La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si besoin, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

**6°** La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement ;

**7°** Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

# **2** CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

## 2.1 LOCALISATION

### 2.1.1 INTERCOMMUNALITE

Grand Lac Agglomération est constituée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de 28 communes.

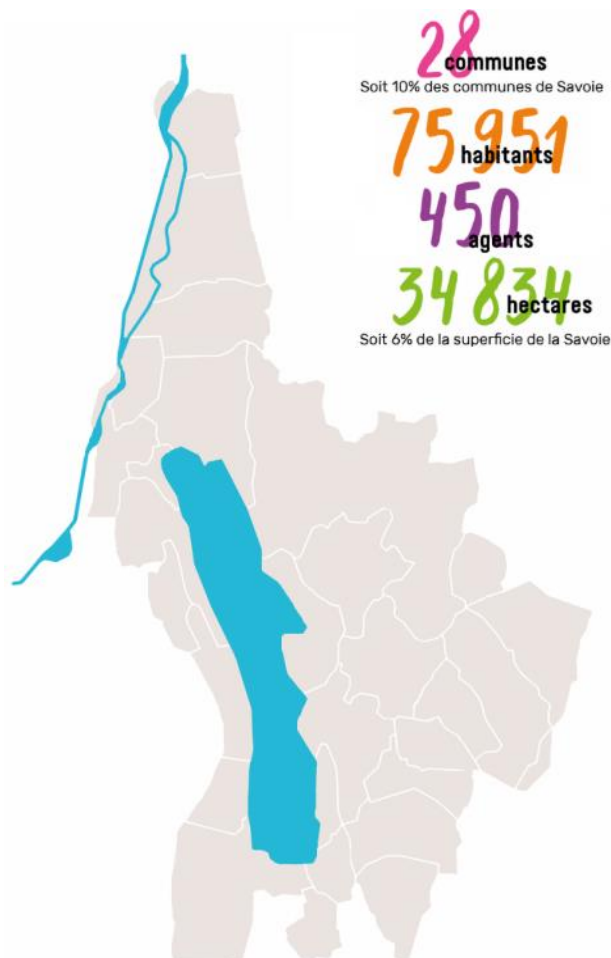
La particularité de l'intercommunalité de Grand Lac Agglomération, au vu de sa création récente, est d'être couverte par trois PLUi approuvés ou en cours d'élaboration :

- Le **PLUi ex-CALB**, approuvé le 9 octobre 2019 et qui concerne les 17 communes de l'ex communauté d'agglomération du Lac du Bourget-du-Lac
- Le **PLUi Albanais Savoyard**, approuvé le 28 novembre 2018.
- Un troisième document d'urbanisme, le **PLUi de la Chautagne**, en cours d'élaboration.

Enfin, l'intégralité du territoire de l'agglomération est couvert par le **SCoT Métropole Savoie**, dont la révision a été approuvée le 8 février 2020 à l'échelle de 107 communes.

Compétente en matière d'urbanisme, Grand Lac Communauté d'Agglomération peut mener les procédures d'évolutions de ses différents documents d'urbanisme.

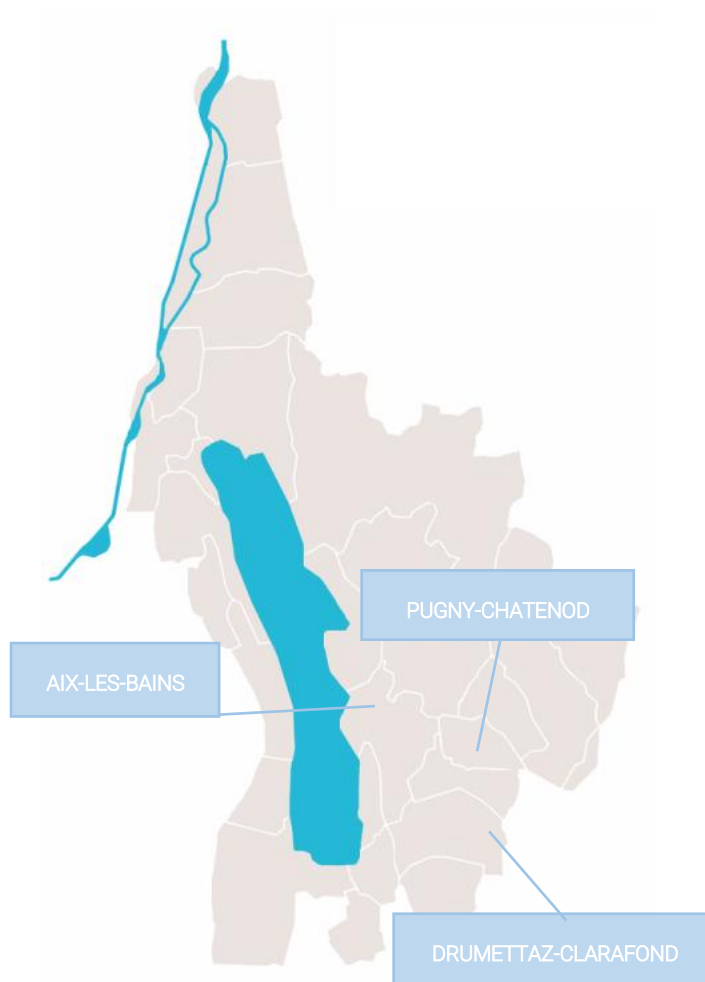
C'est à ce titre que l'agglomération a prescrit par délibération en date du 25 janvier 2022 la révision allégée du PLUi de l'ex-CALB.



## 2.1.2 COMMUNES CONCERNEES

Le présent projet de révision allégée concerne 3 communes de l'intercommunalité de Grand Lac :

- Aix-les-Bains, commune centre de l'intercommunalité,
- Drumettaz-Clarafond,
- Pugny-Chatenod.



**Localisation des communes concernées par la procédure de modification**

## 2.2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS ET DES PIECES VISEES

NATURE DE LA MODIFICATION	CONTENU DE LA MODIFICATION	COMMUNE	ZONE CONCERNEE	DOCUMENTS DU PLUI MODIFIES
Réduction d'un espace boisé classé	Déclassement de l'espace boisé classé sur la zone de travaux d'un réservoir complémentaire et d'une station de pompage d'eau potable à Corsuet	Aix-les-Bains	N	Règlement graphique
Réduction d'une zone naturelle	Modification du zonage N vers 1AUh	Drumettaz-Clarafond	N	Règlement graphique, OAP ER11
Réduction d'une zone agricole	Modification du zonage A vers Uep	Pugny-Chatenod	A	Règlement graphique

## 2.3 AIX-LES-BAINS : CREATION D'UN RESERVOIR D'EAU POTABLE COMPLEMENTAIRE ET D'UNE STATION DE POMPAGE DANS LA FORET DE CORSUET

### 2.3.1 CONTEXTE GENERAL

Le bassin versant du Lac du Bourget est identifié en situation de **déséquilibre quantitatif** dans le SDAGE Rhône Méditerranée. La vulnérabilité de ce territoire vis à vis de l'eau a été confirmée par une étude réglementaire dite « Volumes Maximums Prélevables », menée par le CISALB entre 2010 et 2013.

Le retour à l'équilibre nécessite la mise en place d'un **Plan de Gestion de la Ressource en Eau** (approuvé en Janvier 2017), seul garant d'une gestion concertée. Il vise à optimiser le partage de la ressource pour en assurer une gestion équilibrée et durable (L.211-1 du Code de l'Environnement) à l'échelle du sous bassin et à permettre de respecter les objectifs de bon état des masses d'eau et d'assurer la pérennité des usages.

Ces études sont prises en compte dans le bilan besoins/ressources présenté dans le PLUI afin que l'impact de l'urbanisation n'accroisse pas le déséquilibre quantitatif constaté sur le milieu.

Pour répondre à l'ensemble de ces problématiques, Grand Lac a engagé depuis 2017 la réalisation d'importants équipements afin d'assurer l'équilibre ressources/besoins en eau potable à long terme. L'objectif

est notamment de mieux répartir la ressource en eau au sein du territoire en substituant les ressources gravitaires vulnérables par l'eau du lac.

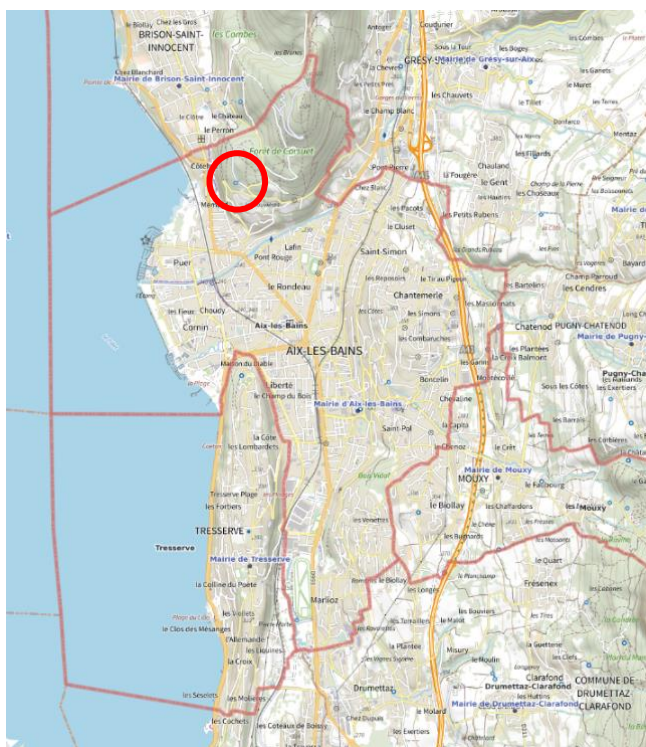
## 2.3.2 PROJET BARREAU EST ET LA CREATION D'UN NOUVEAU RESERVOIR

Pour substituer les ressources gravitaires des communes du Pied du Revard, il est nécessaire de créer des ouvrages de stockage plus importants et 7 km de réseau.

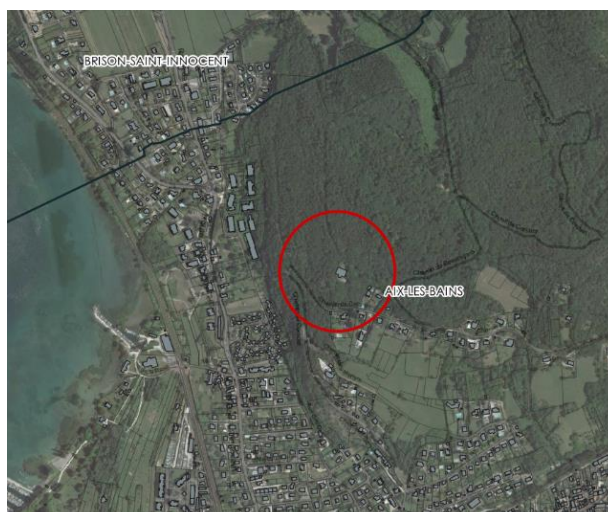
Le cheminement de l'eau commence au niveau du lac avec l'usine de production de Mémard qui traite et remonte l'eau au niveau du nouveau réservoir de Corsuet Bas, celui-ci alimente gravitairement une partie de la ville d'Aix les Bains. Une station de pompage est prévue au même niveau que les réservoirs de Corsuet Bas qui permettra de remplir la conduite du Barreau Est jusqu'à Drumettaz.

L'ensemble de cette opération d'envergure est estimé à 14 millions d'euros.

Ce vaste projet implique donc la création d'un nouveau réservoir et d'une station de pompage à proximité immédiate du réservoir existant sur le secteur de Corsuet à Aix-les-Bains.



Localisation du secteur du réservoir de Corsuet



### **Localisation du secteur de Corsuet – au centre le réservoir existant**

Le PLUi approuvé en 2019 avait anticipé ces nouveaux équipements en inscrivant un emplacement réservé (ER S14) hors de toute emprise d'espace boisé classé et dans la continuité du réservoir existant.

Les études géotechniques réalisées dans le cadre du projet ont démontré que les terrains prévus à l'ERS14 ne permettraient pas la création de ces ouvrages sans risquer d'endommager les fondations et la stabilité du réservoir existant datant de 1908. Ce dernier étant par ailleurs protégé au PLUi comme élément patrimonial.

Une deuxième série d'essais géotechniques a permis d'identifier une zone beaucoup plus favorable à la réalisation du nouveau réservoir cette fois au Nord-Ouest du réservoir historique.

**Cette nouvelle zone de 9068m<sup>2</sup> est actuellement concernée par un classement en espace boisés classés.**

**La révision allégée vise donc à supprimer cette prescription sur la partie dédiée à l'accueil du réservoir complémentaire et de la nouvelle station de pompage.**

L'évolution proposée vise donc le déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé concerné par le projet d'équipements sur la parcelle AB11. La superficie concernée est de 9068m<sup>2</sup>, soit 0,56% de la surface d'Espace Boisé Classé sur le seul secteur de Corsuet.

Le déclassement de l'EBC sur l'intégralité de l'emprise est nécessaire en vue de la réalisation des travaux qui nécessitent des espaces plus vastes que les seules emprises des futures constructions.

La coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages. Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements. Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet.



Secteur nécessaire à la réalisation du projet – Nouvelle emprise et emplacement réservé existant

### 2.3.3 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La réalisation des travaux nécessite la modification du règlement graphique et notamment la suppression de l'espace boisé classé identifié sur la parcelle.



Secteur visé par la révision alléée	Patrimoine bâti à protéger
Bâti existant	Cheminement piéton
Zonages	Voisinage d'infrastructure bruyante
<b>Prescriptions</b>	
Espace Boisé Classé	
Emplacement réservé	
Périmètre d'OAP	
Secteur d'assainissement autonome	
<b>Informations</b>	

Zonage avant et après révision alléée

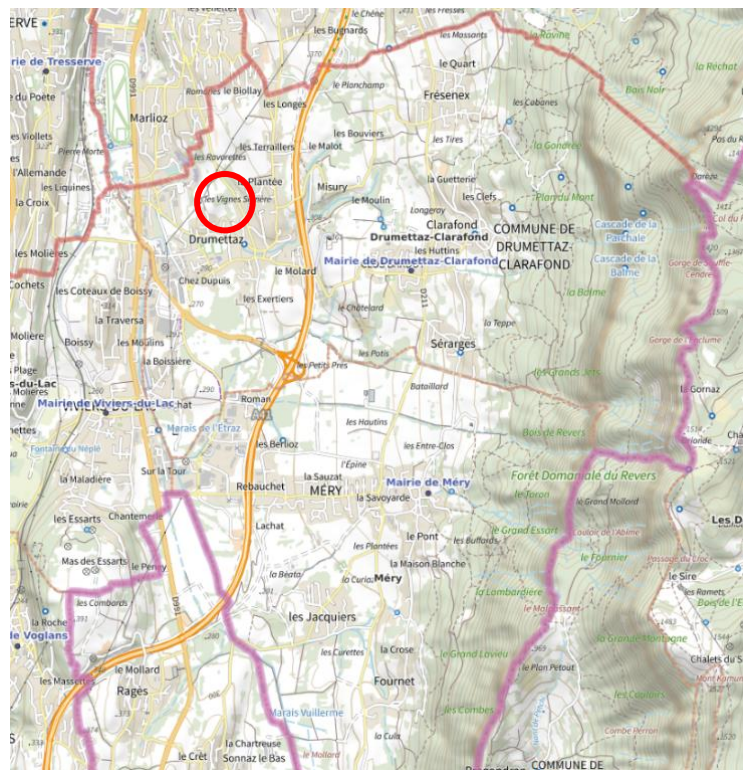


## 2.4 COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND : OAP DES SAULES

### 2.4.1 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La commune de Drumettaz-Clarafond accueillait en 2018, 2 871 habitants répartis dans les différents hameaux qui composent la commune. Le hameau de Drumettaz constitue la principale zone urbaine et accueille à la fois un bâti historique, des zones de lotissements plus récents ainsi qu'une offre de services et commerces.

L'OAP les Saules (E11) constitue une OAP de « polarité secondaire ». A ce titre, il s'agit d'un site non bâti, au caractère naturel prédominant et situé en marge du hameau de Drumettaz. L'objectif pour cette OAP est d'étoffer en épaisseur la trame urbaine du site tout en assurant un cadre de vie qualitatif



#### Localisation du secteur de l'OAP les Saules

L'OAP vise la réalisation d'une offre de logement individuels (mitoyens ou non) tout en ménageant des espaces naturels sur sa frange Ouest.

L'OAP se voit également assigner des objectifs de gestion des eaux pluviales puisqu'elle accueille sur sa partie Sud un emplacement réservé dédié à un ouvrage de gestion des eaux pluviales positionné en grande partie à l'Ouest de l'OAP (hors périmètre).

Aujourd'hui, la mise en œuvre opérationnelle du projet met en évidence plusieurs difficultés, dont certaines avaient été identifiées dès l'élaboration du PLUi mais omises dans le dossier final :

- Le périmètre de la zone sur sa partie Ouest n'est pas calé sur la frange boisée identifiée dans l'OAP constituant la limite naturelle à la zone. La délimitation en vigueur laisse en effet un espace libre d'environ 390 m<sup>2</sup>, coincé entre les futures limites de l'urbanisation et la frange boisée existante.
- Les accès prévus initialement s'avèrent difficilement réalisables au regard d'enjeux techniques (largeur de voies) et foncier. En lieu et place de l'accès central envisagé initialement, il est préférable de desservir la zone par un accès plus au Sud.
- La gestion des eaux pluviales prévue par un emplacement réservé sur le Sud de la parcelle (OC1444) reste nécessaire et sa prise en compte doit être renforcée dans la traduction réglementaire de l'OAP.

Les évolutions proposées et détaillées ci-dessous visent à permettre la réalisation à court terme de ce projet dont le positionnement à moins de 300 m du centre de Drumettaz-Clarafond et de ses commerces en fait un site de développement prioritaire pour la commune.

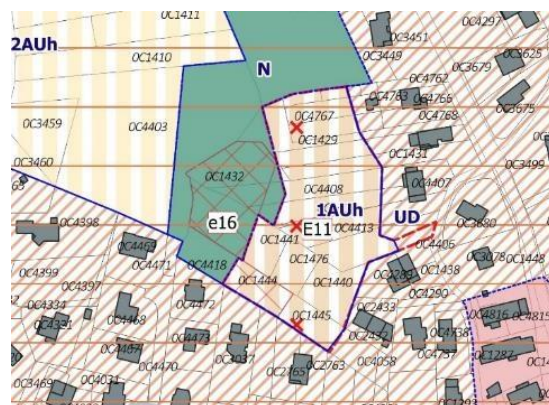
Les évolutions proposées sont donc de plusieurs ordres :

Une modification du **règlement graphique** afin de modifier le périmètre de l'OAP :

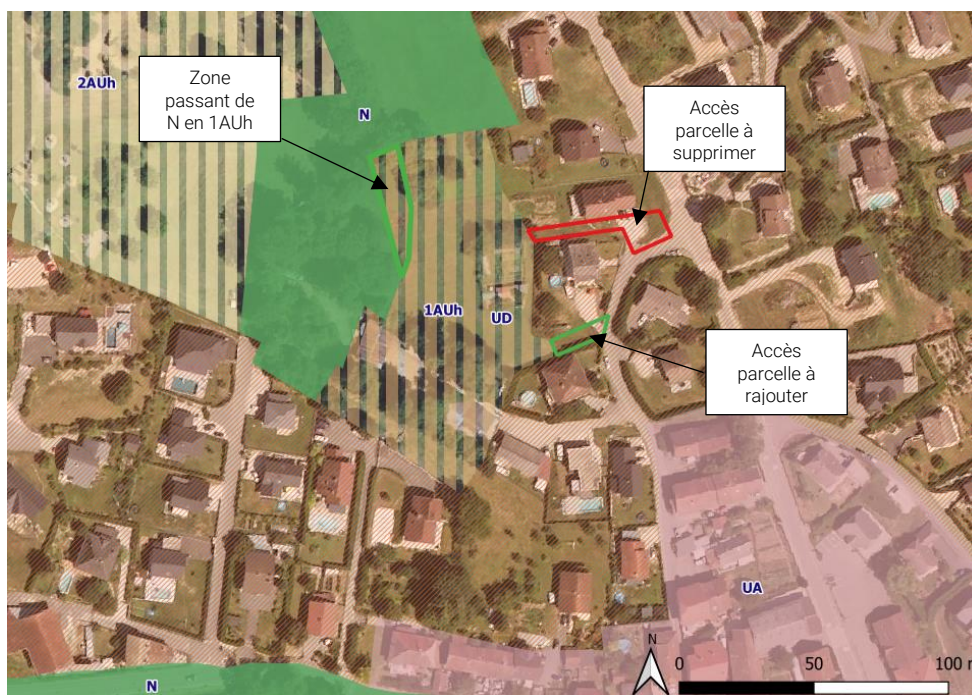
- Une nouvelle zone au nord-ouest de l'OAP, de 387 m<sup>2</sup>, en forme triangulaire, serait ajoutée à la zone 1AUh en lieu et place d'un zonage N.
- Le périmètre de l'OAP (prescription) serait adapté pour se caler sur la nouvelle limite de zone 1AUh. En parallèle, le périmètre est étendu à la parcelle OC4406 (zone UD) et il est supprimé sur la parcelle OC1431. Ces évolutions reflètent les évolutions liées aux accès.








Enfin, l'OAP est modifiée en conséquence ainsi que sur la gestion des accès et de l'eau pluviale et le nombre de logements.

## 2.4.2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE



Zonage avant et après révision allégée

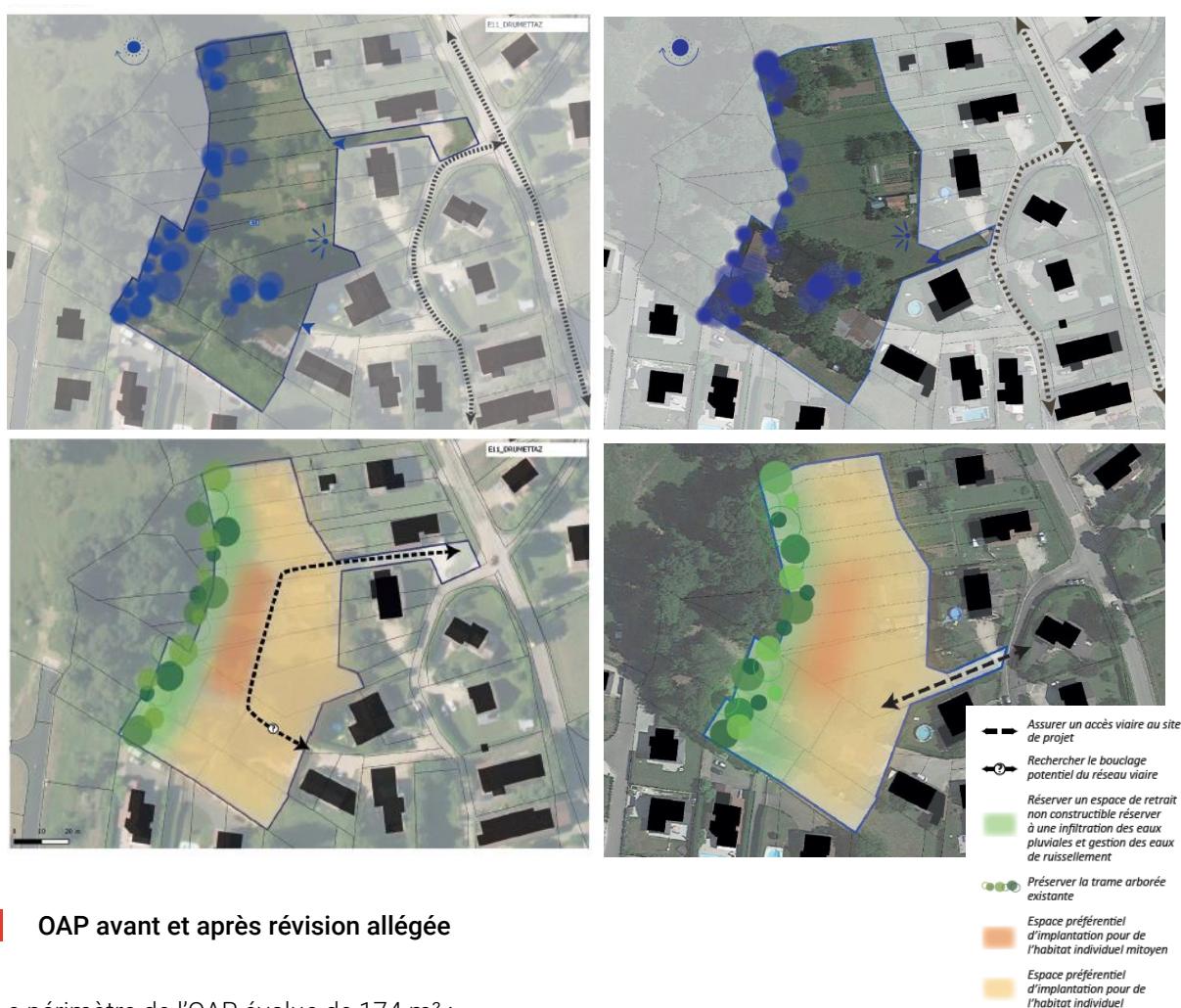


-  Uep : Secteur d'équipements publics
-  UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
-  UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
-  N : Zone naturelle
-  Ap : Zone agricole inconstructible
-  2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
-  1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle

## 2.4.3 MODIFICATION DE L'OAP E11

Les évolutions apportées à l'OAP visent :

- L'évolution du périmètre en cohérence avec la modification du zonage.
- L'évolution à la hausse du nombre de logements en accord avec l'évolution du périmètre : la densité initiale reste ainsi respectée.
- La modification de l'accès à la zone : au regard des contraintes techniques et foncières, il est proposé un nouvel accès central. La desserte interne de la zone n'est plus précisée graphiquement.
- L'affichage de la parcelle OC1444 comme espace vert au regard de l'emplacement réservé existant devant permettre la gestion des eaux pluviales du secteur.



### OAP avant et après révision allégée

Le périmètre de l'OAP évolue de 174 m<sup>2</sup> :

- Ajout de 387 m<sup>2</sup> sur la partie Nord-Ouest (avec changement de zonage N vers 1AUH)
- Ajout de 126 m<sup>2</sup> pour le nouvel accès au Sud (sans changement de zonage)
- Suppression de 339 m<sup>2</sup> sur l'accès initial (sans changement de zonage)

## 2.5 COMMUNE DE PUGNY-CHATENOD : ZONE DE STATIONNEMENT A PROXIMITE DE L'ECOLE

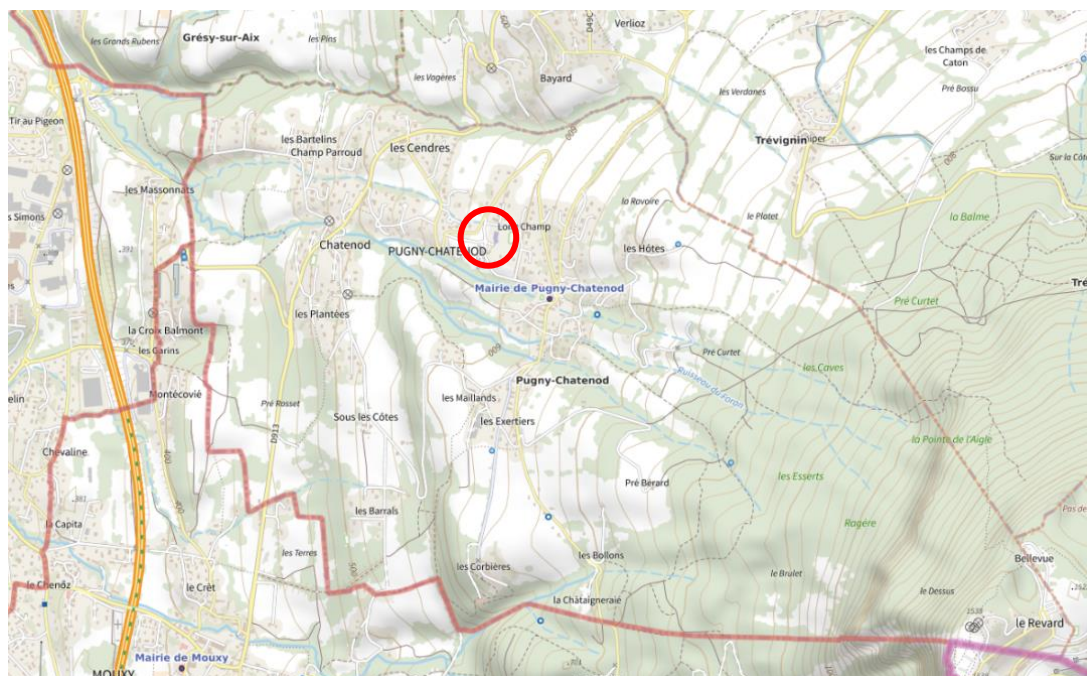
### 2.5.1 CONTEXTE DE LA DEMANDE

La commune de Pugny-Chatenod accueille en 2018, 955 habitants (INSEE).

La commune a connu depuis les années 2000 une très forte hausse de sa population avec des taux de croissance annuels supérieurs à 2%. La politique d'accueil de familles des dernières années a conduit la collectivité à ouvrir 2 classes supplémentaires pour l'école élémentaire. Il est possible qu'une nouvelle classe soit ouverte prochainement. Par ailleurs, la commune a un projet de construction d'un bâtiment public complémentaire destiné à l'enfance. Il devrait accueillir la garderie périscolaire, aujourd'hui réalisée dans un espace non dédié de l'école et la Maison des Assistantes Maternelles aujourd'hui provisoirement installée dans des logements. Cette construction empièterait sur quelques places de stationnement existantes au sud de l'école.

Il est déjà constaté un déficit de stationnement, qui sera accru par la suppression de quelques places et l'augmentation du flux dû aux nouveaux équipements. La commune souhaite réaliser des travaux de création d'un nouvel espace de stationnement, associé à un « dépose-minute ».

A noter qu'en parallèle, la collectivité travaille également à la mise en place de cheminements piétonniers vers la commune de Trévignin pour limiter les déplacements automobiles : l'école fait partie du regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de Trévignin.



Localisation de l'école de Pugny-Chatenod

L'évolution concerne 600m<sup>2</sup> de zone A basculant en zone Uep : changement de destination sur une partie de la parcelle C 2213. Bien qu'identifié en zone agricole, le tènement visé n'est plus cultivé et constitue en réalité

un espace de délaissé entre la RD49 et la voie de desserte de l'école. Le secteur visé accueille par ailleurs en souterrain un bassin de rétention d'eau pluviale et en surface un espace massif paysager.



Secteur visé par l'évolution du zonage

## 2.5.2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE



- Uep : Secteur d'équipements publics
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- N : Zone naturelle
- A : Zone agricole
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle

Zonage avant et après révision allégée



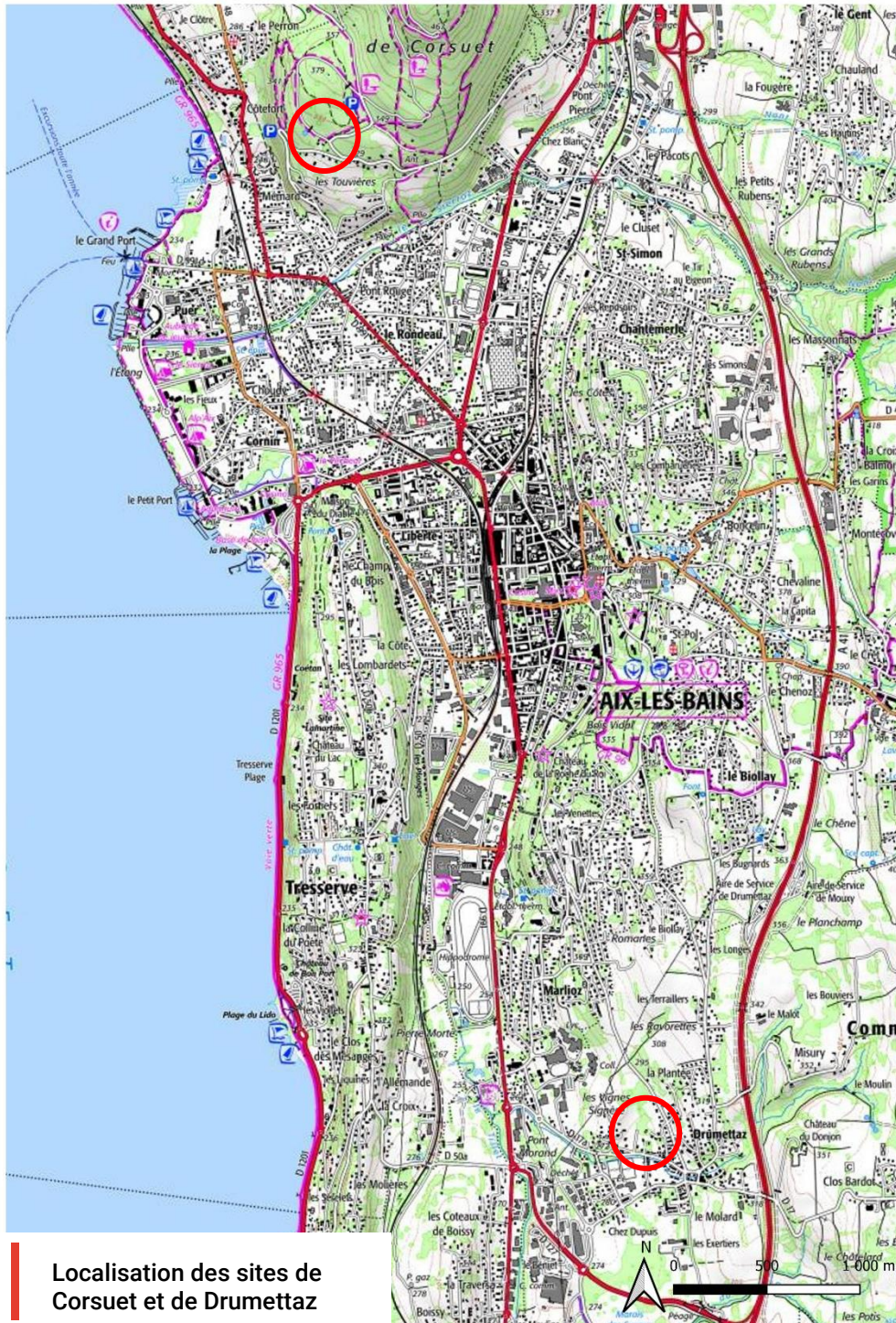
# **3** **PRESENTATION DES SITES**



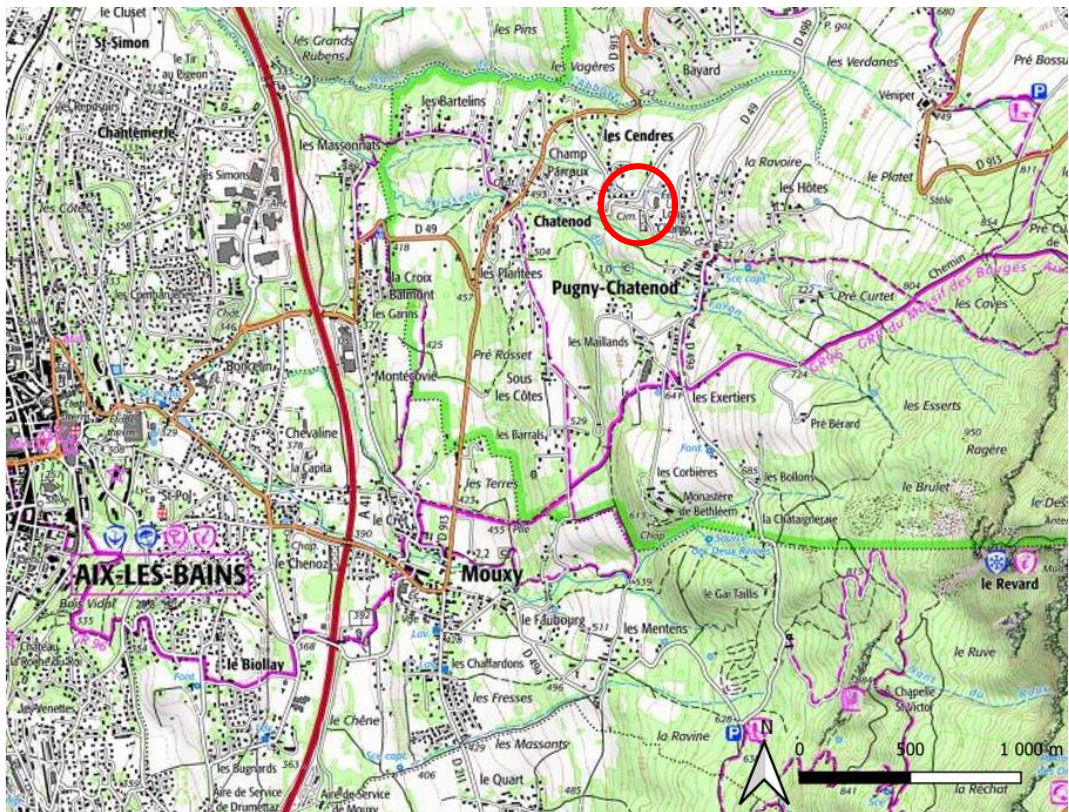
### 3.1 LOCALISATION ET OCCUPATION ACTUELLE

Le **site de Corsuet** est situé sur la commune d'Aix-les-Bains, au Nord de la commune. La Forêt de Corsuet est une colline forestière de type charmaie-châtaigneraie située au nord d'Aix-les-Bains, marquant l'extrémité-sud du massif de la Chambotte, en bordure est du lac du Bourget. Elle s'étend en bordure de la ville d'Aix-les-Bains sur une surface d'environ cent seize hectares

La zone d'étude du **site de Drumettaz** est située sur la commune de Drumettaz-Clarafond, au Nord-Ouest du hameau de Drumettaz. Il se situe dans une zone pavillonnaire et agricole (zones de pâturage).



Le site de Pugny est situé au Nord de la commune, au lieu-dit « les Cendres ».



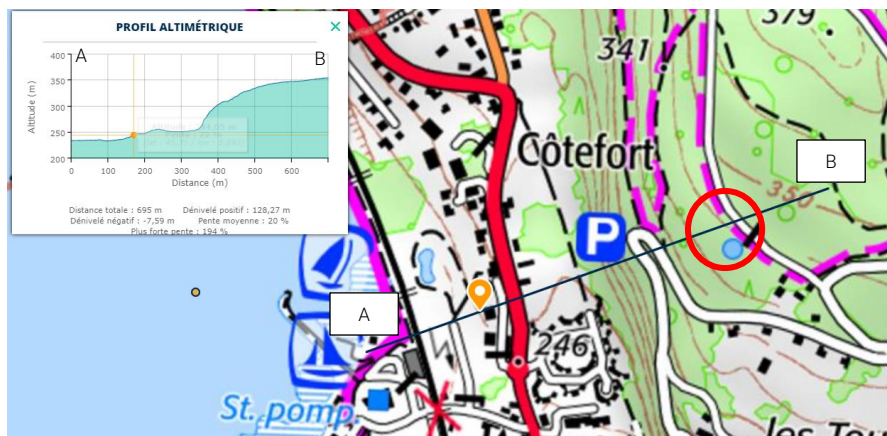
Localisation du site de Pugny-Chatenod

### 3.1.1 MILIEU PHYSIQUE

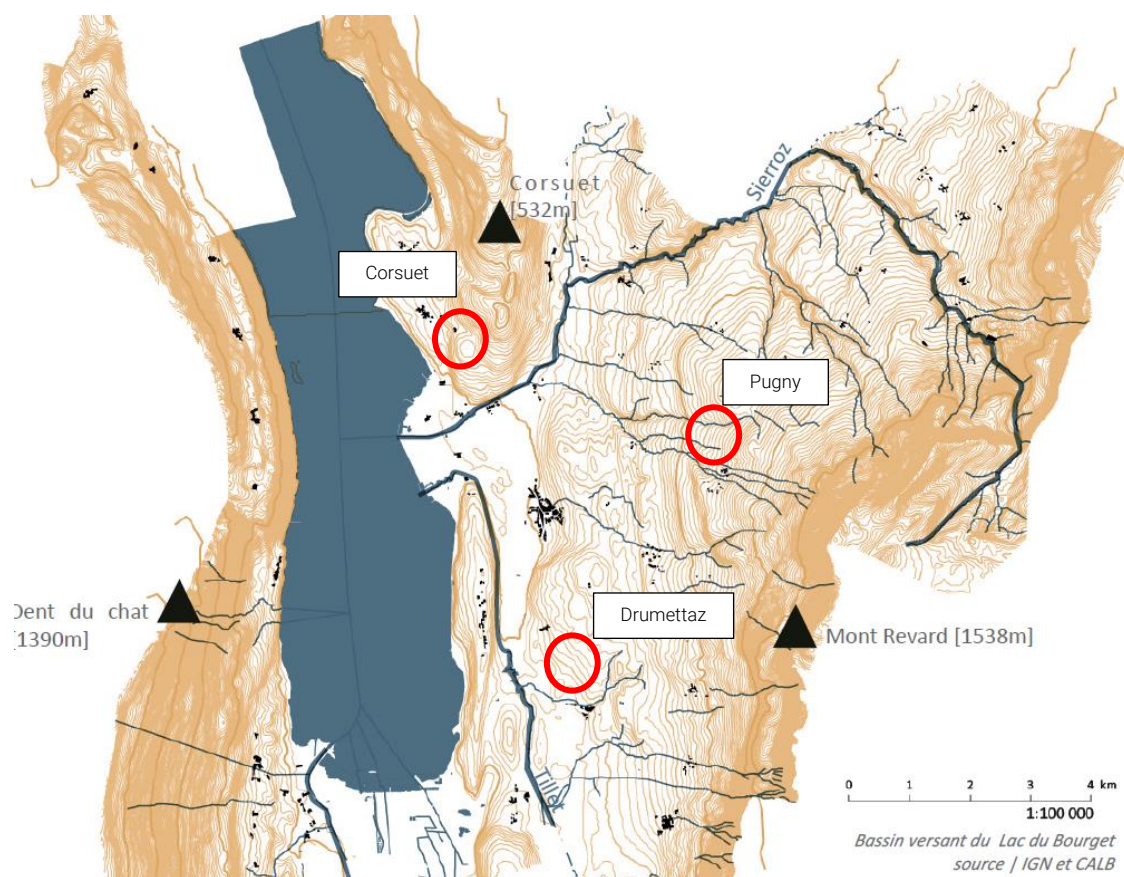
#### 3.1.1.1 Topographie – hydrographie

##### Corsuet

Le site est situé au sein du massif de Corsuet, à 340 m d'altitude, surplombant le lac du Bourget. Aucun réseau hydrographique n'est situé à proximité de la zone d'étude.



Corsuet – profil altimétrique (source : géoportail)



**Entités topographiques (source PLUi CALB)**

**Drumettaz**

Le site de Drumettaz est situé à environ 270 m d'altitude, à proximité d'un ruisseau, affluent du Tillet (distance de 170 m).

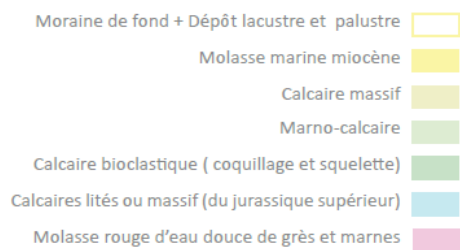
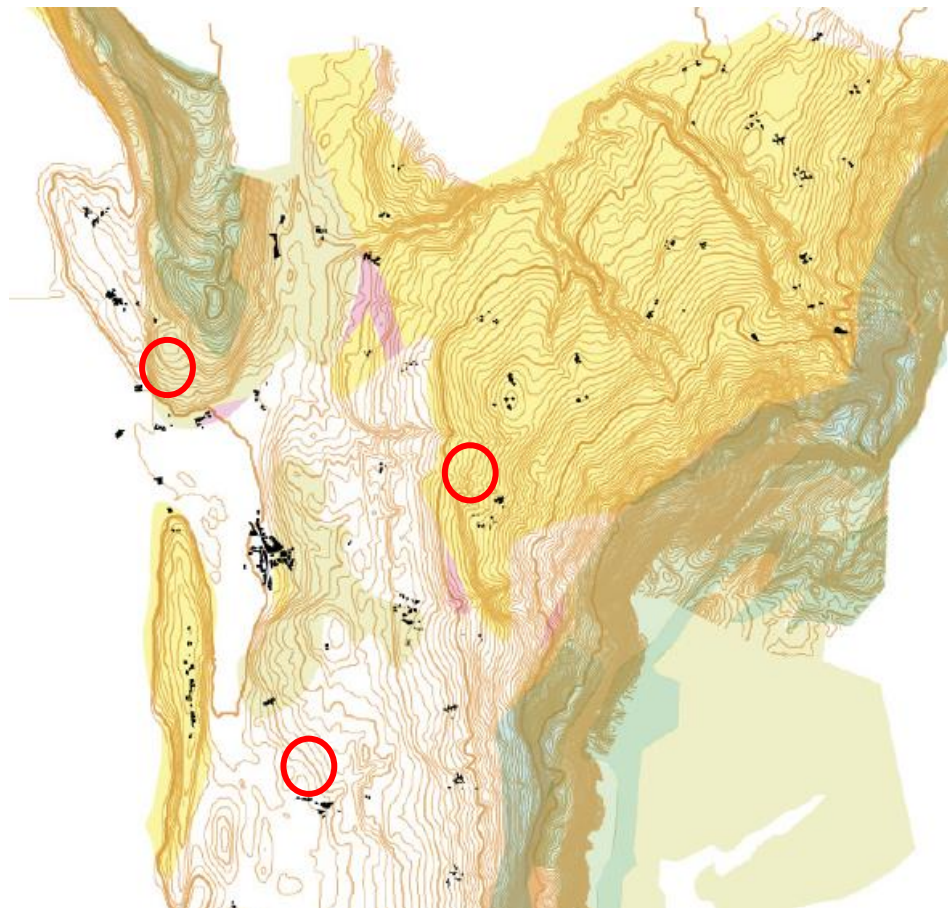
**Pugny-Chatenod**

Le site du Pugny est à 570 m, sur les premiers contreforts du Revard.

### 3.1.1.2 Géologie

Les trois sites sont localisés dans les formations suivantes :

- marno-calcaires caractéristiques des contre fort du massif de la Chambotte pour Corsuet ;
- morainiques à Drumettaz ;
- molassiques à Pugny.



**Carte géologique (source PLUi CALB / geol-alp.com)**

## 3.1.2 MILIEU NATUREL

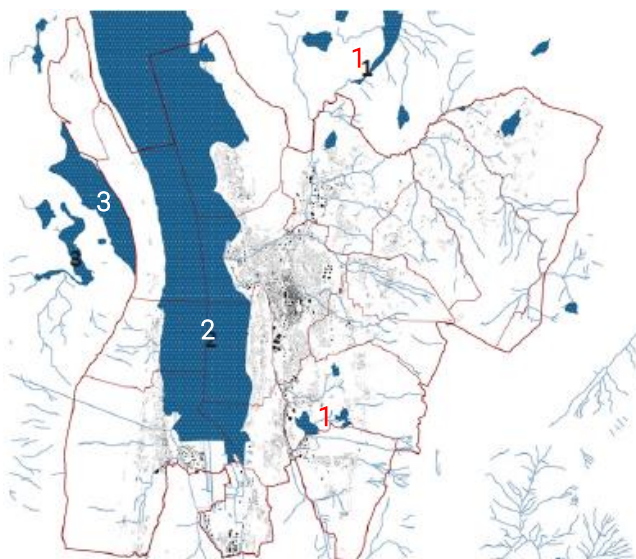
### 3.1.2.1 Sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 de Grand Lac concernent différents types de classification au titre de la directive «Habitats, faune, flore» et de la directive «Oiseau».

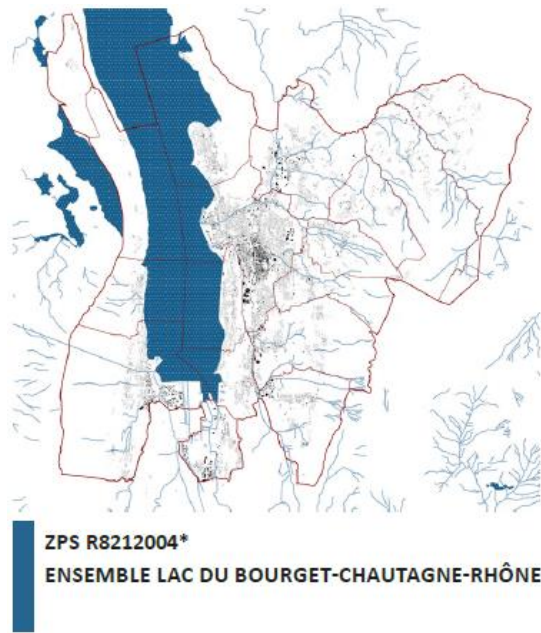
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et des Sites d'Intérêts Communautaires (SIC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».
- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS) visant la conservation des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux, que ce soit pour leur reproduction, alimentation ou migration.

Les sites Natura 2000 situées à proximité sont :

1. SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais
  2. SIC - FR8202010 - Lac du Bourget et marais de Chautagne
  3. SIC - FR8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard
- ZPS - FR8212004 - Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône



Natura 2000 – Site d'intérêt communautaire (source : PLUi)



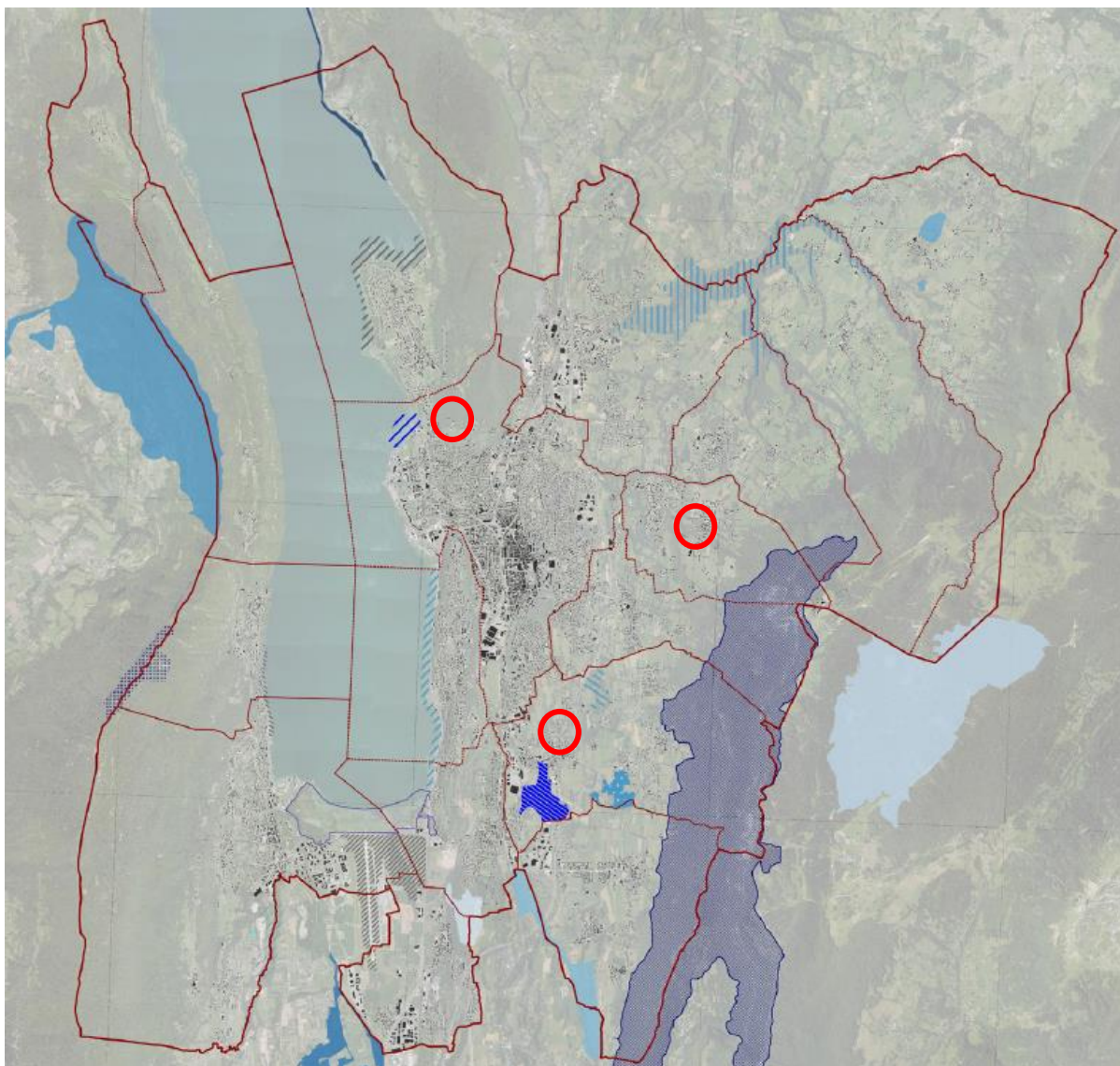
**Natura 2000 – Zone de Protection Spéciale (source : PLUi)**

A noter que le lac du Bourget est également classé en Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

### 3.1.2.2 ZNIEFF type I

Les ZNIEFF recensés sur le territoire de Grand Lac sont :

- ZNIEFF 820031228 Baie de Chatillon et Littoral de la Chambotte
- ZNIEFF 820031607 Colonies méridionales des versants de la Chambotte et de la montagne de Cesseins
- ZNIEFF 820031252 Marais des Nantets
- ZNIEFF 820031221 Marais de Chevilly
- ZNIEFF 820031226 Marais de la Plesse
- ZNIEFF 820031253 Baie de Gresine et Pointe de l'Ardre
- ZNIEFF 820031465 Gorges du Sierroz
- ZNIEFF 820031277 Haut de la Charvaz
- ZNIEFF 820031227 Baie de Mémard
- ZNIEFF 820031232 Rive du Poète
- ZNIEFF 820031466 Marais des Bauches
- ZNIEFF 820031281 Hêtraies du Mont du Chat
- ZNIEFF 820031231 Rive du Bois des Amours
- ZNIEFF 820031311 Plateau du Revard
- ZNIEFF 820031490 Prairies sèches et humides des Potis
- ZNIEFF 820031275 Sud du Lac du Bourget
- ZNIEFF 820031464 Marais des Saveux
- ZNIEFF 820031263 Etang, Marais et Prairies du sud du Lac du Bourget
- ZNIEFF 820031225 Marais de la Serraz
- ZNIEFF 820031242 Falaises et forêts occidentales du Mont Revard
- ZNIEFF 820031485 Prairies sèches et Moissons des Essarts
- ZNIEFF 820031216 Ruisseau des Combes
- ZNIEFF 820031478 Marais de Vuillerme et Vallée du Tillet



Légende

ZNIEFF de type 1

- BATE DE CHATILLON ET LITTORAL DE LA CHAMBOTTE
- ▨ BATE DE GRESINE ET POINTE DE L'ARDRE
- ▧ BATE DE MEMARD
- ▩ ETANGS, MARAIS ET PRAIRIES DU SUD DU LAC DU BOURGET
- FALAISES ET FORETS OCCIDENTALES DU MONT REVARD
- FORETS ALLUVIALES, COURS D'EAU, MARAIS ET BOCAGE A L'OUEST DE LA MOTTE-SERVOLEX
- ▬ GORGES DU SIERROZ
- ▮ HETRAIES DU MONT DU CHAT
- HAUT DE LA CHARVAZ
- MARAIS DE CHEVILLY

- MARAIS DE LA PLESSE
- ▨ MARAIS DE LA SERRAZ
- ▧ MARAIS DE VUILLERME ET VALLEE DU TILLET
- ▩ MARAIS DES BAUCHES
- MARAIS DES NANTETS
- MARAIS DES SAVEUX
- ▬ PLATEAU DU REVARD
- ▮ PRAIRIES SECHES ET HUMIDES DES POTTIS
- PRAIRIES SECHES ET MOISSONS DES ESSARTS
- ▨ RIVE DU BOIS DES AMOURS
- ▧ RIVE DU POETE
- ▩ RUISSEAU DES COMBES
- SUD DU LAC DU BOURGET

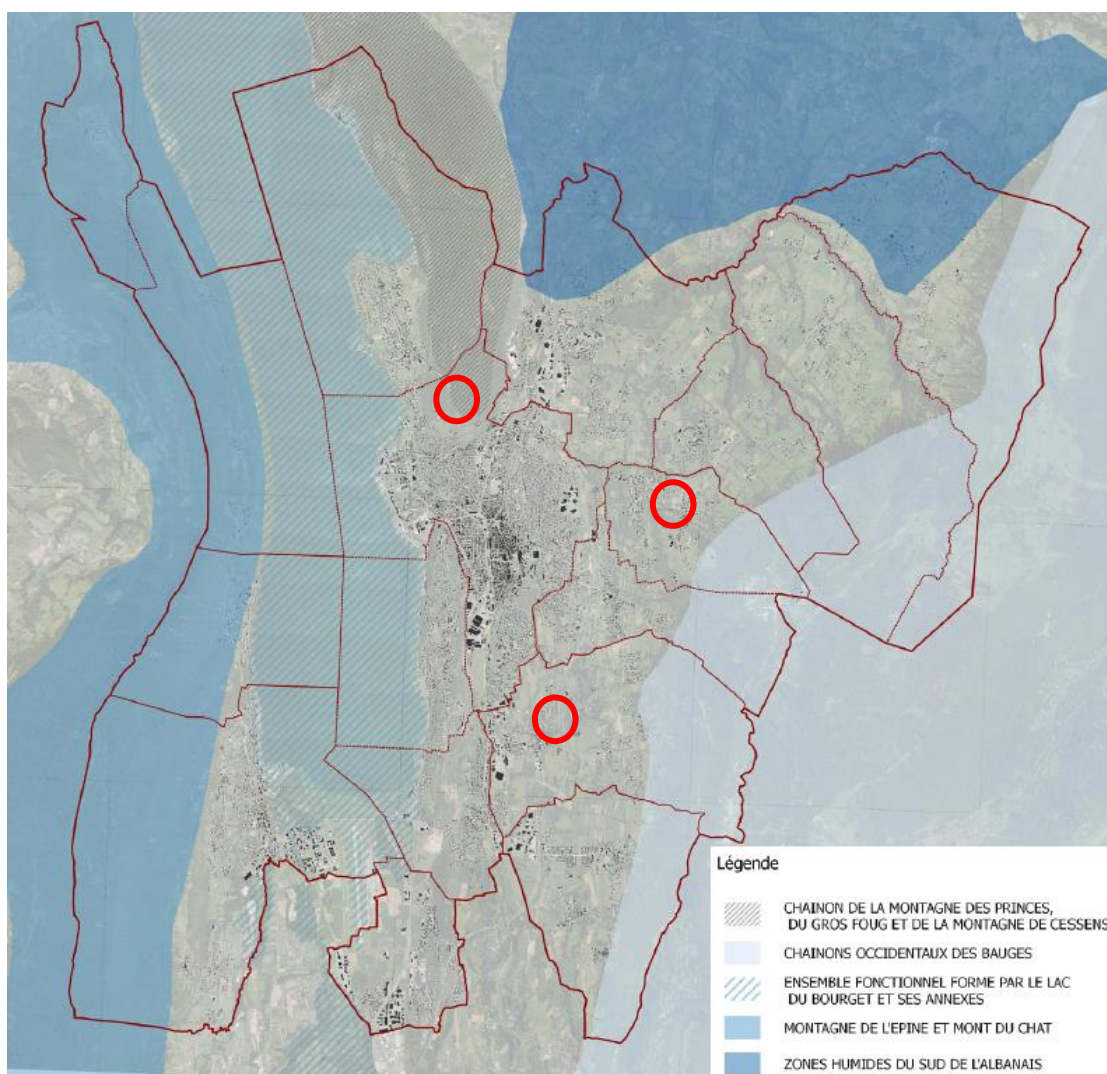
■ ZNIEFF de type I (source : PLUi)



### 3.1.2.3 ZNIEFF type II

5 ZNIEFF de type II sont recensées sur le territoire de Grand Lac :

- ZNIEFF 820031618 Chaînon de la montagne des Princes, du gros Foug et de la Montagne de Cessens
- ZNIEFF 820010188 Ensemble onctionnel orné par le lac du Bourget et ses annexes
- ZNIEFF 820010361 Montagne de l'Épine et Mont du Chat
- ZNIEFF 820000396 Chaînons occidentaux des Bauges
- ZNIEFF 820009765 Zones humides du sud de l'Albanais



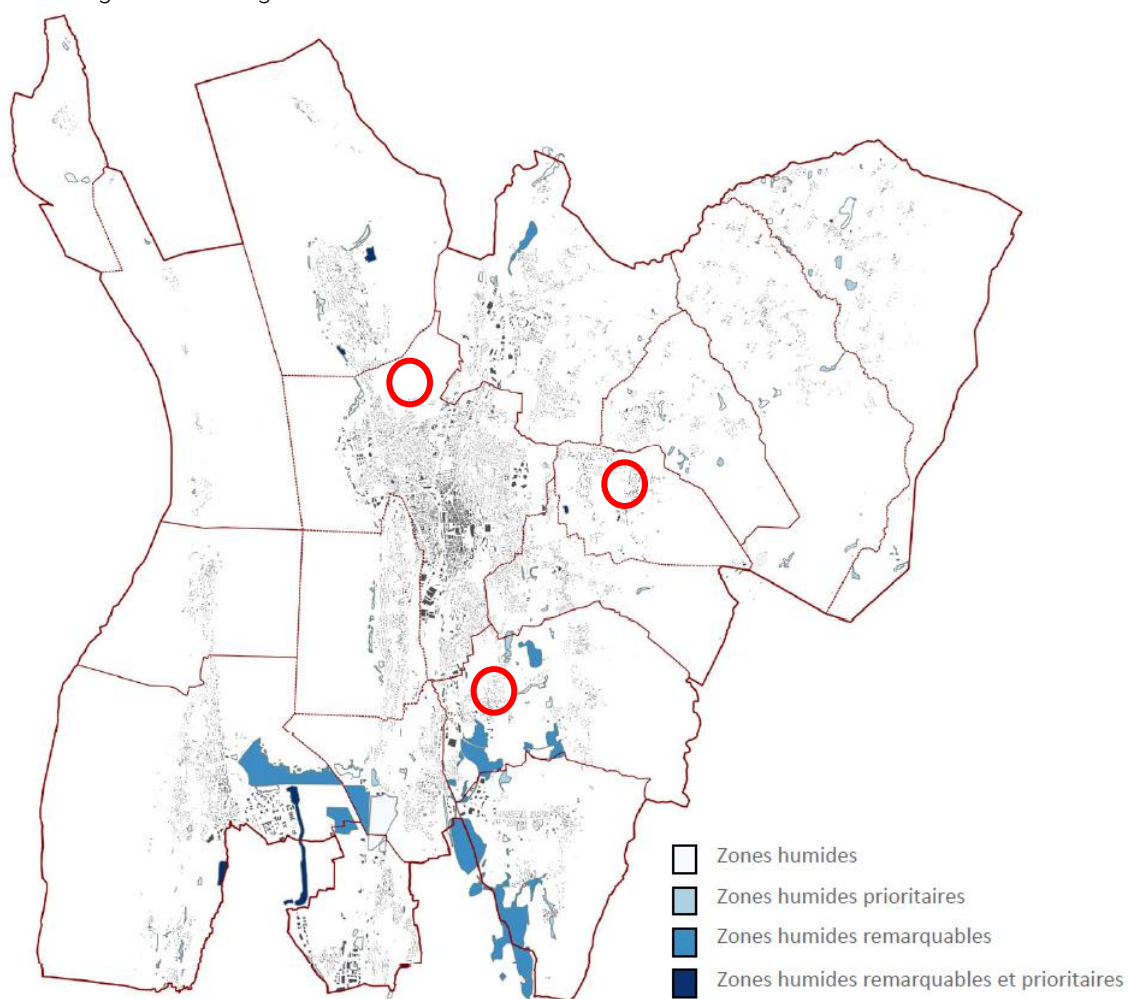
ZNIEFF de type II (source : PLUi)

### 3.1.2.4 Zones humides

Le territoire de Grand Lac recense 122 zones humides et recouvrent près de 353 ha. Les zones humides de Grand Lac sont issues de l'inventaire départemental des zones humides, qui a fait l'objet d'un recensement complété par les services de l'Etat au cours de l'été 2015.

Les zones humides sont classées selon leur rôle et importance écologique générant des exigences de préservation différentes et sont définies ainsi :

- **Zone humide remarquable** : zone humide qui représente un intérêt au vue de critères définis. Leur état est correct et sont considérées comme intouchables pour tout projet.
- **Zone humide prioritaire** : Peu d'interventions sur ces zones humides permettraient qu'elles soient considérées comme remarquables. Les zones humides concernées par une pression urbaine forte sont également intégrées dans cette classification.



Zones humides (source : PLUi – DDT 73)

### 3.1.2.5 Pelouses sèches

Une pelouse sèche est une formation végétale formée d'espèces herbacées de faible hauteur. Elle abrite une riche biodiversité.

Des pelouses sèches sont recensées sur le site de la forêt de Corsuet.

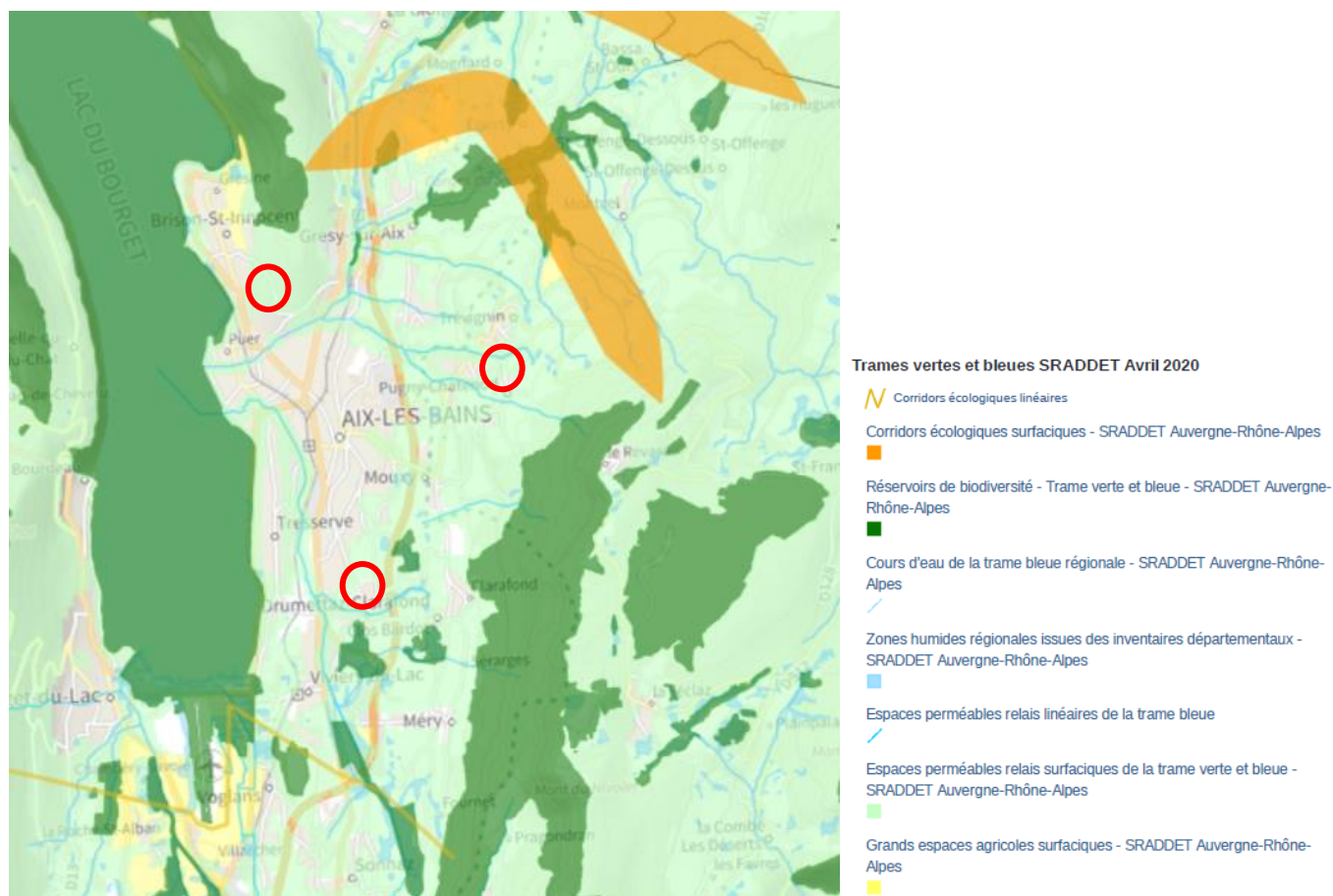


Corsuet - Inventaire pelouses sèches

### 3.1.2.6 Corridors écologiques et trame verte et bleue

Le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes identifie les continuités écologiques qui doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement.

Sur le territoire de Grand Lac, deux corridors sont identifiés comme « à remettre en bon état » (au Nord et au Sud du territoire).

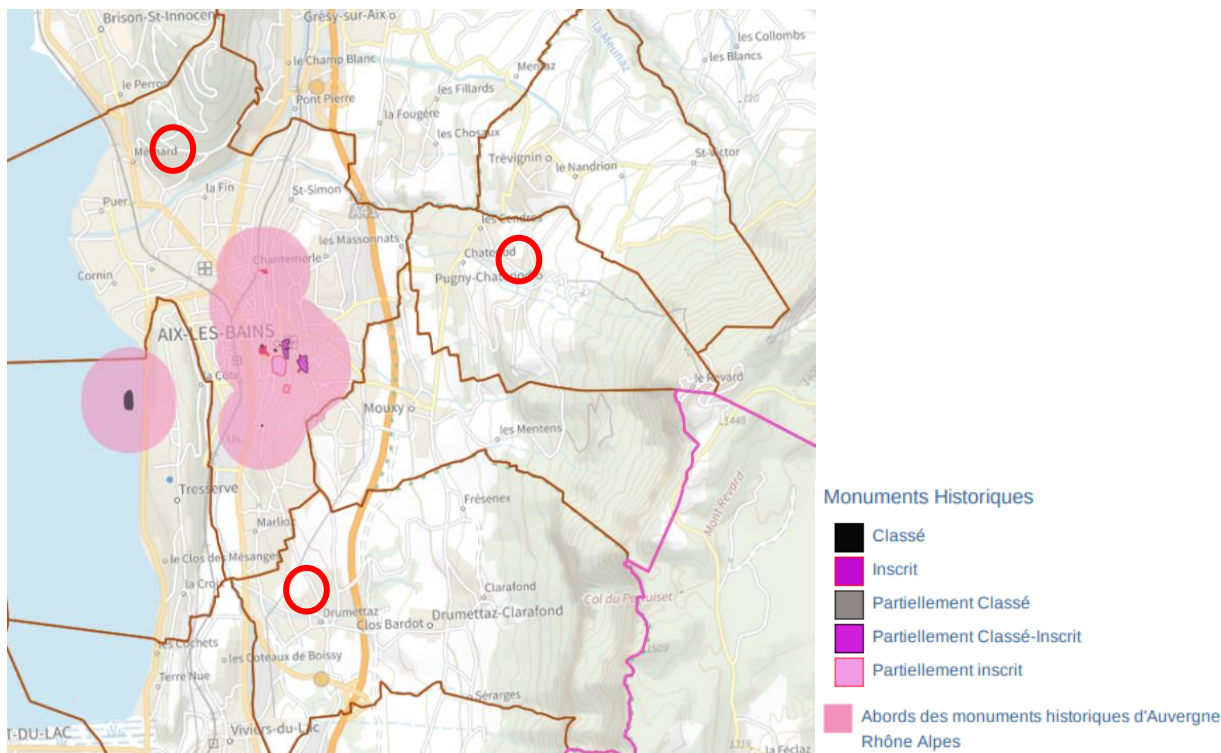


SRADDET – Trames vertes et bleues (Source carto.datara.gouv.fr)

## 3.1.3 PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

### 3.1.3.1 Patrimoine bâti

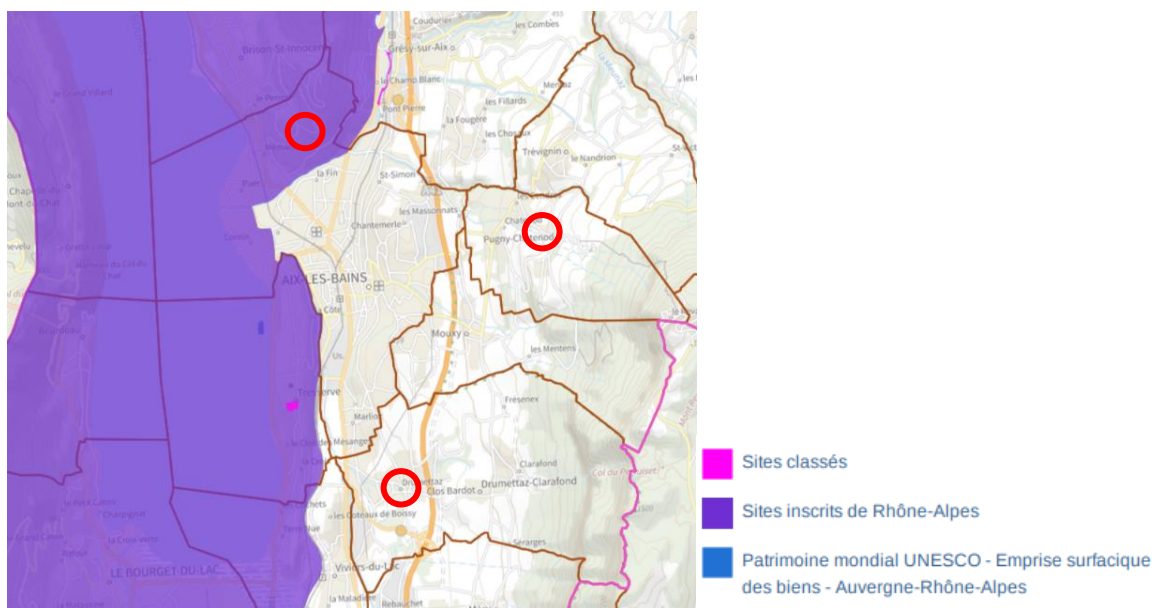
Les trois sites d'études ne sont pas concernés par un périmètre de protection de monument historique.



Monuments historiques (Source carto.datara.gouv.fr)

### 3.1.3.2 Sites classés / sites inscrits

La zone de Corsuet est localisé au sein du site inscrit « Lac du Bourget et ses abords », site de 11 000 ha.

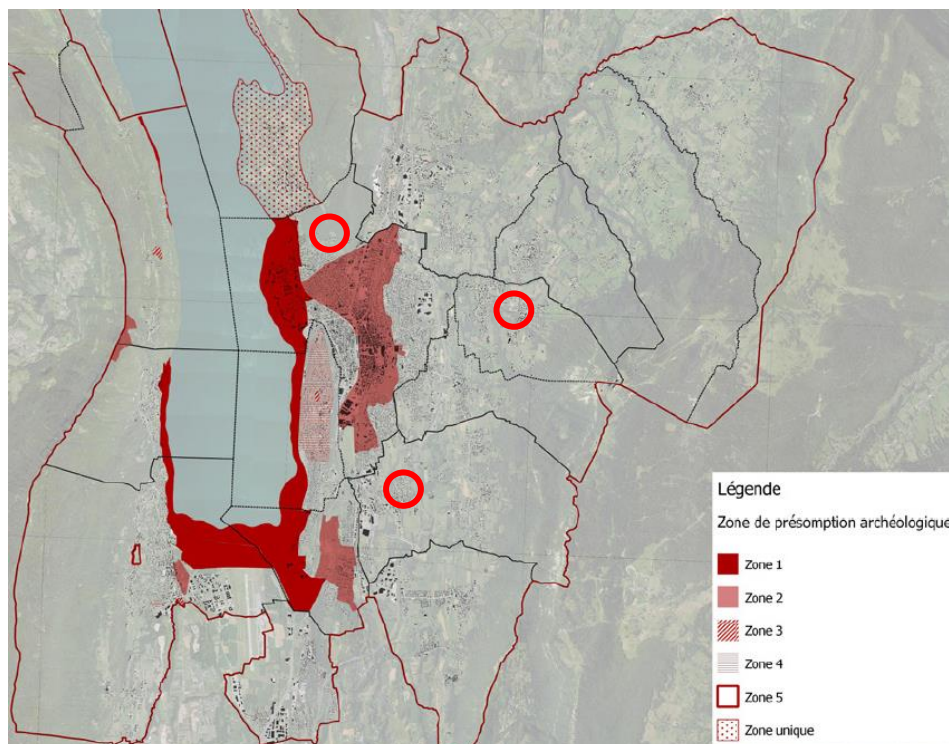


Patrimoine (Source carto.datara.gouv.fr)

### 3.1.3.3 Archéologie

Grand Lac est concerné par des zones de présomptions archéologiques et notamment sur les abords du Lac du Bourget. Il s'agit de secteurs concernés par des occupations néolithiques et protohistoriques des berges, il s'agit également de l'agglomération gallo-romaine d'Aix-les-Bains.

Aucun site d'étude n'est concerné par ces secteurs.



Zones de présomption archéologique (source : PLUi)

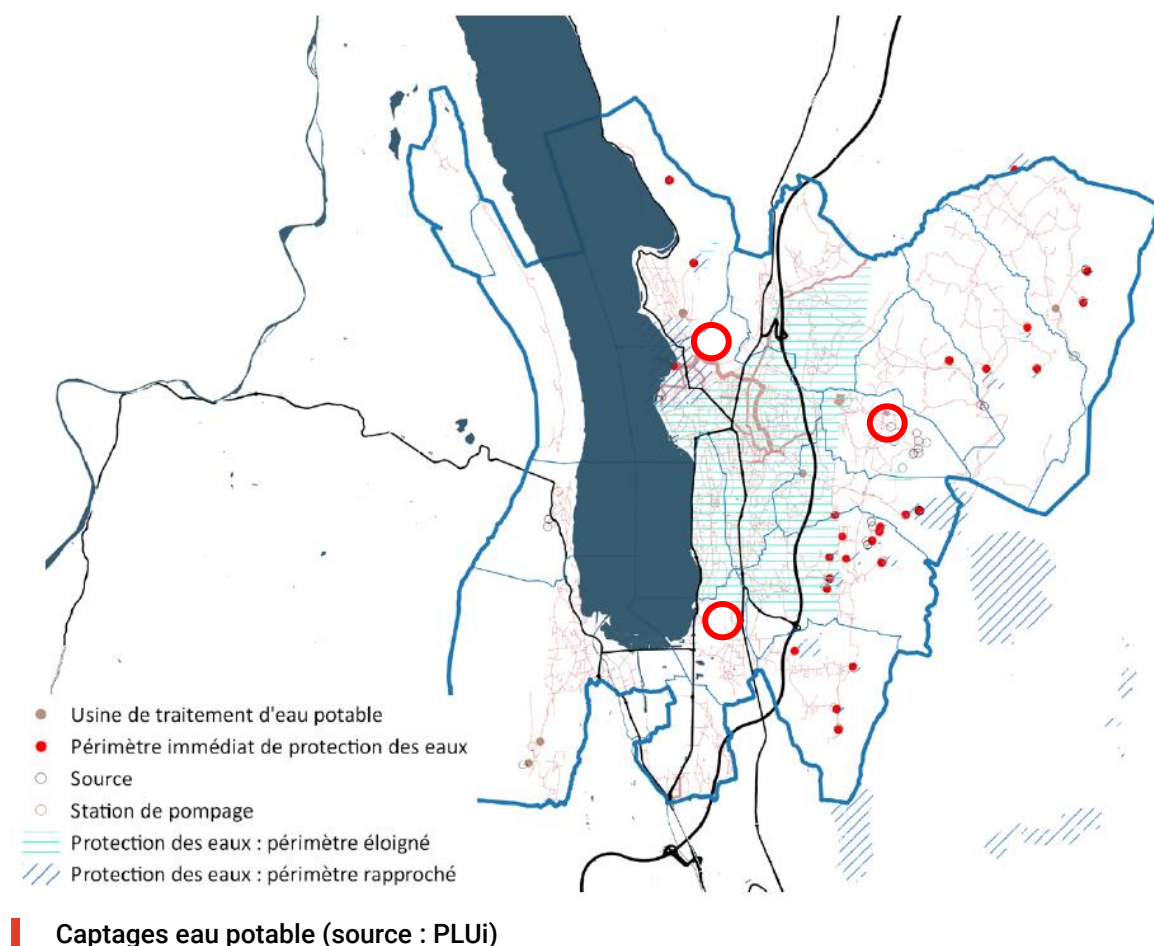
## 3.1.4 RISQUES, RESSOURCES ET NUISANCES

### 3.1.4.1 Ressource en eau

Les périmètres assurent la protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable (AEP).

La croissance démographique du territoire met à mal la capacité des réseaux d'acheminement d'eau potable. La projection opérée par le SCoT dans son bilan soulignait les menaces pesant sur les communes au pied du Revard. Leurs ressources en eau, actuellement limitées, souffriraient directement d'un prolongement au fil de l'eau des tendances des années passées en matière d'aménagement. Ces communes seraient alors déficitaires, notamment celles de Drumettaz-Clarafond et de Pugny-Chatenod.

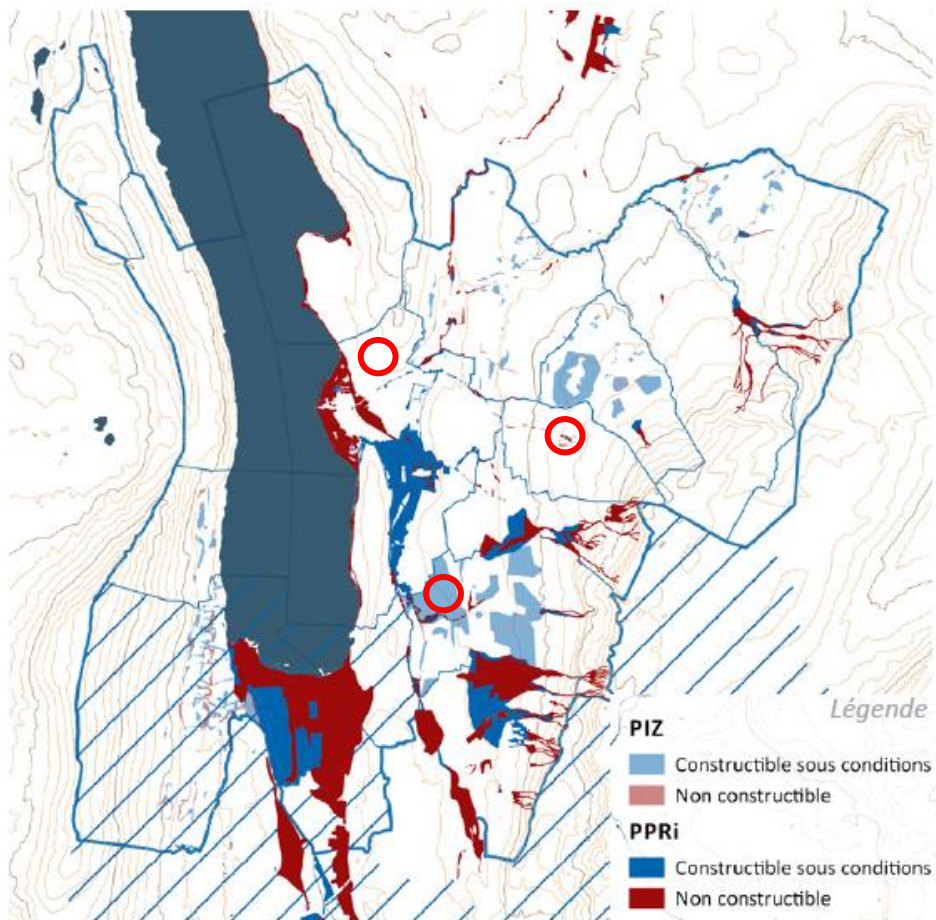
Le bassin versant du Lac du Bourget est par ailleurs identifié en situation de déséquilibre quantitatif dans le SDAGE Rhône Méditerranée. L'une des évolutions prévues dans la révision allégée vise à permettre la création d'équipements (réservoir et station de pompage) palliant à cette problématique.



### 3.1.4.2 Risques

Les risques naturels sont recensés au sein du territoire de Grand Lac à partir :

- des PPRI concernant le risque inondation :
  - o du bassin Chambérien approuvé le 28 juin 1999 et révisé le 12 août 2008
  - o du bassin aixois approuvé le 4 novembre 2011 et modifié le 31 octobre 2012.
- des PIZ (plan indexé en Z) pour les risques de type ruissellement, crues torrentielles, coulée de boue, affaissement, avalanche, glissement de terrain et chutes de blocs.



**Plan de Prévention des Risques Inondations (source : PLUi)**

Les trois sites ne sont pas concernés par le risque de glissement de terrain, éboulement, effondrement et cavités souterraines.



### 3.1.4.3 Nuisances – qualité de l'air

Les communes d'Aix-les-Bains, Bourdeau, la Chapelle-du-Mont-du-Chat, Tresserve, Viviers-du-Lac et Voglans sont concernées par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Chambéry-Aix les Bains, en date du 20 juillet 1999. Il est composé des zones A et B « bruit fort » et de la zone C « bruit modéré » avec des contraintes de construction, (consultable dans les annexes du PLUi).

Par ailleurs, le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) définit les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations de fortes nuisances liées aux infrastructures terrestres nationales. Ce plan a établi des cartes de bruit stratégiques. Aucun site n'est concerné.

Concernant la qualité de l'air, les communes sont considérées comme « sensibles » au SRCAE. Il existe un plan climat Grand Lac ne visant pas spécifiquement les secteurs concernés par la révision allégée.

# **4** ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT

## 4.1 INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET LA CONSOMMATION DU SOL

La révision allégée engendre la perte de près d'1 ha de zone agricole et naturelle.

Le site de **Pugny-Chatenod** correspond à l'extension d'une aire de stationnement (10 places) pour les besoins d'un établissement scolaire s'inscrit actuellement en zone A (597 m<sup>2</sup>). **Ce secteur ne fait cependant pas l'objet d'une valorisation agricole car il s'agit d'un espace vert.**

Le site de **Drumettaz-Clarafond** engendre la perte de 387 m<sup>2</sup> de zone naturelle. La modification vise à adapter la zone d'urbanisation future 1AUh existante aux limites de parcelles.

Au regard des modifications de zonage proposées, la consommation du sol évolue comme ci-dessous :

### Zone agricole – Site de Pugny-Chatenod

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
A	3 296,6 → 3 296,5
TOTAL A	4 331,8 → 4 331,7

- 597 m<sup>2</sup>

### Zone naturelle – Site de Drumettaz-Clarafond

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
N	6 787,1 → 6 787,1
TOTAL N	10 792,9 → 10 792,8

- 387 m<sup>2</sup>

### Zone d'urbanisation future – Site de Drumettaz-Clarafond

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
1AUh	62,1 → 62,2
TOTAL AU	155,4 → 155,44

+ 387 m<sup>2</sup>

### Evolution du tableau des surfaces A, N, 1AUh avant et après la révision allégée n°1 du PLUi

Pour le site de Corsuet, l'évolution proposée vise le déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé concerné par le projet d'équipements sur la parcelle AB11. La superficie concernée est de 9068m<sup>2</sup>, soit 0,56% de la surface d'Espace Boisé Classé sur le seul secteur de Corsuet (159 ha).

- Les modifications n'entraîneront pas de modification des équilibres existants. Les incidences sont considérées comme négligeables à l'échelle du PLUi.

## 4.2 INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Dans le cadre de la révision allégée, une visite de site a été effectuée le 13 mai 2022 par un écologue. Les secteurs ont été prospectés à pied de manière à voir les différentes composantes des parcelles ; ceci dans le but d'évaluer les différents habitats présents et leurs potentialités d'accueil d'espèces.

### Corsuet

#### Situation

Le site de Corsuet est situé à proximité de divers zonages réglementaires et d'inventaires.

- Natura 2000 :
  - o SIC - FR8202010 - Lac du Bourget et marais de Chautagne : 400 m à l'Ouest ;
  - o SIC - R8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 3,2 km au Nord-Est ;
- ZNIEFF de type 1 :
  - o ZNIEFF 820031227 Baie de Mémard : 400 m à l'Ouest ;
  - o ZNIEFF 820031607 Colonies méridionales des versants de la Chambotte et de la montagne de Cesseins : 1,4 km au Nord
  - o ZNIEFF 820031253 Baie de Gresine et Pointe de l'Ardre : 1,7 km au Nord-Ouest.

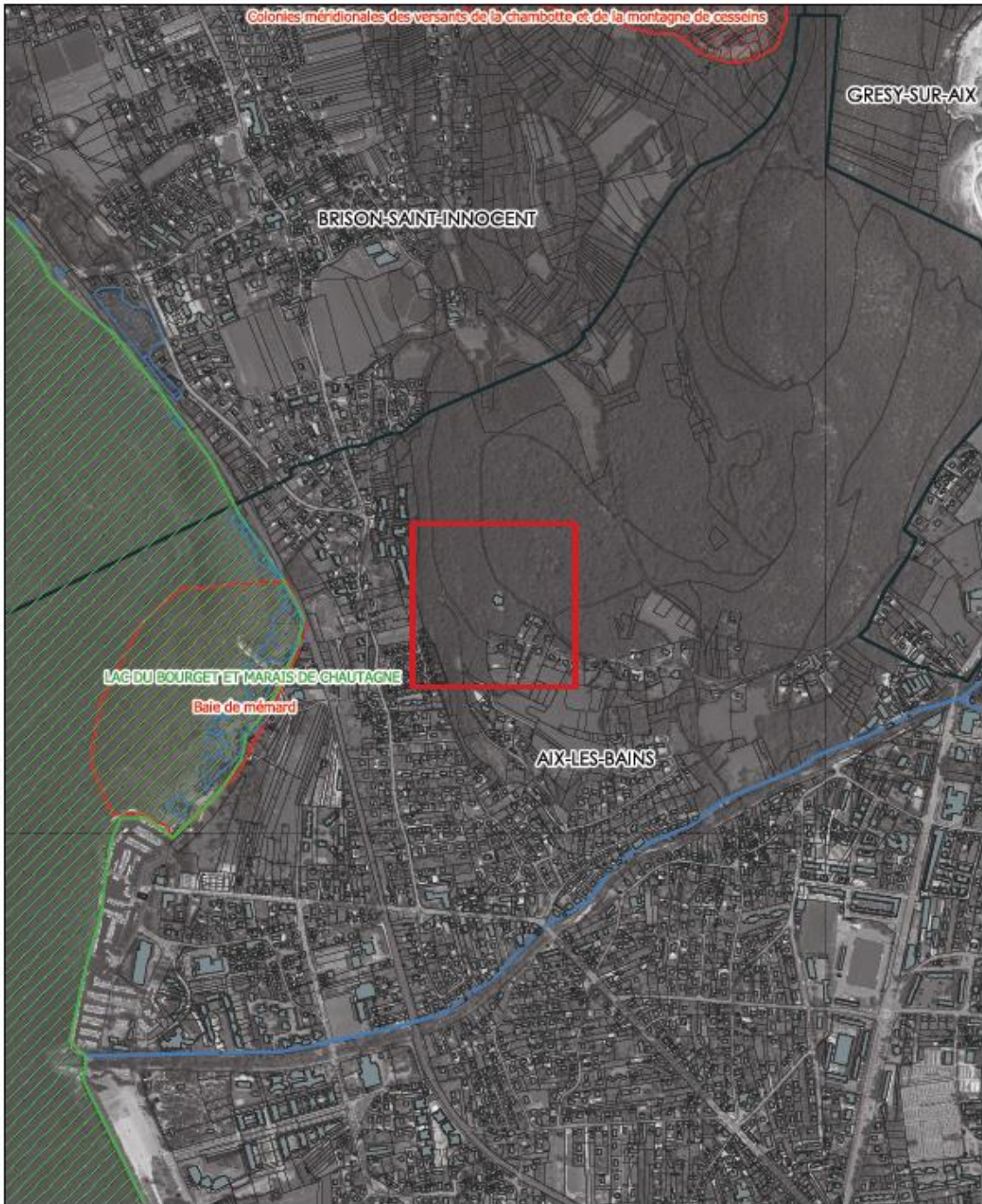
D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités. Le site est cependant en « espaces perméables relais surfaciques de la trame verte et bleue ». qui lui assure une connectivité avec les zones au Nord, notamment la ZNIEFF « Colonies méridionales des versants de la Chambotte et de la montagne de Cesseins ».



Trames vertes et bleues SRADDET Avril 2020

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors écologiques surfaciques - SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- Réservoirs de biodiversité - Trame verte et bleue - SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- Cours d'eau de la trame bleue régionale - SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- Zones humides régionales issues des inventaires départementaux - SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- Espaces perméables relais linéaires de la trame bleue
- Espaces perméables relais surfaciques de la trame verte et bleue - SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- Grands espaces agricoles surfaciques - SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes

SRADDET – Trames vertes et bleues (Source carto.datara.gouv.fr)



**Cadastre**

- BATIMENT\_CAGL
- Communes de la CA GL
- Cours d'eau
- Localisation large des secteurs soumis à la révision allégée
- Secteur visé par la révision allégée

**Enjeux**

- Zone humide
- Zone N2000
- ZNIEFF 1
- APPB



0 250 m

### Description du site

A proximité du château d'eau, il s'agit d'un boisement type Chênaies à buis. Des Lézards des murailles occupent cette chênaie (espèce protégée), et de nombreux arbres enlièrés sont favorables aux chauves-souris (en période estivale).

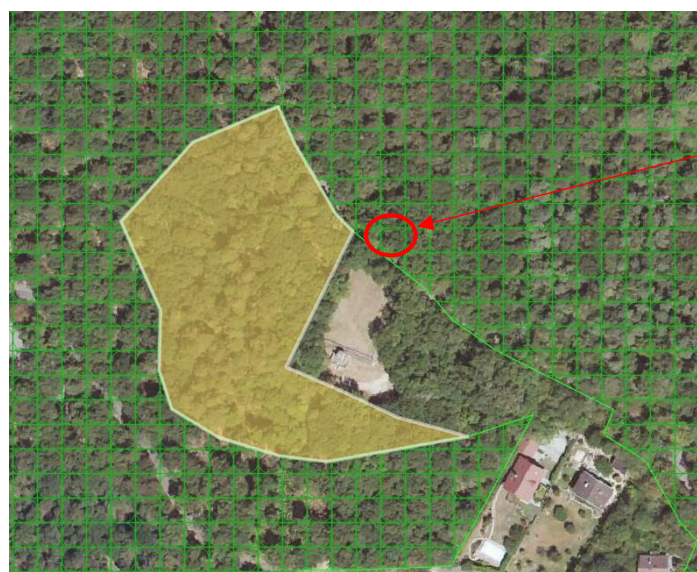
Un bassin en pierre avec reproduction avérée de la Salamandre tachetée (larves) est situé en face du château d'eau, de l'autre côté du chemin (à préserver notamment lors des travaux).



*Chênaies à buis*



*Bassin en pierre*



Bassin en pierre

**Flore :** Aucune espèce à enjeu ou protégée n'a été identifiée.

**Faune :** deux espèces protégées ont été observées :

- Lézard des murailles, dans le boisement même ;
- Salamandre tachetée, dans le bassin en bord de chemin

Les enjeux du site sont considérés comme faibles à modéré.

→ Le déclassement de l'EBC entraînant la perte du caractère boisé engendre une incidence localisée.

**Mesures d'évitement :**

- Un diagnostic écologique complet devra être réalisé et le projet d'aménagement porté par la collectivité devra, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation de destruction d'espèces protégées.
- Le bassin en pierre, situé en dehors de la future zone de travaux, devra faire être sauvegardé et mis en défens pour ne pas être impacté en phase travaux.

**Mesures de réduction :**

- La coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages.
- Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements.
- Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet.

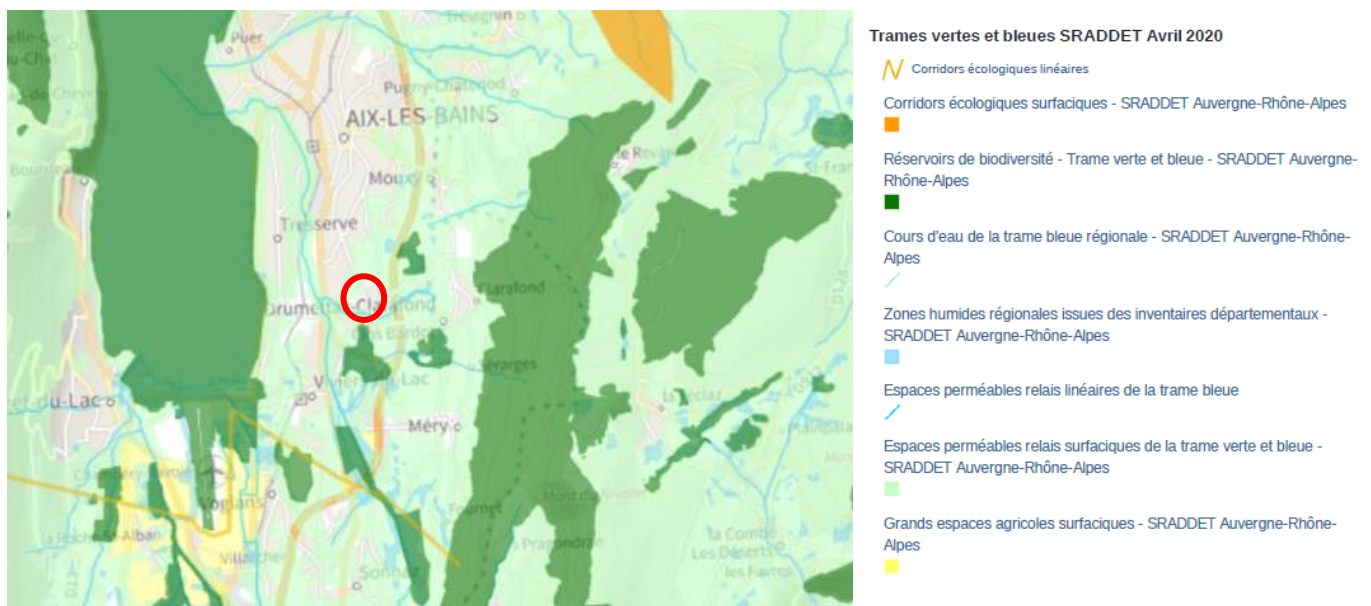
## Drumettaz-Clarafond : OAP des Saules

### Situation

Le site des Saules est situé à proximité de divers zonages réglementaires et d'inventaires.

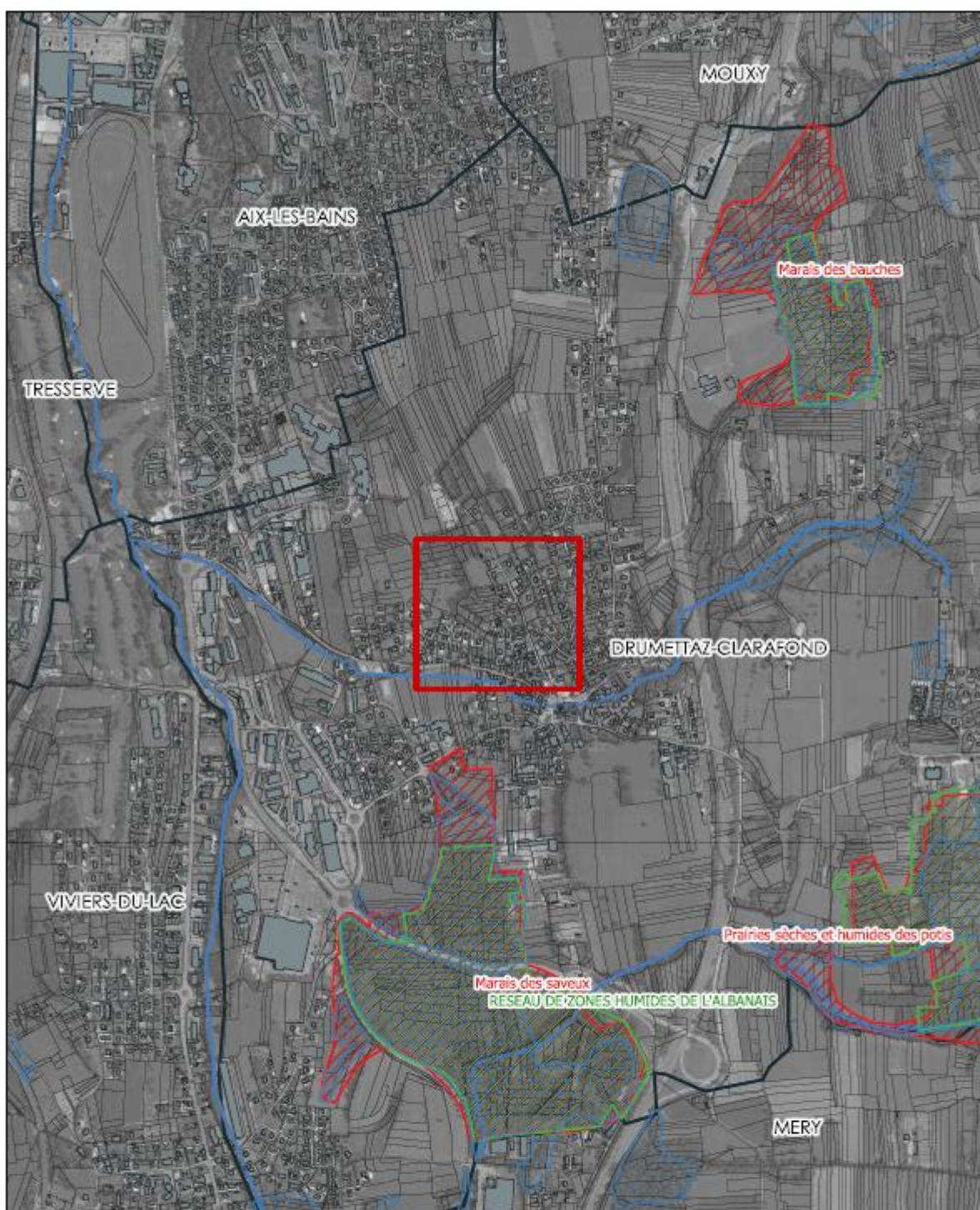
- Natura 2000 :
  - o SIC - FR8202010 - Lac du Bourget et marais de Chautagne : 1,7 m à l'Ouest ;
  - o SIC - R8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 600 m au Sud, 1 km au Nord-Est et 1,2 km au Sud-Est.
- ZNIEFF de type 1 :
  - o ZNIEFF 820031464 Marais des Saveux : 350 m au Sud ;
  - o ZNIEFF 820031466 Marais des Bauches : 1,2 km au Sud-Est ;
  - o ZNIEFF 820031490 Prairies sèches et humides des Potis : 900 m au Nord-Est.

D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités. Le site n'est localisé dans aucun secteur identifié au SRADDET.








SRADDET – Trames vertes et bleues (Source carto.datara.gouv.fr)





Cadastre

-  BATIMENT\_CAGL
-  Communes de la CA GL
-  Cours d'eau
-  Localisation large des secteurs soumis à la révision allégée
-  Secteur visé par la révision allégée

Enjeux

-  Zone humide
-  Zone N2000
-  ZNIEFF 1
-  APPB



0 250 m

**Description du site :** Il s'agit d'une prairie de fauche. La présence de Reine des près (en petit patch) peut indiquer la potentialité de zones humides ou de milieux humides. Le milieu est favorable aux papillons.

**Flore :** Aucune espèce protégée ou à enjeu n'a été identifiée.

**Faune :** Aucune espèce protégée ou à enjeu n'a été identifiée.

**Enjeux :** Très faibles, sous réserve de lever l'incertitude sur la présence de zone humide.

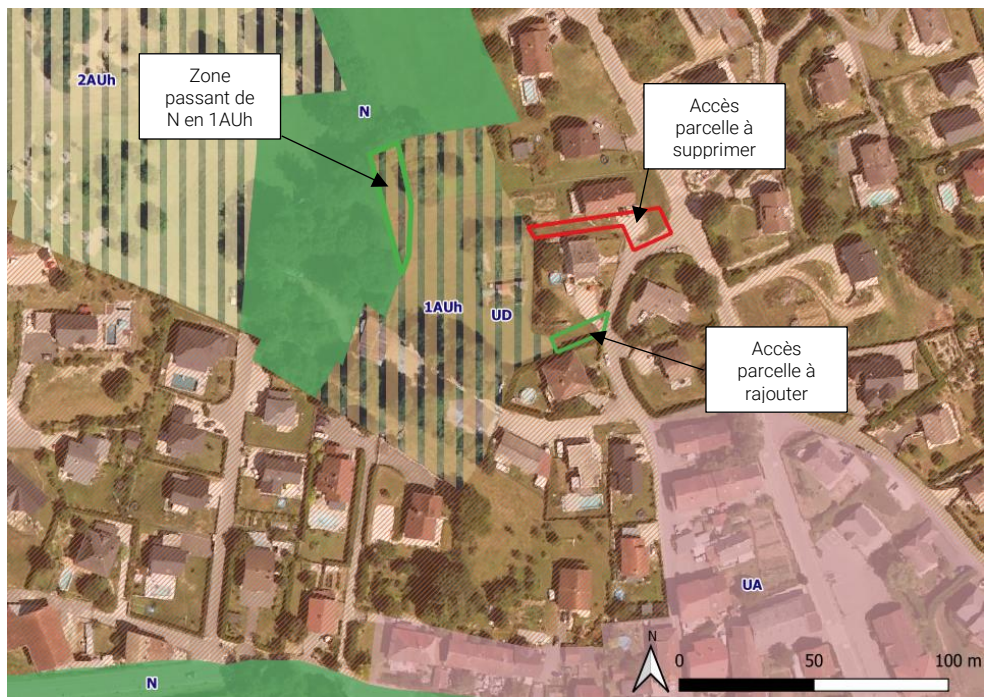


*Site des Saules*

**Le passage de cette parcelle de 387 m<sup>2</sup> de zone Naturelle « N » en zone d'urbanisation future « 1AUh » n'aura pas d'impact significatif.** L'extension du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUh vient s'appliquer sur un espace aux caractéristiques équivalentes au reste de l'OAP. La frange boisée n'est pas impactée. Elle est au contraire intégrée dans les prescriptions de l'OAP comme trame arborée existante devant être protégée au sein d'un espace de retrait non constructible. L'évolution proposée permet de renforcer la protection de la frange boisée Ouest de l'OAP dans ces extrémités Nord et Sud.

Si la modification apportée à l'accès à l'OAP nécessitera probablement la création d'une raquette de retournement parfois consommatrice d'espace, elle permet également de ne pas créer de nouvel accès direct sur la route des Terrailleurs qui constitue l'un des principaux axes de Drumettaz-Clarafond et ainsi de ne pas dégrader la sécurité des usagers.

Cependant, l'incertitude liée par la présence de zone humide devra être levée pour l'ensemble de la zone 1AUh. Le projet d'aménagement qui sera réalisée à la suite de cette révision allégée pourra donc être soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.



- Uep : Secteur d'équipements publics
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
- N : Zone naturelle
- Ap : Zone agricole inconstructible
- 2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle

### **Pugny-Chatenod : zone de stationnement à proximité de l'école**

Le site est situé à proximité de divers zonages réglementaires et d'inventaires :

- ZNIEFF de type 1 :
  - o 820031242 Falaises et forêts occidentales du Mont Revard : 1,5 km au Sud-Est ;
  - o 820031465 Gorges du Sierroz : 2,8 km au Nord ;
  - o 820031466 Marais des Bauches : 3 km au Sud.

**Description du site** : il s'agit d'une pelouse dont les abords sont tondus mais dont le centre est conservé en herbes hautes. Cette prairie est favorable aux papillons. Le même type de prairie est situé à côté du secteur et seront suffisantes pour permettre aux lépidoptères de réaliser leur cycle de vie.

Seul l'Apollon est connu sur la commune et protégé. Sa plante hôte (Joubarbe et orpins de manière générale) n'est pas présente sur le secteur étudié. L'espèce n'est donc pas potentielle sur ce secteur.

Deux tilleuls sont également situés dans cette pelouse, l'un d'entre eux a été équipé d'un nichoir (type nichoir à mésange). S'il vient à être abattu il faudra alors repositionner le nichoir. L'évitement des deux arbres d'ores et déjà planté serait une bonne chose, afin de leur permettre de continuer leur développement.

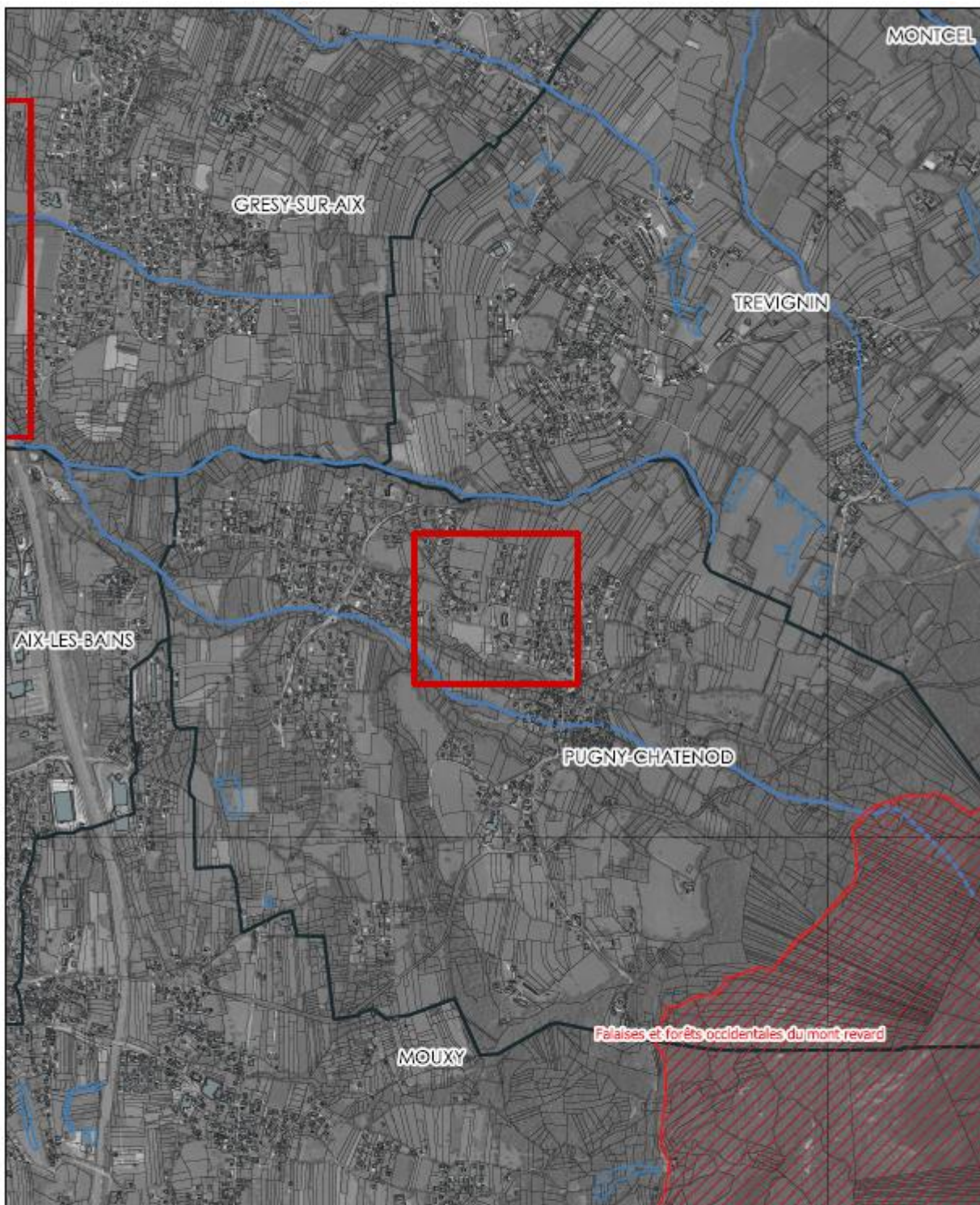
**Flore** : Aucune espèce protégée ou à enjeu n'a été identifiée.

**Faune** : Aucune espèce protégée ou à enjeu n'a été identifiée.

**Enjeux** : Très faibles



➔ Incidences faibles



Cadastre

- BATIMENT\_CAGL
- Communes de la CA GL
- Cours d'eau
- Localisation large des secteurs soumis à la révision allégée
- Secteur visé par la révision allégée

Enjeux

- Zone humide
- Zone N2000
- ZNIEFF 1
- APPB



0 250 m

## 4.3 INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La révision allégée n'engendre pas d'impact sur les Monuments Historiques : aucune zone n'est dans les périmètres de protection.

L'impact paysager pour les zones de Drumettaz-Clarafond (OAP des Saules) et Pugny-Chatenod (création de parking) est considéré comme négligeable.

La zone de Corsuet est localisé au sein du site inscrit « Lac du Bourget et ses abords », site de 11 000 ha. La diminution de 0,9ha de l'EBC de Corsuet n'est pas de nature à avoir une incidence sur le grand paysage du lac du Bourget. Aucune co-visibilité entre le lac et la zone de réservoir n'est perceptible.

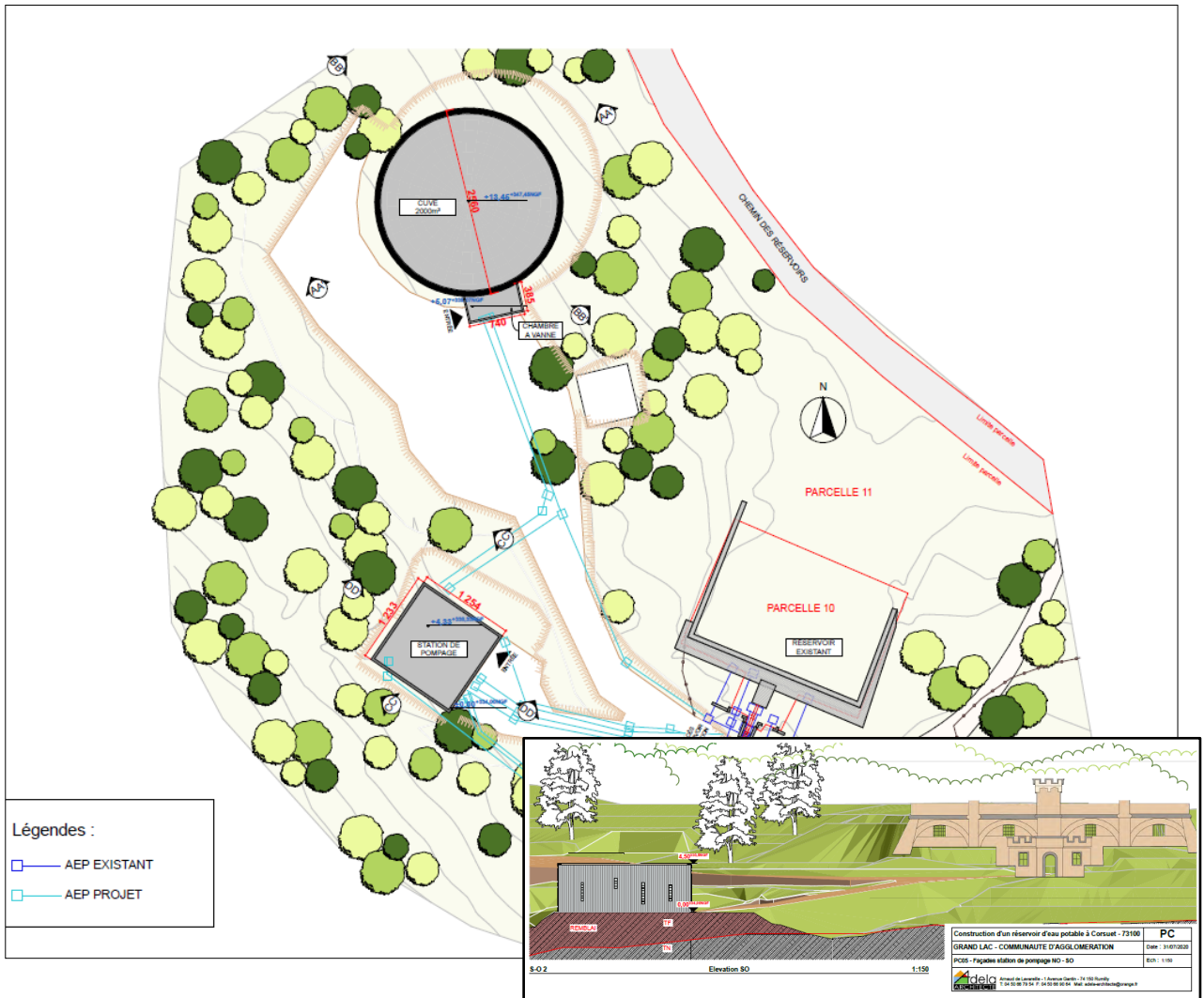


*Colline de Corsuet vue depuis la RD991 au lieu-dit « Mémard » - la zone du réservoir n'est pas visible*

Par ailleurs, afin de limiter l'impact paysager, et ce, même si le déclassement de l'EBC sur l'intégralité de l'emprise est nécessaire, la coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages. Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements. Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet.

L'évolution proposée n'aura pas d'incidence environnementale sensible à l'échelle de la collectivité et n'entraînera pas de modification des équilibres existants. Localement des mesures d'intégration paysagère et architecturale permettront de réduire les incidences des futurs équipements que la réduction des EBC aura rendues possible.

Etant situé au sein d'un site inscrit, le projet de déclassement localisé de l'EBC sera soumis à avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)



Plan masse et façade des futures installations de Corsuet (à droite le réservoir existant)

## 4.4 INCIDENCES SUR LES RESSOURCES, LES RISQUES ET NUISANCES

### Ressource en eau

Les 3 sites objets de la révision allégée n'auront pas d'incidences notables sur les ressources en eau. Aucun ne se situe dans un périmètre de protection des eaux.

Au regard de l'impact quantitatif, seul le site de Drumettaz- Clarafond engendre une augmentation de la population (+ 2 logements prévus dans l'OAP) ce qui n'est pas nature à remettre en cause les incidences évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

Pour le site du Pugny-Chatenod, les aménagements qui pourront être réalisés du fait de la révision allégée du PLUi (création d'une zone de stationnement) auront pour principales incidences de créer de nouvelles surfaces imperméabilisées. Cependant, compte tenu de la présence d'équipements dédiés à la gestion des eaux de ruissellement, les incidences négatives de l'aménagement seront atténuées.

### Risques

Les 3 secteurs concernés par la révision allégée ne sont pas situés dans les zones inondables identifiées sur la commune.

Le secteur de Drumettaz- Clarafond est localisé en zone identifiée au PIZ en mouvement de terrain. Les règles de constructibilité du secteur défini au PLUi restent applicables.

## 4.5 INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

Des 3 secteurs, seul le site du Pugny-Chatenod peut engendrer une incidence sur le milieu humain, en particulier, sur l'activité agricole. En effet, l'évolution proposée correspond au changement de destination, d'une vocation agricole à une vocation urbaine, d'une bande de terrain compris entre deux infrastructures routières.

Cependant, les terrains visés ne faisant l'objet d'aucune valorisation agricole, cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole. Les terrains visés ont d'ores et déjà une vocation urbaine du fait de la présence d'un bassin enterré de rétention des eaux pluviales et d'un massif paysagé. L'évolution envisagée aura pour conséquence de rendre cohérent la vocation avec l'usage.

Les incidences environnementales du projet d'évolution seront très faibles (changement de destination d'une parcelle non valorisable du point de vue agricole).





# **5** ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Les documents supra-communaux directeurs de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Au vu des objectifs et diagnostics réalisés par ces documents, un tableau de synthèse peut être dressé :

*Documents d'appuis : Schéma Directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021, Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020, Plan départemental de l'habitat (PDH) de la Savoie approuvé en juillet 2019.*

Projets	Thématiques	Apparition dans les documents supra-communaux	Bilan des incidences du projet
Réservoir de Corsuet	Maîtrise et gestion raisonnée de l'eau Réponse au développement démographique Mise en sécurité / amélioration des équipements	<u>SDAGE Rhône-Méditerranée :</u> OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement. OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir. <u>SCoT Métropole Savoie :</u> Axe 5, point 2 : Sécuriser la ressource par l'interconnexion des réseaux, la rationalisation de la gestion de l'eau (partage de la ressource, sécurisation), le redimensionnement des équipements et la diversification des ressources en fonction des besoins établis dans les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et des spécificités communales	La réalisation d'un réservoir d'eau potable à Corsuet s'intègre dans les volontés et objectifs du SDAGE et du SCoT. Ainsi, aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.
Modification de l'OAP les Saules (E11)	Meilleure gestion du foncier Ajout de logements vis-à-vis du nombre initial Renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales	<u>SDAGE Rhône-Méditerranée :</u> OF 4 : [...] Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau <u>PDH de Savoie :</u> Enjeu 1 : Encourager la densification des formes urbaines pour limiter la consommation d'espace <u>SCoT Métropole Savoie :</u> Axe 2, point 1 : Un étalement urbain maîtrisé et des développements conciliant densité et qualité Axe 2, point 2 : Des paysages valorisés, composante essentielle d'un cadre de vie préservé Axe 2, point 3 : Des ressources agricoles et forestières préservées et renouvelées dans leurs fonctions économiques, nourricières, énergétiques, sociales et récréatives	En changeant de destination une parcelle au profit de la zone N et en ajoutant plus de logement sur l'OAP, l'intercommunalité favorise un développement foncier raisonné et adapté aux objectifs du PDH, tout en assurant la gestion des eaux pluviales et le développement d'espace vert. Ainsi, aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.

Stationnements au droit de l'école de Pugny-Chavenod	Accompagner le développement démographique intercommunal  Meilleure gestion du foncier	<u>SCoT Métropole Savoie :</u>  Axe 1 ; point 2 : Une mobilité efficace, innovante, multiple et visant l'amélioration de la qualité de l'air  Axe 1, point 3 : Une articulation des choix d'urbanisation avec cette offre de mobilité	La réalisation d'un dépose minute et d'un nouvel espace de stationnement s'articule avec les nouveaux besoins communaux. Ainsi, aucune incidence potentielle sur la non-conformité avec les documents supra-communaux n'est relevée.
--	--	---	--

Le tableau ci-dessus met en évidence que :

- les orientations du SCoT Métropole Savoie sont respectées pour chaque projet de modifications, ,
- les projets de modifications s'accompagnent de justifications en lien avec la croissance démographique du territoire intercommunal,
- la protection et la gestion de la ressource en eau est un projet au cœur des évolutions du PLUi.

**Les objets de la révision allégée respectent les recommandations des documents supra-communaux.**

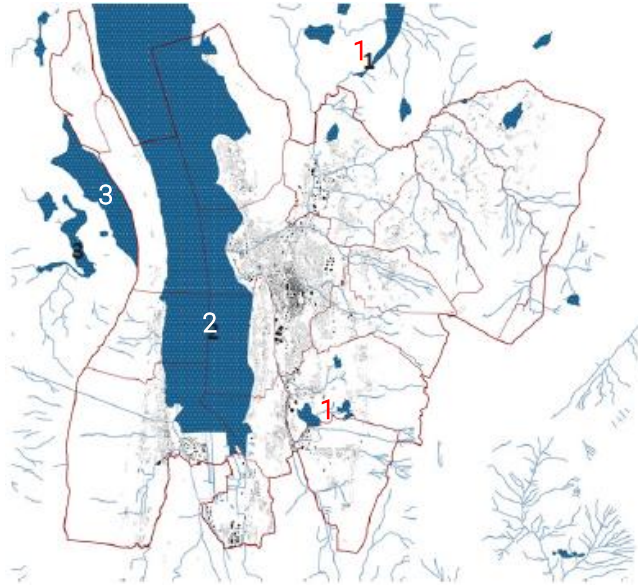


# **6** ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR LE RESEAU NATURA 2000

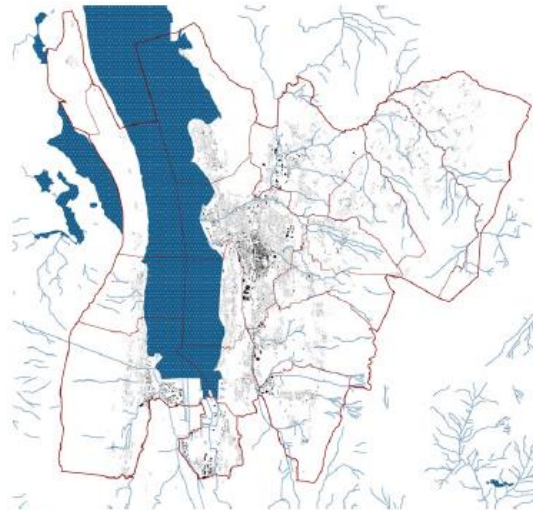
## 6.1 DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

Les 3 secteurs se situent à proximité des sites Natura 2000 suivants :

2. SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais
  3. SIC - FR8202010 - Lac du Bourget et marais de Chautagne
  4. SIC - FR8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard
1. ZPS - FR8212004 - Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône



**Natura 2000 – Site d'intérêt communautaire (source : PLUi)**



**ZPS R8212004\***  
**ENSEMBLE LAC DU BOURGET-CHAUTAGNE-RHÔNE**

**Natura 2000 – Zone de Protection Spéciale (source : PLUi)**

## 6.1.1 SIC - R8201772 - RESEAU DE ZONES HUMIDES DE L'ALBANAIS

### 6.1.1.1 Intérêt écologique

L'Albanais est un réseau de sites complexes où se jouent de nombreuses logiques d'utilisation de l'espace. La prise en compte de la nécessité de gérer les sites se trouve dans des phases d'avancement différentes. Certains marais ont déjà l'objet d'une gestion, tandis que d'autres sont à l'abandon, voire menacés de disparition.

Les 43 sites compris au sein du présent réseau ne représentant qu'une infime proportion du territoire de l'Albanais (environ 2%), il est par conséquent essentiel de rappeler que ne transite par ces zones humides qu'une proportion très mineure de la ressource en eau de surface des bassins versants. L'essentiel de cette ressource atteint en effet le réseau hydrographique en transitant par des sols occupés par d'autres types de milieux : milieux agricoles, zones urbanisées. Ceci permet de reconsidérer l'importance quantitative que jouent aussi les autres espaces dans le domaine du transit de la ressource en eau sur un bassin versant.

### 6.1.1.2 Enjeux de conservation

#### *Avifaune*

Avec la disparition du Courlis cendré depuis le milieu des années 90, les enjeux concernant l'avifaune nicheuse de ces zones humides sont désormais surtout représentés par les espèces liées aux roselières aquatiques ou en voie d'atterrissement (Bongios Nain, Locustelle luscinoïde et tachetée, le Pic mar, la Rousserolle effarvate et verderolle, le Martin pêcheur, le Cingle jongleur, le Bruant des roseaux et le Rôle d'eau).

#### *Amphibien*

Les principaux enjeux de niveau européen résident dans la présence de la Rainette arboricole dont il ne semble persister qu'une seule population à l'étang de Beaumont.

#### *Poissons*

Seul le réseau savoyard comporte des tronçons de cours d'eau hébergeant des espèces d'intérêt communautaire ; le Blageon et le Chabot. Les populations de ces espèces sont comme pour celles les batraciens, en fort déclin depuis une trentaine d'années.

#### *Mammifères*

Les enjeux patrimoniaux se situent dans ce groupe au niveau de petits rongeurs : le Muscardin et le Rat des moissons qui sont inféodés aux haies et zones broussailleuses du bocage ainsi qu'aux roselières sèches.

### 6.1.1.3 Evolution et vulnérabilité

#### *L'abandon lié à l'arrêt de la récolte de la blêche*

Les zones humides concernées ont en commun un passé d'exploitation par fauche. La récolte utilisée comme litière ou fourrage était exportée hors du marais et a permis de limiter le développement du réseau au profit d'espèce herbacée. Ainsi, la qualité floristique des marais était largement en lien avec cette pratique.

#### *La disparition par drainage liée à la récupération de terrains agricoles*

La pression foncière dans des secteurs, où les terrains plats sont convoités touchent également les secteurs de marais, notamment situés le long de la Deyse (drainage et labour), incluant également le développement de peupleraies et de champs de maïs.

#### *La disparition par remblaiement et urbanisation*



Les marais de la Deysse, de Chevilly, des Potis et des Saveux ont été les plus affectés par les aménagements urbains. La prise en compte des zones humides dans les projets a largement évolué depuis la réalisation du DocOb, ainsi, la tendance est en nette régression.

#### 6.1.1.4 Orientation et objectifs de gestion

Les opérations de gestion à mener, trois cas se présentent :

- le maintien de la gestion actuelle des prairies humides par fauche et/ou du pâturage.
- la restauration ou la reprise de l'entretien sur les sites où l'abandon des pratiques de fauche est récent et/ou limité à une partie du site.
- la poursuite de l'évolution naturelle : la restauration de certaines anciennes prairies humides est peu envisageable car leur flore a trop fortement évolué sous l'effet de l'installation progressive du roseau. On préférera alors laisser l'habitat évoluer naturellement, favorisant ainsi l'avifaune des roselières, avec si nécessaire un entretien très épisodique. Une évolution naturelle sans intervention sera également favorable aux habitats forestiers humides remarquables (aulnaie, aulnaie-rênaie) dont la biodiversité s'accroît avec l'âge et qui sont, à l'échelle du réseau, quantitativement moins bien représentées que les prairies humides.

#### 6.1.1.5 Liste des espèces à enjeux prioritaires

Liste des espèces de faune et flore sauvages justifiant la désignation du site et figurant en annexe de l'arrêté du 16 novembre 2001 modifié..

##### Amphibiens

1193    Sonneur à ventre jaune    *Bombina variegata*

##### Invertébrés

1044    Agrion de Mercure    *Coenagrion mercuriale*  
1060    Cuivré des marais    *Lycaena dispar*  
1083    Lucane cerf-volant    *Lucanus cervus*  
1092    Ecrevisse à pattes blanches *Austropotamobius pallipes*

##### Mammifères

*Aucune espèce mentionnée*

##### Plantes

1903    Liparis de Loesel    *Liparis loeselii*

##### Poissons

1163    Chabot    *Cottus gobio*  
6147    Blageon    *Telestes souffia*

##### Reptiles

*Aucune espèce mentionnée*

### 6.1.1.6 Habitats naturels classés comme ayant un enjeu prioritaire

Liste des habitats naturels justifiant la désignation du site et figurant en annexe de l'arrêté du 16 novembre 2001 modifié

3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara spp.</i>
6410	Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux ( <i>Molinion caeruleae</i> )
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
7140	Tourbières de transition et tremblantes
7210	* Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i>
7220	* Sources pétrifiantes avec formation de tuf ( <i>Cratoneurion</i> )
7230	Tourbières basses alcalines
91E0	* Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )

\* Habitats ou espèces dont la protection est prioritaire au sens de la directive 92/43/CEE.

### 6.1.1.7 Objectifs de la zone

#### 1. Activités humaines sur les bassins versants et périmètres rapprochés des zones humides

- A proximité du site : maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux d'alimentation des sites par des pratiques agricoles non intensives et la mise en place de réseaux d'assainissement.
- Entre les sites : empêcher l'enclavement urbain par une mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux avec ces enjeux écologiques (maintien des corridors écologiques à dominante de prairie).

#### 2. Zones humides

- Restaurer ou maintenir le fonctionnement hydraulique des zones humides : relèvement temporaire ou permanent de nappe par pose de seuils batardeaux...).
- Restaurer ou maintenir les formations végétales herbacées tout en recherchant une mosaïque de milieux : aquatiques, palustres, stades pionniers, prairies de fauche, roselières, fourrés humides, forêt alluviales. La restauration des prairies nécessitera un débroussaillage, suivi d'un dessouchage mécanique avant d'envisager une fauche périodique. Localement, recréation de petits milieux aquatiques, avec entretien de roselières. Localement, conservation de landes arbustives et de buissons isolés.
- Proscrire tout drainage, mise en culture, modification de la nature des sites.
- Limiter ou proscrire toute fertilisation.

#### 3. Valorisation pédagogique

- Sensibilisation du public sur les zones humides se prêtant à ce type d'aménagement sans préjudice aux espèces et aux milieux.

## 6.1.2 SIC - FR8202010 - LAC DU BOURGET ET MARAIS DE CHAUTAGNE

Il s'agit d'un nouveau site créé à partir d'une entité jusque-là inscrite dans le site FR8201771. La description ci-dessous provient de l'ancien site.

### 6.1.2.1 Intérêt écologique

Cet ensemble de 90km<sup>2</sup> se compose de 3 grands types de systèmes naturels : un lac (le lac du Bourget), des zones humides (marais de Chautagne au Nord du lac et zones humides au Sud du lac), un système alluvial pourvu d'aménagements hydroélectriques. Ces systèmes affichent une distinction morphologique, mais ont développé à travers leur appartenance au lit majeur du Rhône une interdépendance étroite de fonctionnement.

Grand Lac est concerné par l'entité 6 : le Lac du Bourget et ses contreforts, et l'entité 7 : les rives marécageuses du sud du lac du Bourget. L'ensemble de ces milieux constitue le support d'une faune et d'une flore remarquables. Les enjeux de conservation impliquent le maintien des surfaces encore naturelles et pour certains milieux, la reconquête de surfaces actuellement dégradées du fait de la modification des pratiques hydrauliques et/ou agricoles.

### 6.1.2.2 Vulnérabilité

Les habitats les plus vulnérables sont :

- les bas marais neutro-alkalins et leur cortège floristique herbacé exceptionnel, auquel sont associées des espèces d'intérêt communautaire (annexe II de la directive),
- les forêts alluviales résiduelles du Haut Rhône et habitats rivulaires,
- les annexes fluviales,
- les herbiers et roselières aquatiques, en particulier celles associées au Lac du Bourget, escale d'hivernage et de migration exceptionnelle

### 6.1.2.3 Orientation et objectifs de gestion

Les objectifs du site Natura 2000 sont ciblés par milieux et se retrouvent détaillés au sein du DocOb. Il s'agit de :

- Gestion globale de la zone périphérique de la Réserve, par des pratiques d'entretien à définir
- Gestion globale du marais de Chautagne, par des pratiques d'entretien à affiner
- Préservation et restauration de la forêt alluviale résiduelle
- Préservation et restauration de la forêt alluviale résiduelle
- Réhabilitation des annexes du Rhône et de leur fonctionnement
- Préserver les herbiers et roselières aquatiques, leur cortège floristique et faunistique
- Concilier sylviculture et enjeux biologiques
- Renaturation de zones humides
- Redonner au lac du Bourget une part de sa respiration naturelle, poursuivre et intensifier les efforts pour l'amélioration de la qualité des eaux, mieux maîtriser la fréquentation.

### 6.1.2.4 Liste des espèces à enjeux prioritaires

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation

Groupe	Code	Nom scientifique	
M	1337	<a href="#"><i>Castor fiber</i></a>	Castor d'Europe (mammifère)
I	6177	<a href="#"><i>Phengaris teleius</i></a>	Azuré de la Sanguisorbe (papillon)
P	1903	<a href="#"><i>Liparis loeselii</i></a>	Liparis de Loesel (plante)
I	1041	<a href="#"><i>Oxygastra curtisii</i></a>	Cordulie à corps fin (libellules)
I	1042	<a href="#"><i>Leucorrhinia pectoralis</i></a>	Leucorrhine à gros thorax (libellules)
I	1044	<a href="#"><i>Coenagrion mercuriale</i></a>	Agrion de Mercure (libellules)
I	1060	<a href="#"><i>Lycaena dispar</i></a>	Cuivré des marais (papillon)
I	1065	<a href="#"><i>Euphydryas aurinia</i></a>	Damier des marais (papillon)
I	1071	<a href="#"><i>Coenonympha oedippus</i></a>	Fadet des Laïches (papillon)
I	1083	<a href="#"><i>Lucanus cervus</i></a>	Lucane cerf-volant (coléoptère)
A	1193	<a href="#"><i>Bombina variegata</i></a>	Sonneur à ventre jaune (amphibien)
R	1220	<a href="#"><i>Emys orbicularis</i></a>	Cistude d'Europe (mammifère)

### 6.1.2.5 Objectifs de la zone

- Stopper et inverser la tendance au drainage des zones humides.
- Définir de nouvelles règles de fonctionnement de la cote du lac du Bourget;
- Restaurer la dynamique fluviale et mettre en place un «espace de liberté» du Rhône.
- Maintenir et restaurer le fonctionnement hydraulique, la continuité des cours d'eau et la gestion raisonnée des rives des cours d'eau.
- Maintenir et améliorer la qualité des eaux de surface et souterraines.
- Maintenir une activité agricole diversifiée et non intensive dans un périmètre rapproché des sites.
- Mettre en œuvre des pratiques agricoles compatibles avec les habitats ou espèces patrimoniales.
- Reconvertir des cultures en prairies permanentes diversifiées.
- Maintenir la mosaïque des milieux, recréer des stades pionniers, restaurer des milieux herbacés (limiter l'embroussaillage et l'envahissement par les ligneux dans les prairies humides et sur les pelouses sèches).
- Restauration des zones humides et des pelouses calcicoles par débroussaillage, puis par un entretien soit par fauche dans les zones humides, soit par pâturage extensif sur les coteaux calcaires.
- Mettre en place un réseau de vieux bois en milieu forestier et renaturer certaines peupleraies.
- Eviter le dérangement des gîtes à chauve-souris.
- Gérer la fréquentation touristique et motorisée.

### **6.1.3 SIC - R8201770 - RESEAU DE ZONES HUMIDES, PELOUSES, LANDES ET FALAISES DE L'AVANT-PAYS-SAVOYARD**

Cette zone Natura 2000 longe la limite intercommunale en dehors de Grand Lac, à l'Ouest du lac du Bourget. Afin de prendre en compte les logiques écologiques intercommunales dans son ensemble, un regard est porté sur le réseau de zones humides de l'Avant Pays Savoyard.

Comme toutes les zones humides, celles de l'Avant-Pays ont connu après un passé d'utilisation traditionnelle, une phase d'abandon qui a conduit certaines à se transformer en boisements humides. Après que plusieurs d'entre elles aient fait l'objet d'une restauration et soient aujourd'hui ré-entretenues par fauche (marginale par pâturage), on peut aujourd'hui considérer qu'à l'échelle du réseau, il existe un assez bon équilibre entre tous les types d'habitats humides, des plus aquatiques aux plus forestiers. L'objectif est donc de maintenir cet échantillon représentatif de tous ces stades d'évolution. La proportion entre ces différents stades pouvant par ailleurs évoluer dans le temps.

#### **Objectifs de la zone**

- Eviter le drainage des zones humides.
- Maintenir et restaurer le fonctionnement hydraulique des zones humides (bouchage des drains, pose de barrage seuil).
- Gestion raisonnée des rives des cours d'eau.
- Retour à un entretien par fauche des zones humides herbacées comparable aux pratiques traditionnelles ancestrales.
- Maintenir une activité agricole diversifiée et non intensive dans un périmètre rapproché des sites.
- Maintenir et améliorer la qualité des eaux de surface et souterraines.
- Maintenir la mosaïque des milieux, recréer des stades pionniers, restaurer des milieux herbacés (contrôle des ligneux).
- Gérer la fréquentation touristique.
- Eviter le dérangement des gîtes à chauves-souris.

### **6.1.4 ZPS - FR8212004- ENSEMBLE LAC DU BOURGET-CHAUTAGNE-RHONE**

L'un des objectifs de création de cette ZPS a été de pouvoir maintenir et développer les zones d'escaliers migratoires et de stationnement hivernal, fréquentées d'une manière régulière par plus de 70 espèces d'oiseaux. Ainsi la diversité observée de l'avifaune sur l'espace de Grand Lac et plus précisément sur l'espace Natura 2000 constitue un intérêt écologique fort.

#### **Enjeux de conservation**

Site d'hivernage majeur pour l'avifaune, en lien avec un développement exceptionnel d'herbiers sous-lacustres (les herbiers aquatiques du lac sont parmi les plus remarquables des lacs alpins, à la fois par leur surface et leur composition : espèces rares, diversité), l'abondance de la Moule zébrée, un linéaire de roselières littorales encore important malgré une forte régression, un réseau de réserves de chasse fonctionnel et une navigation limitée en période hivernale

La conservation et le développement des enjeux ornithologiques sur le lac du Bourget, passent par plusieurs axes :

- Préservation de la qualité de l'eau (l'état actuel pour les nitrates et phosphates paraît satisfaisant si ce n'est optimal)
- Conservation des réserves de chasse actuelles comme optimum nécessaire.
- Conservation des herbiers sous-lacustres et des bancs de moules zébrées.
- Maintien des secteurs de roselières (baies de Portout, Châtillon, Mémard, délaissés de Grésine et de Quissart, baie d'Hautecombe et rive de Tresserve). Conforter ces roselières et leur fonctionnalité pour les oiseaux.
- Limiter le curage au niveau des deltas de la Leysse et du Sierroz.
- Mise en œuvre d'un plan «Harle bièvre », avec notamment pose de nichoirs pour compenser la déficience de sites naturels.
- Matérialisation sur le terrain des zones interdites à la navigation.
- Maîtrise de la fréquentation humaine à pied et à vélo sur le littoral sensible au dérangement, ou développement de zones refuges compensatoires.

La conservation de l'avifaune dans sa diversité nécessite aujourd'hui globalement deux grands types de gestion complémentaires :

- la conservation, la restauration et la gestion des habitats naturels
- la préservation de la tranquillité des lieux vis-à-vis des activités humaines

## 6.2 INCIDENCES DES SITES VISES PAR LA REVISION ALLEGEE

### 6.2.1 AIX-LES-BAINS - CORSUET

Distance aux secteurs Natura 2000 :

- SIC - FR8202010- Lac du Bourget et marais de Chautagne : 400 m à l'Ouest ;
- ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône : 400 m à l'Ouest ;
- SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 3,2 km au Nord-Est ;
- SIC - R8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoie : 4 km à l'Ouest.

La révision allégée engendre la réduction de l'Espace Boisé Classé de 0,9ha sur un ensemble de 159 ha.

D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités. Le site est cependant en « espaces perméables relais surfaciques de la trame verte et bleue ». qui lui assure une connectivité avec les zones au Nord, notamment la ZNIEFF « Colonies méridionales des versants de la Chambotte et de la montagne de Cesseins ».

Lors du passage d'écologue sur site effectué le 13 mai 2022, aucune espèce déterminante du réseau Natura 2000 n'a été identifiée. Cependant, le site peut potentiellement abriter des oiseaux fréquentant le lac du Bourget.

#### Mesures de réduction

- La coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages.
- Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements.
- Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet.

Les incidences résiduelles sont considérées comme négligeables.

- ➔ **En conséquence, la révision allégée n'aura aucune incidence sur les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000.**

## 6.2.1 DRUMETTAZ-CLARAFOND – OAP DES SAULES

Distance aux secteurs Natura 2000 :

- SIC - FR8202010- Lac du Bourget et marais de Chautagne : 1,7 km à l'Ouest ;
- ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône : 1,7 km à l'Ouest ;
- SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 600 m au Sud, 1 km au Nord-Est et 1,2 km au Sud-Est.
- SIC - R8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard : 6,6 km à l'Ouest.

La révision allégée engendre le déclassement de 387 m<sup>2</sup> de zone naturelle « N » en zone d'urbanisation future « 1AUh ».

Même si le milieu semble favorable à la présence des papillons, aucune espèce cible des sites Natura 2000 environnants n'a été recensé lors d'un passage sur site le 13 mai 2022. D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités. Le site n'est localisé dans aucun secteur identifié au SRADDET.

- La révision allégée n'aura aucune incidence sur les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000.

## 6.2.1 PUGNY-CHATENOD – CREATION D'UNE ZONE DE STATIONNEMENT

Distance aux secteurs Natura 2000 :

- SIC - FR8202010- Lac du Bourget et marais de Chautagne : 4,5 km à l'Ouest ;
- ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône : 4,5 km à l'Ouest ;
- SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 3,4 km au Sud

L'évolution concerne 600m<sup>2</sup> de zone A basculant en zone Uep, afin de créer une zone de stationnement desservant un complexe scolaire.

Même si le milieu semble favorable à la présence des papillons, aucune espèce cible des sites Natura 2000 environnants n'a été recensé lors d'un passage sur site le 13 mai 2022. D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités.

- La révision allégée n'aura aucune incidence sur les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000.





# **7** DISPOSITIF DE SUIVI

Les modifications du plan de zonage ne sont pas de nature à remettre en cause le suivi mis en place par le PLUi ; celui-ci reste donc applicable.

Aucun dispositif supplémentaire de suivi n'est à mettre en place.

# **8** RESUME NON TECHNIQUE

## 8.1 CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEE

La procédure de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Lac est engagée au regard de l'évolution de projets intercommunaux d'intérêts généraux et pour certains de leur caractère d'urgence.

A noter qu'une procédure de modification du PLUi est également engagée, celle-ci aboutira à posteriori de la révision allégée et fera vraisemblablement l'objet d'une évaluation environnementale formalisée.

La révision allégée du PLUi porte sur trois points distincts :

- **Le déclassement d'un espace boisé classé** sur la commune d'**Aix-les-Bains** afin de permettre la réalisation d'un réservoir d'eau potable de 2 000 m<sup>3</sup> ainsi qu'une station de pompage d'eau potable et ses équipements hydrauliques associés, canalisations et regards de visite.
- **La réduction d'une zone agricole** sur la commune de **Pugny-Châtenod** afin de réaliser une nouvelle zone de stationnement rendue nécessaire par l'évolution de l'école et un projet « enfance ».
- **La réduction d'une zone naturelle** et l'extension de l'OAP dites des Saules (n°E11) sur la commune de **Drumettaz-Clarafond** au regard d'une erreur de traduction dans le PLUi approuvé en 2019 et pour permettre sa réalisation.

La révision allégée n°1 du PLUi porte sur des évolutions très ponctuelles des pièces réglementaires, et notamment du règlement graphique.

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le 17 février 2022. Suite à la décision de la MRAE, en date du 11 avril 2022, la révision allégée n°1 est soumise à évaluation environnementale.

### Présentation synthétique des modifications et des pièces visées

NATURE DE LA MODIFICATION	CONTENU DE LA MODIFICATION	COMMUNE	ZONE CONCERNEE	DOCUMENTS DU PLUI MODIFIES
Réduction d'un espace boisé classé	Déclassement de l'espace boisé classé sur la zone de travaux d'un réservoir complémentaire et d'une station de pompage d'eau potable à Corsuet	Aix-les-Bains	N	Règlement graphique
Réduction d'une zone naturelle	Modification du zonage N vers 1AUh	Drumettaz-Clarafond	N	Règlement graphique, OAP ER11
Réduction d'une zone agricole	Modification du zonage A vers Uep	Pugny-Chatenod	A	Règlement graphique

## Aix-Les-Bains : Création d'un réservoir d'eau potable complémentaire et d'une station de pompage dans la forêt de Corsuet

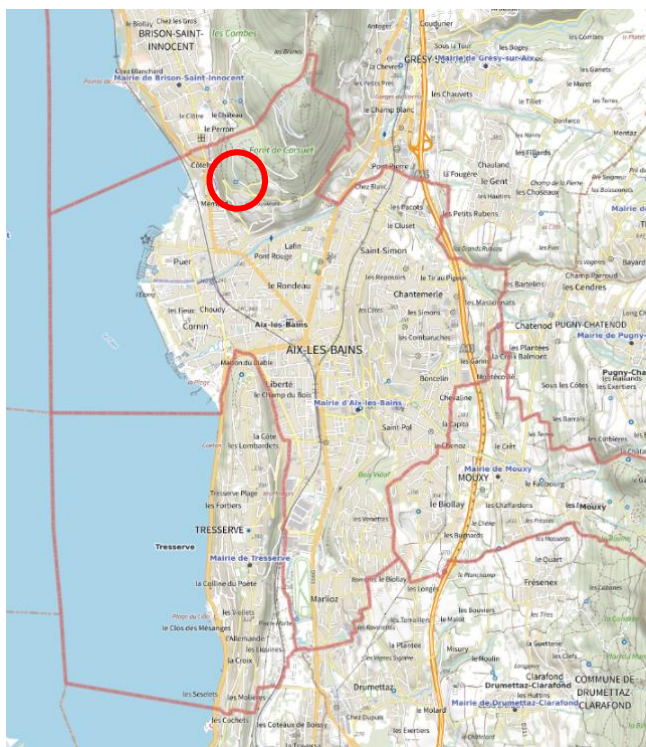
Le bassin versant du Lac du Bourget est identifié en situation de **déséquilibre quantitatif** dans le SDAGE Rhône Méditerranée. La vulnérabilité de ce territoire vis à vis de l'eau a été confirmée par une étude règlementaire dite « Volumes Maximums Prélevables », menée par le CISALB entre 2010 et 2013.

Le retour à l'équilibre nécessite la mise en place d'un **Plan de Gestion de la Ressource en Eau** (approuvé en Janvier 2017), seul garant d'une gestion concertée. Il vise à optimiser le partage de la ressource pour en assurer une gestion équilibrée et durable (L.211-1 du Code de l'Environnement) à l'échelle du sous bassin et à permettre de respecter les objectifs de bon état des masses d'eau et d'assurer la pérennité des usages.

Pour répondre à l'ensemble de ces problématiques, Grand Lac a engagé depuis 2017 la réalisation d'**importants équipements afin d'assurer l'équilibre ressources/besoins en eau potable à long terme**. L'objectif est notamment de mieux répartir la ressource en eau au sein du territoire en substituant les ressources gravitaires vulnérables par l'eau du lac.

Pour substituer les ressources gravitaires des communes du Pied du Revard, il est nécessaire de créer des ouvrages de stockage plus importants et 7 km de réseau.

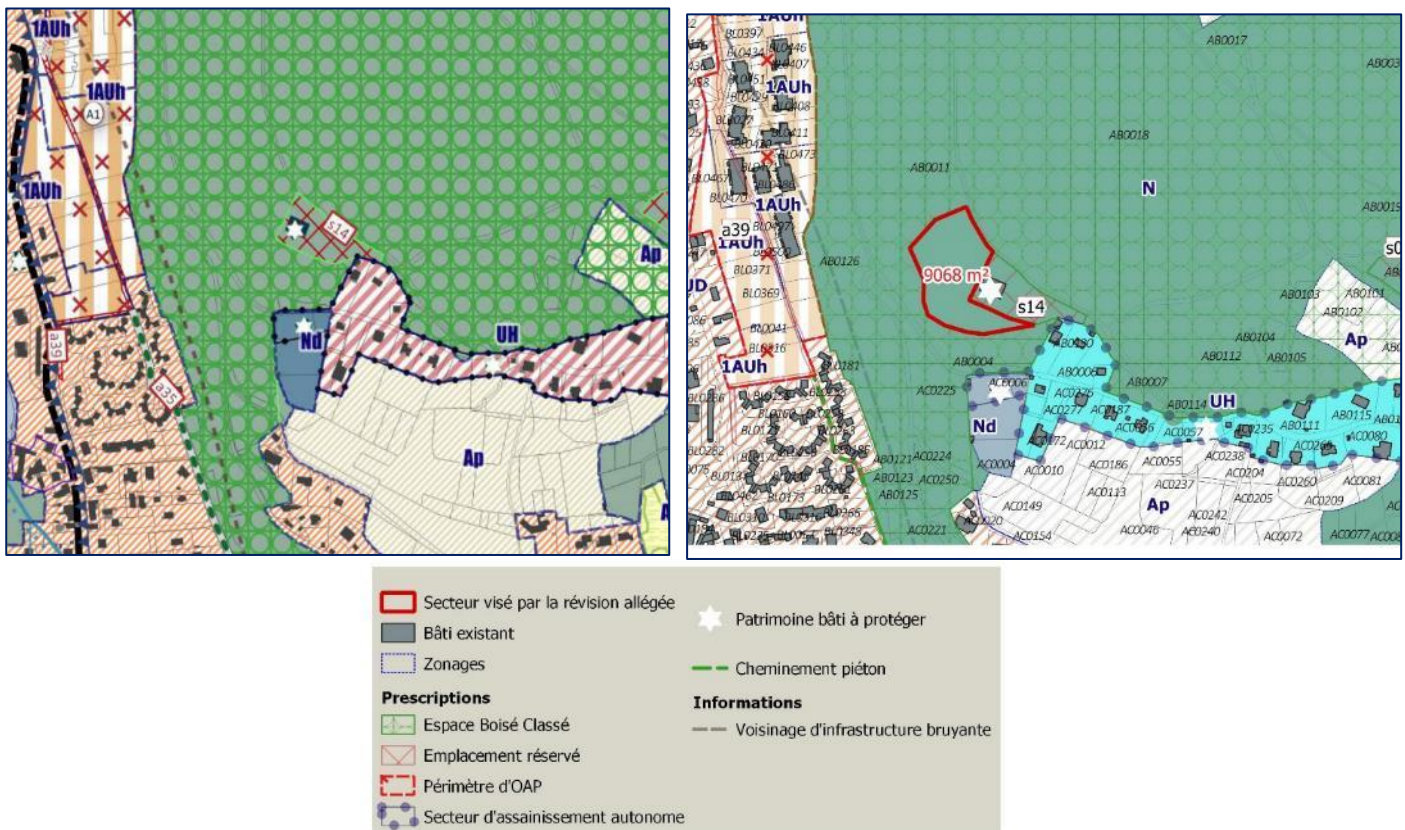
Ce vaste projet implique donc la création d'un nouveau réservoir et d'une station de pompage à proximité immédiate du réservoir existant sur le secteur de Corsuet à Aix-les-Bains.



### Localisation du secteur du réservoir de Corsuet

La révision allégée vise à supprimer cette prescription sur la partie dédiée à l'accueil du réservoir complémentaire et de la nouvelle station de pompage.

L'évolution proposée vise donc le déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé concerné par le projet d'équipements sur la parcelle AB11. La superficie concernée est de 9068m<sup>2</sup>, soit 0,56% de la surface d'Espace Boisé Classé sur le seul secteur de Corsuet.

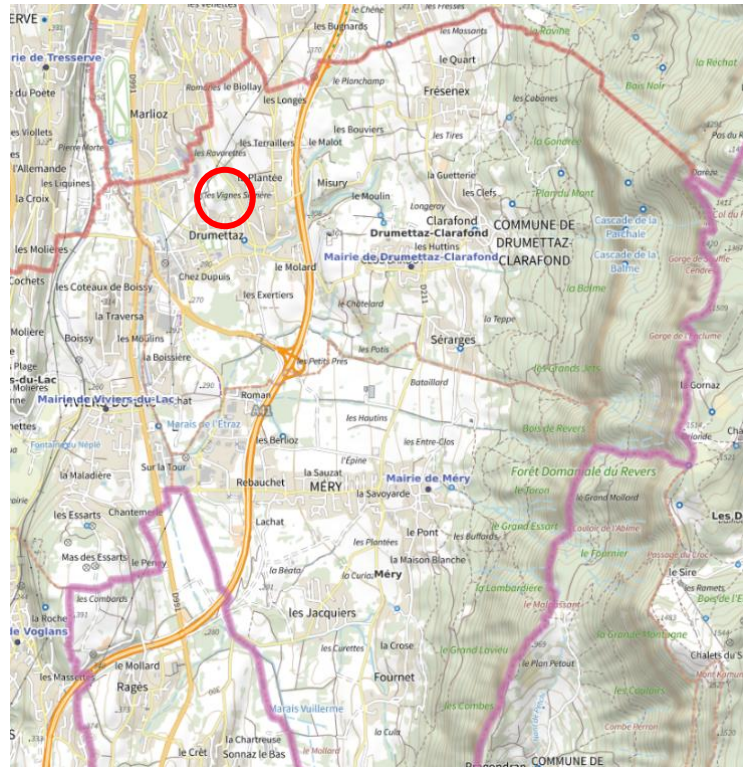


## Zonage avant et après révision allégée

### Commune de Drumettaz-Clarafond : OAP des Saules

La commune de Drumettaz-Clarafond accueillait en 2018, 2 871 habitants répartis dans les différents hameaux qui composent la commune. Le hameau de Drumettaz constitue la principale zone urbaine et accueille à la fois un bâti historique, des zones de lotissements plus récents ainsi qu'une offre de services et commerces.

L'OAP les Saules (E11) constitue une OAP de « polarité secondaire ». A ce titre, il s'agit d'un site non bâti, au caractère naturel prédominant et situé en marge du hameau de Drumettaz. L'objectif pour cette OAP est d'étoffer en épaisseur la trame urbaine du site tout en assurant un cadre de vie qualitatif



### Localisation du secteur de l'OAP les Saules

L'OAP vise la réalisation d'une offre de logement individuels (mitoyens ou non) tout en ménageant des espaces naturels sur sa frange Ouest.

L'OAP se voit également assigner des objectifs de gestion des eaux pluviales puisqu'elle accueille sur sa partie Sud un emplacement réservé dédié à un ouvrage de gestion des eaux pluviales positionné en grande partie à l'Ouest de l'OAP (hors périmètre).

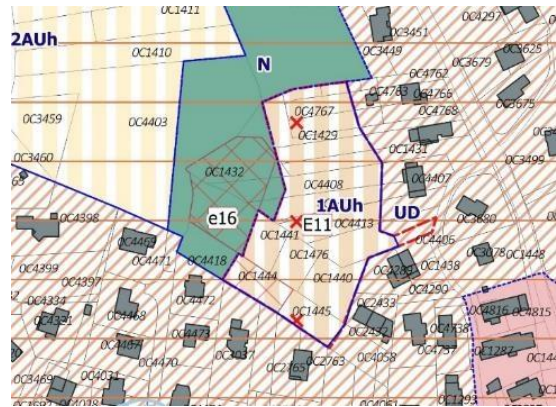
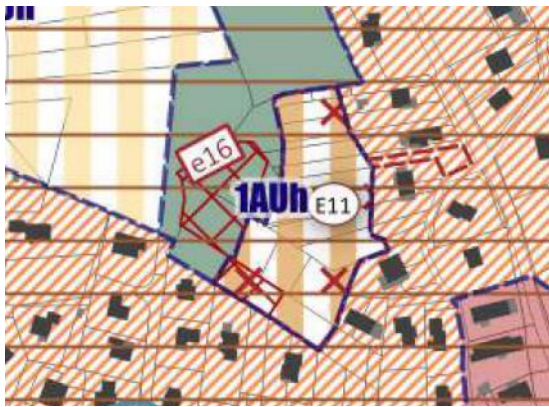
Les évolutions proposées sont de plusieurs ordres :

Une modification du **règlement graphique** afin de modifier le périmètre de l'OAP :

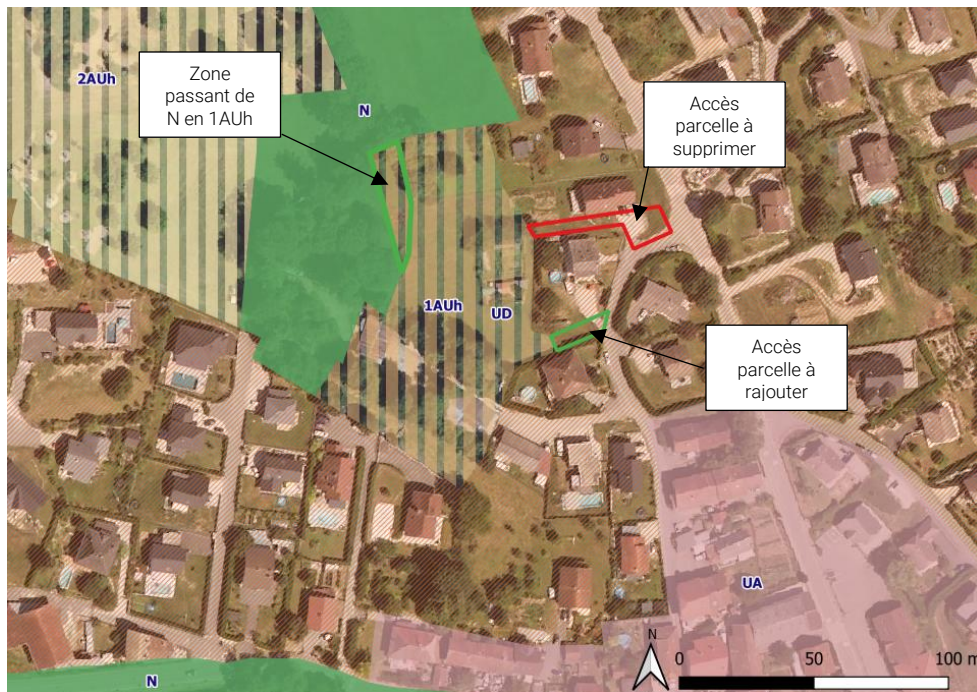
- Une nouvelle zone au nord-ouest de l'OAP, de 387 m<sup>2</sup>, en forme triangulaire, serait ajoutée à la zone 1AUh en lieu et place d'un zonage N.
- Le périmètre de l'OAP (prescription) serait adapté pour se caler sur la nouvelle limite de zone 1AUh. En parallèle, le périmètre est étendu à la parcelle OC4406 (zone UD) et il est supprimé sur la parcelle OC1431. Ces évolutions reflètent les évolutions liées aux accès.








Enfin, l'OAP est modifiée en conséquence ainsi que sur la gestion des accès et de l'eau pluviale et le nombre de logements.





Zonage avant et après révision allégée








-  Uep : Secteur d'équipements publics
-  UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
-  UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UAa et UAs)
-  N : Zone naturelle
-  Ap : Zone agricole inconstructible
-  2AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
-  1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle

## Commune de Pugny-Chatenod : zone de stationnement à proximité de l'école

L'évolution concerne 600m<sup>2</sup> de zone **A** basculant en zone **Uep** : changement de destination sur une partie de la parcelle C 2213 pour créer une zone de stationnement afin de desservir un complexe scolaire. Bien qu'identifié en zone agricole, le tènement visé n'est plus cultivé et constitue en réalité un espace de délaissé entre la RD49 et la voie de desserte de l'école. Le secteur visé accueille par ailleurs en souterrain un bassin de rétention d'eau pluviale et en surface un espace massif paysager.



-  Uep : Secteur d'équipements publics
-  UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
-  N : Zone naturelle
-  A : Zone agricole
-  1AUh : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle

 **Zonage avant et après révision allégée**

## 8.2 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT

### Incidences sur le milieu physique et la consommation du sol

La révision allégée engendre la perte de près d'1 ha de zone agricole et naturelle.

**Le site de Pugny-Chatenod** correspond à l'extension d'une aire de stationnement (10 places) pour les besoins d'un établissement scolaire s'inscrit actuellement en zone A (597 m<sup>2</sup>). **Ce secteur ne fait cependant pas l'objet d'une valorisation agricole car il s'agit d'un espace vert.**

Le site de **Drumettaz-Clarafond** engendre la perte de 387 m<sup>2</sup> de zone naturelle. La modification vise à adapter la zone d'urbanisation future 1AUh existante aux limites de parcelles.

Pour le site de Corsuet, l'évolution proposée vise le déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé concerné par le projet d'équipements sur la parcelle AB11. La superficie concernée est de 9068m<sup>2</sup>, soit 0,56% de la surface d'Espace Boisé Classé sur le seul secteur de Corsuet (159 ha).

- ➔ **Les modifications n'entraîneront pas de modification des équilibres existants. Les incidences sont considérées comme négligeables à l'échelle du PLUi.**

### Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels

#### **Corsuet**

- ➔ **Le déclassement de l'EBC entraînant la perte du caractère boisé engendre une incidence localisée.**

#### **Mesures d'évitement :**

- Un diagnostic écologique complet devra être réalisé et le projet d'aménagement porté par la collectivité devra, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation de destruction d'espèces protégées.
- Le bassin en pierre, situé en dehors de la future zone de travaux, devra faire être sauvegardé et mis en défens pour ne pas être impacté en phase travaux.

#### **Mesures de réduction :**

- La coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages.
- Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements.
- Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet.

### **Drumettaz-Clarafond : OAP des Saules**

Le passage de cette parcelle de 387 m<sup>2</sup> de zone Naturelle « N » en zone d'urbanisation future « 1AUh » n'aura pas d'impact significatif.

L'extension du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUh vient s'appliquer sur un espace aux caractéristiques équivalentes au reste de l'OAP. La frange boisée n'est pas impactée. Elle est au contraire intégrée dans les prescriptions de l'OAP comme trame arborée existante devant être protégée au sein d'un espace de retrait non constructible.

### **Incidences sur les paysages et le patrimoine**

L'impact paysager pour les zones de Drumettaz-Clarafond (OAP des Saules) et Pugny-Chatenod (création de parking) est considéré comme négligeable.

La zone de Corsuet est localisé au sein du site inscrit « Lac du Bourget et ses abords », site de 11 000 ha. La diminution de 0,9ha de l'EBC de Corsuet n'est pas de nature à avoir une incidence sur le grand paysage du lac du Bourget. Aucune co-visibilité entre le lac et la zone de réservoir n'est perceptible.

**Etant situé au sein d'un site inscrit, le projet de déclassement localisé de l'EBC sera soumis à avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**

### **Incidences sur les ressources, les risques et nuisances**

Les 3 sites objets de la révision allégée n'auront pas d'incidences notables sur les ressources en eau. Aucun ne se situe dans un périmètre de protection des eaux.

### **Incidences sur le milieu humain**

Des 3 secteurs, seul le site du Pugny-Chatenod peut engendrer une incidence sur le milieu humain, en particulier, sur l'activité agricole. Cependant, les terrains visés ne faisant l'objet d'aucune valorisation agricole, cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole. Les terrains visés ont d'ores et déjà une vocation urbaine du fait de la présence d'un bassin enterré de rétention des eaux pluviales et d'un massif paysagé. L'évolution envisagé aura pour conséquence de rendre cohérent la vocation avec l'usage.

## 8.3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR LE RESEAU NATURA 2000

### Aix-les-Bains - Corsuet

Distance aux secteurs Natura 2000 :

- SIC - FR8202010- Lac du Bourget et marais de Chautagne : 400 m à l'Ouest ;
- ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône : 400 m à l'Ouest ;
- SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 3,2 km au Nord-Est ;
- SIC - R8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard : 4 km à l'Ouest.

La révision allégée engendre la réduction de l'Espace Boisé Classé de 0,9ha sur un ensemble de 159 ha.

D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités.

Lors du passage d'écologue sur site effectué le 13 mai 2022, aucune espèce déterminante du réseau Natura 2000 n'a été identifiée. Cependant, le site peut potentiellement abriter des oiseaux fréquentant le lac du Bourget.

Mesures de réduction

- La coupe des arbres sera réduite au strict nécessaire à l'implantation des ouvrages.
- Tous les arbres ne seront pas abattus et une fois les ouvrages finalisés, un reboisement partiel du site est prévu, notamment dans une logique d'intégration paysagère des nouveaux équipements.
- Le projet est réalisé en concertation avec l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de la gestion globale de la forêt de Corsuet.

Les incidences résiduelles sont considérées comme négligeables.

- ➔ **En conséquence, la modification n'aura aucune incidence sur les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000.**

### Drumettaz-Clarafond – OAP des Saules

Distance aux secteurs Natura 2000 :

- SIC - FR8202010- Lac du Bourget et marais de Chautagne : 1,7 km à l'Ouest ;
- ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône : 1,7 km à l'Ouest ;
- SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 600 m au Sud, 1 km au Nord-Est et 1,2 km au Sud-Est.
- SIC - R8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard : 6,6 km à l'Ouest.

La révision allégée engendre le déclassement de 387 m<sup>2</sup> de zone naturelle « N » en zone d'urbanisation future « 1AUh ». Même si le milieu semble favorable à la présence des papillons, aucune espèce cible des sites Natura 2000 environnants n'a été recensé lors d'un passage sur site le 13 mai 2022. D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités.

- ➔ **La modification n'aura aucune incidence sur les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000.**

### Pugny-Chatenod – Création d'une zone de stationnement

Distance aux secteurs Natura 2000 :

- SIC - FR8202010- Lac du Bourget et marais de Chautagne : 4,5 km à l'Ouest ;
- ZPS - FR8212004- Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône : 4,5 km à l'Ouest ;
- SIC - FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais : 3,4 km au Sud

L'évolution concerne 600m<sup>2</sup> de zone A basculant en zone Uep, afin de créer une zone de stationnement desservant un complexe scolaire.

Même si le milieu semble favorable à la présence des papillons, aucune espèce cible des sites Natura 2000 environnants n'a été recensé lors d'un passage sur site le 13 mai 2022. D'après le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, aucun corridor écologique ne relie le site à ces entités.

- La modification n'aura aucune incidence sur les milieux et les espèces présents sur les sites Natura 2000.

## **8.4 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

Les documents supra-communaux directeurs de l'intercommunalité de Grand Lac fixent des objectifs et des préconisations pour l'élaboration de documents d'urbanisme locaux. Ils ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration initiale du PLUi et dans le cadre de la révision allégée.

Il en ressort que :

- les orientations du SCoT Métropole Savoie sont respectées pour chaque projet de modifications,
- les projets de modifications s'accompagnent de justifications en lien avec la croissance démographique du territoire intercommunal,
- la protection et la gestion de la ressource en eau est un projet au cœur des évolutions du PLUi.

Les objets de la révision allégée respectent les recommandations des documents supra-communaux.

# 9 ANNEXES

## MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe

Ce mémoire a pour objet de présenter les réponses de Grand Lac aux différents points soulevés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans son avis du 25/08/2022 (avis n°2022-ARA-AUPP-1171).

Les recommandations de la MRAe sont reprises en encadré suivis de réponses apportées par Grand Lac Agglomération en complément de l'évaluation environnementale.

### **Articulation du PLUi avec les documents supérieurs et les dispositions des lois littoral et montagne**

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du PLUi avec les documents supérieurs uniquement dans le fascicule intitulé « évaluation environnementale ».

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'articulation du PLUi avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, en particulier sur la destruction des zones humides, et avec les plans et programmes relatifs aux risques naturels et technologiques.

L'Autorité environnementale recommande d'indiquer de façon claire et précise en quoi les dispositions des lois littoral et montagne s'appliquent au territoire du PLUi et d'analyser leur articulation et leur prise en considération par le projet de révision du PLUi, notamment concernant la covisibilité.

### Compatibilité de la Révision Allégée avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022 - 2027

Le SDAGE 2022-2027 s'articule autour de 9 Orientations Fondamentales (OF). Chacune étant explicitée par des dispositions. Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les OF, le SDAGE a listé les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

Le tableau aux pages suivantes permet de synthétiser les éléments de prise en compte du SDAGE dans la révision allégée.



2 DISPOSITIONS DU SDAGE	3 PRESCRIPTIONS DU SDAGE	4 PRISE EN COMPTE DANS LA RA
<b>5 OF 0 S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>		
<p><b>0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique</b></p> <p><b>0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique</b></p> <p><b>0-03 Éclairer les décisions sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique</b></p> <p><b>0-04 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces</b></p>	<p>6 Déployer en priorité les actions d'économies d'eau pour diminuer les besoins de prélèvements</p> <p>7 Identifier les différents secteurs, ouvrages, ressources en eau ou milieux naturels qui seraient particulièrement sensibles aux phénomènes induits par le changement climatique</p> <p>8 Les actions visant à restaurer la biodiversité et à accroître les capacités de résilience des écosystèmes sont à ce titre à encourager.</p> <p>9 Limiter les pratiques et aménagements qui accélèrent l'assèchement des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désimperméabiliser les sols</li> <li>- Restaurer les zones humides</li> <li>- Décloisonner les rivières</li> </ul>	<p>10 Le projet de Corsuet permet de répondre aux enjeux de sécurisation de la ressource destinée à la consommation tout en garantissant les débits réservés. Il n'y aura pas de prélèvement supplémentaire dans le lac par rapport à ce qui est actuellement autorisé.</p> <p>11 Le projet à Pugny-Chatenod prévoit la perméabilité de l'espace de stationnement. Il évite ainsi les problématiques de ruissellement qu'un revêtement imperméable pourrait occasionner. Il s'accompagne également d'un projet plus global de désimperméabilisation des abords de l'école mené dans le cadre du réaménagement global du site.</p> <p>12 La modification de l'OAP à Drumettaz-Clarafond a une incidence potentielle sur les milieux humides, qui sera confirmée aux stades ultérieurs des études. Dès à présent, elle vient fixer de nouvelles mesures en faveur des enjeux hydrauliques : inscription réglementaire des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, bande inconstructible sur les franges aux contacts des zones naturelles.</p>

13 OF 1 PRIVILEGIER LA PREVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITE		
<p>1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention</p> <p>1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification</p> <p>1-03 Orienter fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention</p> <p>1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale</p> <p>1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention</p> <p>1-06 Systématiser la prise en compte de la prévention dans les études d'évaluation des politiques publiques</p> <p>1-07 Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de recherche</p> <p>14</p>	<p>15 Dans l'optique d'améliorer l'intégration et l'anticipation des enjeux liés à l'état de l'eau et des milieux aquatiques et à leur bon fonctionnement, les documents de planification développent des analyses prospectives concernant l'eau</p>	<p>16 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

<b>17 OF 2 CONCRETISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES</b>		
<p>18</p> <p><b>18-01 Mettre en œuvre la séquence ERC</b></p> <p><b>18-02 Évaluer et suivre les impacts des projets 2-03</b></p> <p><b>Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et les contrats de milieu et de bassin versant</b></p> <p><b>19 2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte</b></p>	<p>20 Développer des stratégies permettant d'assurer la non dégradation des milieux aquatiques sur le long terme</p> <p>21</p> <p>22 Ils mettent l'accent sur la prévention des risques de dégradation des milieux aquatiques et des ressources à fort enjeu de santé publique sur la base notamment d'une évaluation de leur vulnérabilité par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ aux pollutions accidentelles, saisonnières ou chroniques, y compris les pollutions historiques ;</li> <li>■ aux prélèvements dans la ressource en eau ;</li> <li>■ aux cumuls d'impacts liés à l'augmentation prévisible ou constatée des pressions s'exerçant sur les milieux du fait de l'anthropisation des bassins versants et susceptibles de déclasser l'état de ce milieu et, si cela est pertinent, aux flux maximum admissibles à l'échelle des bassins versants.</li> </ul>	<p>23 Les sites de Corsuet et Pugny-Chatenod n'ont pas d'incidence sur les milieux aquatiques.</p> <p>24 Le projet à Pugny-Chatenod prévoit la perméabilité de l'espace de stationnement.</p> <p>25 A Drumettaz-Clarafond, la modification de l'OAP a un impact potentiel sur des milieux humides. L'impact sera confirmé lors des phases ultérieures.</p>
<b>26 OF 3 PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SOCIAUX ET ECONOMIQUES DES POLITIQUES DE L'EAU</b>		
<p><b>1 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques</b></p> <p><b>2 Prendre en compte les enjeux socio- économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE</b></p> <p><b>3 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets</b></p> <p><b>4 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets</b></p> <p><b>5 Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts</b></p> <p><b>6 Développer l'évaluation des politiques de l'eau et des outils économiques incitatifs</b></p> <p><b>7 Privilégier les financements efficaces susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses</b></p> <p>27</p>	<p>28 <i>L'OF3 ne concerne pas les documents de planification</i></p>	

29	OF 4 RENFORCER LA GOUVERNANCE LOCALE DE L'EAU POUR ASSURER UNE GESTION INTEGREE DES ENJEUX	
<p><b>Développer la concertation multi-acteurs sur les bassins versants</b></p> <p><b>Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et les contrats de milieux et de bassins versants</b></p> <p><b>Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI</b></p> <p><b>Promouvoir des périmètres de SAGE et de contrats de milieux ou de bassins versants au plus proche du terrain</b></p> <p><b>Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire l'at- teinte des objectifs du SDAGE</b></p> <p><b>Intégrer un volet mer dans les SAGE et les contrats de milieux côtiers</b></p> <p><b>Assurer la coordination au niveau supra bassin versant</b></p> <p><b>Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau et la préservation des inondations par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants</b></p> <p><b>Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB</b></p> <p><b>30 4-10 Structurer la maitrise d'ouvrage des services publics d'eau et d'assainissement à une échelle pertinente</b></p> <p><b>31 4-11 Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</b></p> <p><b>Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique</b></p> <p><b>Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire</b></p> <p><b>Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques</b></p> <p><b>32 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles</b></p>	<p>33 Intégrer l'objectif de non dégradation et la séquence ERC</p> <p>34</p> <p>35 S'appuyer des analyses prospectives territoriales qui intègrent les enjeux de l'eau et les effets du change- ment climatique</p> <p>36</p> <p>37 Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements excessifs</p> <p>38</p> <p>39 Favoriser la sobriété des usages de la ressource en eau</p> <p>40</p> <p>41 Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration</p> <p>42</p> <p>43 Protéger les milieux aquatiques (ripisylves, ZH, espaces de bon fonctionnement des milieux aqua- tiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les champs d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés</p> <p>44</p> <p>45 S'appuyer sur des schémas « eau potable », « assainissement » et « pluvial » à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau et d'assainissement</p>	<p>46 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

<b>47 OF 5 LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE</b>		
<b>48 5A- POURSUIVRE LES EFFORTS DE LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE DOMESTIQUE ET INDUSTRIELLE</b>		
<p>49</p> <p><b>50 5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux</b></p> <p><b>51 5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »</b></p> <p><b>52 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine</b></p> <p><b>53 5A-04 Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées</b></p> <p><b>54 5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique</b></p> <p><b>55 5A-06 Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE</b></p> <p><b>56 5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin</b></p>	<p>58 Réduire les déversements d'eaux usées non traitées</p> <p>59 au niveau des déversoirs d'orage des systèmes d'assainissement</p> <p>60</p> <p>61 Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols</p> <p>62 <i>La limitation de l'imperméabilisation des sols peut prendre essentiellement deux formes : soit une réduction de l'artificialisation, c'est-à-dire du rythme auquel les espaces naturels, agricoles et forestiers sont reconvertis en zones urbanisées, soit l'utilisation des terrains déjà bâtis, par exemple des friches industrielles, pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation.</i></p> <p>63</p> <p>64 Réduire l'impact des nouveaux aménagements</p> <p>65 <i>Tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source</i></p> <p>66</p> <p>67 Compenser l'imperméabilisation nouvelle par la désimperméabilisation de l'existant</p> <p>68 <i>Le SDAGE incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées</i></p> <p>69</p>	<p>70 Le projet à Pugny-Chatenod prévoit la perméabilité de l'espace de stationnement tout en préservant la structure du réservoir enterré.</p> <p>71 La phase d'étude associera les gestionnaires de voirie pour s'assurer du respect des mesures et une étude globale de désimperméabilisation du site et des environs sera menée par la commune.</p> <p>72 L'OAP à Drumettaz-Clarafond vient renforcer la prise en compte des enjeux de gestion d'eau pluviale en apportant une portée règlementaire à l'espace dédié à cet usage. La mise en place d'une bande inconstructible de 6 m environ, vient également limiter l'imperméabilisation de cet aménagement.</p>
<b>73 OF 5B : LUTTER CONTRE L'EUTROPHISATION DES MILIEUX AQUATIQUES</b>		
<p><b>74 5B-01 Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</b></p> <p><b>75 5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant</b></p> <p><b>76 5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</b></p> <p><b>77 5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie</b></p> <p>78</p> <p>79</p> <p>80</p>	<p>81 Ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état trophique des eaux</p>	<p>82 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

<b>83 OF 5C : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES</b>	
<p><b>84</b> 5c-01 Réduire les émissions et éviter les dégradations chroniques</p> <p><b>85</b> 5c-02 Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux</p> <p><b>86</b> 5c-03 Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations</p> <p><b>87</b> 5c-04 Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés</p> <p><b>88</b> 5c-05 Maitriser et réduire l'impact des pollutions historiques</p> <p><b>89</b></p> <p><b>90</b> 5c-06 Intégrer la problématique</p> <p><b>91</b> « substances dangereuses » dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels</p> <p><b>92</b> 5c-07 Valoriser les connaissances acquises et assurer une veille scientifique sur les pollutions émergentes</p>	<p>93</p> <p>94</p> <p>95 <i>L'OF5C ne concerne pas les documents de planification</i></p>
<b>96 OF 5D : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS PAR LES PESTICIDES PAR DES CHANGEMENTS CONSEQUENTS DANS LES PRATIQUES ACTUELLES</b>	
<p><b>97</b> 5d-01 Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production peu ou pas polluantes</p> <p><b>98</b> 5d-02 Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers</p> <p><b>99</b> 5d-03 Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux</p> <p><b>100</b> 5d-04 Engager des actions en zone non agricole</p> <p><b>101</b> 5d-05 Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la Mer Méditerranée et aux milieux lagunaires</p> <p><b>102</b></p> <p><b>103</b></p> <p><b>104</b></p> <p><b>105</b></p> <p><b>106</b></p> <p><b>107</b></p>	<p>108</p> <p>109 <i>L'OF5D ne concerne pas les documents de planification</i></p>

<b>110 OF 5E : EVALUER, PREVENIR ET MAITRISER LES RISQUES POUR LA SANTE HUMAINE</b>		
<p>111</p> <p><b>112 5e-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable</b></p> <p><b>113 5e-02 Délimiter des aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité</b></p> <p><b>114 5e-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable</b></p> <p><b>115 5e-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable pollués par les nitrates par des zones d'actions renforcées</b></p> <p><b>116 5e-05 réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité</b></p> <p><b>117 5e-06 Prévenir les risques sanitaires de pollutions accidentelles dans les territoires vulnérables</b></p> <p><b>118 5e-07 porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé</b></p> <p><b>119 5e-08 réduire l'exposition des populations aux pollutions</b></p>	<p>122 La préservation des capacités d'accès à une eau potable de qualité, actuelle et future, est au cœur de l'aménagement et du développement du territoire.</p> <p>123</p> <p>124 Sur les captages prioritaires qui les concernent, les collectivités compétentes en matière d'eau potable mettent en œuvre, avec le soutien des services de l'État et de ses établissements publics, une démarche de préservation et de reconquête de la qualité de l'eau</p> <p>125</p> <p>126</p> <p>127</p> <p>128</p> <p>129</p>	<p>130 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

<b>131 OF 6 : PRESERVER ET RESTAURER LE FONCTIONNEMENT DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES</b>		
<b>132 OF 6A : AGIR SUR LA MORPHOLOGIE ET LE DECLOISONNEMENT POUR PRESERVER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES</b>		
<p><b>133</b> 6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée</p> <p><b>134</b> 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines</p> <p><b>135</b> 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques</p> <p><b>136</b> 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants</p> <p><b>137</b> 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plan d'eau, les forêts alluviales et ripisylves</p> <p><b>138</b> 6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques</p> <p><b>139</b> 6A-06 Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs amphihalins et consolider le réseau de suivi des populations</p> <p><b>140</b> 6A-07 Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments</p> <p><b>141</b> 6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques</p> <p><b>142</b> 6A-09 Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques</p> <p><b>143</b> 6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces</p> <p><b>144</b> 6A-11 Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants</p> <p><b>145</b> 6A-12 maîtriser les impacts des nouveaux ouvrages</p> <p><b>146</b> 6A-13 Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur</p> <p><b>147</b> 6A-14 Maîtriser les impacts cumulés des plans d'eau</p> <p><b>148</b> 6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau</p> <p><b>149</b> 6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau</p> <p><b>150</b> 6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau</p> <p><b>151</b> 6A-16 Mettre en œuvre une politique de</p>	<p><b>152</b></p> <p><b>153</b> Préserver et restaurer le fonctionnement hydromorphologique des milieux aquatiques, nécessaire au bon état, à la protection de la ressource en eau et au soutien de la biodiversité</p> <p><b>154</b> Définir une stratégie de préservation et de restauration des ripisylves et des forêts alluviales</p>	<p><b>155</b></p> <p><b>156</b> La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>



<p>préservation et de restauration du littoral et du milieu marin</p>		
---	--	--

<b>157 OF 6B : PRESERVER, RESTAURER ET GERER LES ZONES HUMIDES</b>		
<p>158</p> <p><b>159 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides</b></p> <p><b>160 6B-02 Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides</b></p> <p><b>161 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets</b></p> <p><b>162 6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs</b></p>	<p>163</p> <p>164 Objectif de non dégradation des zones humides et de leurs fonctions et de les protéger sur le long terme. Les PLU veillent à édicter des prescriptions spécifiques aux ZH visant à les protéger de l'urbanisation en les traduisant de façon adaptée dans leur règlement écrit et graphique</p> <p>165</p> <p>166 Compensation de 200% de la surface perdue. Suivi des mesures compensatoires sur une période minimale de 10ans.</p> <p>167</p> <p>168 Inventaires dans le cas de révision de PLU pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence de zones humides).</p>	<p>169</p> <p>170 La modification de l'OAP à Drumettaz-Clarafond a une incidence potentielle sur les milieux humides, qui sera confirmée aux stades ultérieurs des études.</p> <p>171</p> <p>172 En cas d'incidences, les mesures compensatoires réglementaires seront mises en œuvre.</p> <p>173</p>
<b>174 OF 6C : INTEGRER LA GESTION DES ESPECES DE LA FAUNE ET DE LA FLORE DANS LES POLITIQUES DE GESTION DE L'EAU</b>		
<p><b>175 6C-01 Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce</b></p> <p><b>176 6C-02 Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux</b></p> <p><b>177 6C-03 Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides</b></p> <p><b>178 6C-04 Préserver le milieu marin méditerranéen</b></p>	<p>179</p> <p>180 Les milieux aquatiques et humides sont, avec les boisements et les prairies, les principaux milieux permettant la vie et les déplacements des espèces, particulièrement dans les secteurs très aménagés par l'urbanisation ou la présence d'infrastructures.</p> <p>181</p> <p>182 La destruction et la dégradation des habitats sont les principales causes de déclin de la biodiversité.</p>	<p>183</p> <p>184 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

185 OF 7 ATTEINDRE ET PRESERVER L'EQUILIBRE QUANTITATIF EN AMELIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR		
<p><b>7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans 186 de gestion de la ressource en eau</b></p> <p><b>7-02 Démultiplier les économies d'eau</b></p> <p>3 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire</p> <p>4 Anticiper face aux effets du change- ment climatique</p> <p>5 Rendre compatible les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource</p> <p>5 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique</p> <p>7 S'assurer du retour à l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines</p> <p>3 Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion</p> <p>3 Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau</p>	<p>187 Les acteurs gestionnaires de l'eau (collectivités, 188 structures locales de gestion, agence de l'eau, services de l'État...) promeuvent, encouragent et soutiennent les démarches d'économie d'eau dans tous les secteurs d'activité.</p> <p>189 La recherche de sobriété est un volet obligatoire des 190 projets de territoires pour la gestion de l'eau</p> <p>191 Une ressource de substitution se caractérise par la diminution d'un prélèvement sur une ressource en tension et son remplacement par un prélèvement sur une ressource qui n'est pas en tension</p> <p>192 Si les signes climatiques le justifient au regard des tendances évolutives observées sur le territoire ou de projections futures alarmantes, une démarche de projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) peut être engagée afin d'anticiper les tensions futures sur la gestion quantitative de l'eau</p> <p>193 Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>194 Les projets de SCoT ou de PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés, en tenant compte des équipements existants et de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau, des études d'évaluation des volumes prélevables globaux et des plans de gestion de la ressource en eau</p>	<p>195 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

196 OF 8 AUGMENTER LA SECURITE DES POPULATIONS EXPOSEES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES		
<p>197</p> <p><b>8-01 Préserver les champs d'expansion des crues</b> Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues</p> <p><b>8-03 Éviter les remblais en zones inondables</b></p> <p><b>4 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants</b></p> <p><b>8-05 Limiter le ruissellement à la source</b></p> <p><b>5 Favoriser la rétention dynamique des écoulements</b></p> <p><b>7 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines</b></p> <p><b>8-08 Préserver et améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire</b></p> <p><b>9 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux</b></p> <p><b>200 8-10 Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels</b></p> <p><b>201 8-11 Identifier les territoires présentant un</b></p> <p><b>202 risque important d'érosion</b></p>	<p>203</p> <p>204 Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.</p> <p>205</p> <p>206 En milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises, notamment par les collectivités par le biais des documents et décisions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées</li> <li>✓ Favoriser les actions de désimperméabilisation</li> <li>✓ Favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux</li> <li>✓ Favoriser le recyclage des eaux de toiture</li> <li>✓ Favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking nid d'abeille, toitures végétalisées)</li> <li>✓ Maitriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau</li> <li>✓ Préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements</li> <li>✓ Préserver ou restaurer les fonctions hydrauliques des zones humides</li> </ul>	<p>207</p> <p>208 La révision allégée n'est pas concernée par cette OF.</p>

La révision allégée est compatible avec le SDAGE 2022 – 2027.

Plans et programmes relatifs aux risques naturels et technologiques.

Les risques naturels sont recensés au sein du territoire de Grand Lac à partir :

- des PPRI concernant le risque inondation :
  - o du bassin Chambérien approuvé le 28 juin 1999 et révisé le 12 août 2008
  - o du bassin aixois approuvé le 4 novembre 2011 et modifié le 31 octobre 2012.
- des PIZ (plan indexé en Z) pour les risques de type ruissellement, crues torrentielles, coulée de boue, affaissement, avalanche, glissement de terrain et chutes de blocs.

Les 3 secteurs concernés par la révision allégée ne sont pas situés dans les zones inondables identifiées au PPRI.

Le secteur de Drumettaz-Clarafond est localisé en zone identifiée au PIZ en mouvement de terrain. Les règles de constructibilité du secteur défini au PLUi restent applicables.

La révision allégée est donc compatible avec ces documents.

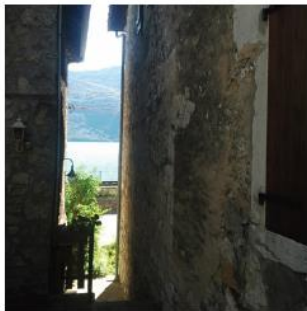
## Lois littoral et montagne

La commune d'Aix-les-Bains est soumise à la Loi Littoral.

La commune de Pugny-Chatenod est soumise à la Loi Montagne.

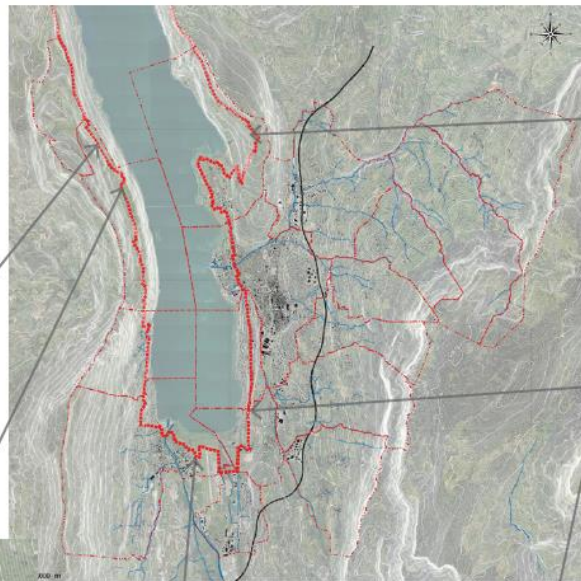
La commune de Drumettaz-Clarafond est soumise partiellement à la Loi Montagne.

Le projet de Corsuet est situé en dehors de la bande des 100m et en dehors de l'espace proche du rivage. La délimitation de celui-ci dans le cadre du PLUi approuvé s'est en partie fondée sur le critère de co-visibilité. L'absence de covisibilité sur ce secteur a induit un repositionnement de la limite de l'EPR plus proche du lac et de l'urbanisation qui lie Aix les Bains et Brison Saint Innocent.



*Route balcon emblématique, assise contre la façade ouest du Val du Bourget, elle domine progressivement le lac. Les cônes de vue récurrents et rythmés par un jeu d'ouvertures et de fermetures du boisement qui progresse sur les espaces ouverts, constituent une vitrine emblématique sur la façade «ville»*

*Les façades de certains hameaux et/ou villages constituent une limite physique à l'EPR. Depuis ces espaces les covisibilités vers le lac sont souvent présentes (hauteur du bâtiments notamment) mais constituent également la limite du «être vu» depuis les points hauts opposés du Val du Bourget.*



*Paysage parcouru et en lien direct entre les deux composantes de Brison-St-Innocent, l'EPR se base sur les ouvertures et fermetures rythmées tout au long de la sente de la commune. L'EPR rejoint Aix-les-Bains par la route de Paris et englobe le quartier à dominante littoral tant dans son ambiance que par les qualités de percées visuelles qu'il peut offrir vers la façade «nature» du Val.*

*Tresserve, par sa route centrale joue le rôle d'interface très spécifique à la commune, côté pile : littoral/côté face : montagne. Rythmée également par ce jeu d'ouverture et fermeture, l'EPR englobe la moitié de la commune côté pile.*

*Au sud, les covisibilités avec le lac sont moins nombreuses à hauteur d'homme et depuis les axes viaires, pour autant l'atmosphère de la plaine, par sa végétation rivulaire, ambiance lacustre perceptible et milieux humides qui la traversent est directement connectée au Lac du Bourget. Il a ainsi été choisi de l'intégrer dans l'EPR. Les limites boisées formant néanmoins un écran et une barrière visuelle forte ont servi de limite physique sur une partie du territoire sud.*



Extrait du rapport de présentation du PLUi – délimitation de l'EPR et critère de covisibilité

Ce critère de covisibilité entre en compte dans la délimitation de l'EPR et non la réalisation des futurs projets dès lors que la limite de l'EPR n'est pas concernée par le projet d'évolution.



### Positionnement du projet et de la limite de l'EPR

Toutefois, on notera que la diminution de 0,9ha de l'EBC de Corsuet n'est pas de nature à avoir une incidence sur le grand paysage du lac du Bourget. Aucune co-visibilité entre le lac et la zone de réservoir n'est perceptible.

### Colline de Corsuet vue depuis la RD991 au lieu-dit « Mémard » - la zone du réservoir n'est pas visible

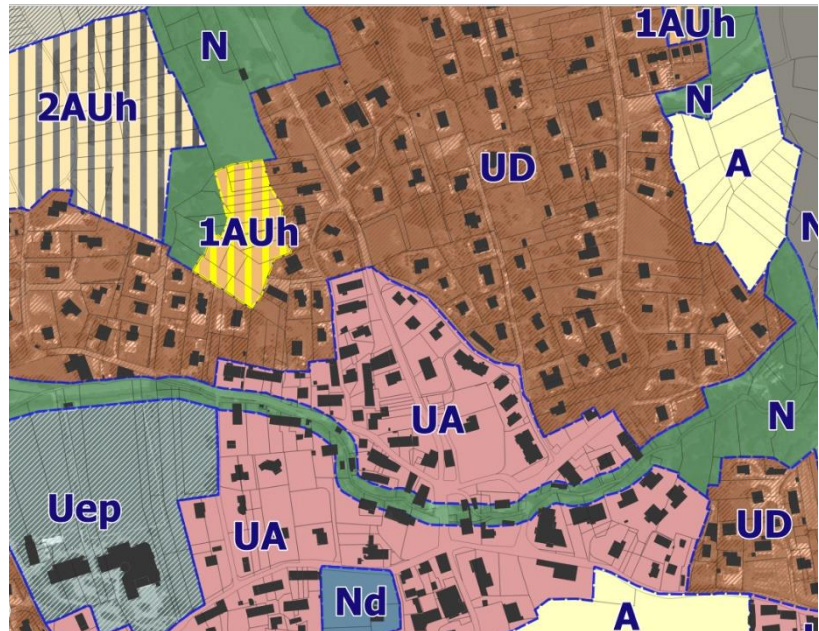


Concernant les deux autres communes, l'application de la Loi Montagne impose un principe de continuité de l'urbanisation en cas de constructions.

Le projet de Drumettaz Clarafond est le seul concerné dans la mesure où le projet de Pugny ne générera aucune emprise au sol.

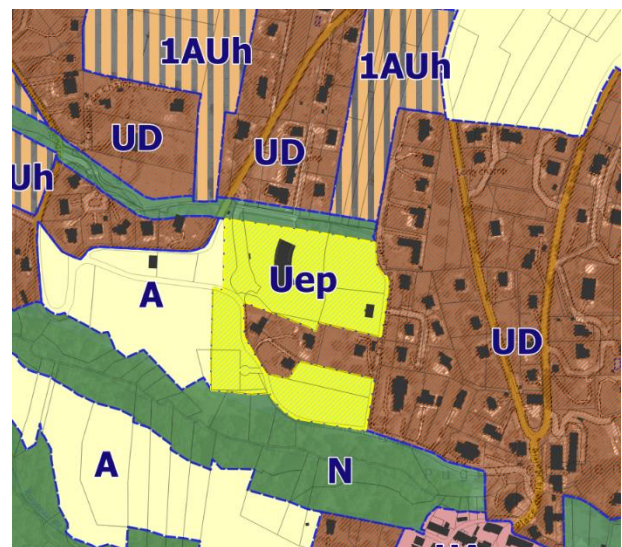
Le site 1AUh de Drumettaz-Clarafond constitue un site d'urbanisation en continuité directe du bourg et à ce titre respecte les dispositions de la Loi Montagne.

**Positionnement de la zone 1AUh au regard de l'urbanisation existante**



Le projet de Pugny concerne quant à lui la réalisation d'un équipement de stationnement. Il s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation induite par l'école, de la trame bâtie aux alentours et des axes de circulation qui délimitent le secteur.

**Positionnement de la zone UEp au regard de l'urbanisation existante**



L'ensemble des projets portés par la révision allégée est compatible avec les dispositions de la loi Littoral et de la loi Montagne.



## Le site de Corsuet (Aix-les-Bains)

L'Autorité environnementale recommande de quantifier les prélèvements d'eau dans le lac du Bourget (projet de réservoir d'eau potable à Corsuet) et d'évaluer les incidences environnementales cumulées avec les autres prélèvements, en prenant en compte les effets du réchauffement climatique.

Il n'y aura pas de prélèvement supplémentaire dans le lac par rapport à ce qui est actuellement autorisé. Il n'y aura donc pas d'incidence supplémentaire.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'inventaire naturaliste, notamment sur les chiroptères, pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées et de revoir en conséquence les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement.

Dans le cadre de la révision allégée, une visite de site a été effectuée le 13 mai 2022 par un écologue. En raison des délais de procédure, les inventaires complémentaires n'ont pas pu être réalisés avant l'approbation car la période n'est pas favorable à la réalisation d'inventaires naturalistes (devant être réalisés entre février et septembre).

En revanche, des réflexions ont été menées avec l'ONF et l'écologue afin de définir des premières mesures d'accompagnement du projet notamment sur la phase travaux.

Dans un second temps, Grand Lac s'engage à poursuivre la démarche partenariale avec l'ONF dans le cadre du plan de gestion du boisement et pour la mise en œuvre les mesures de réduction et de compensation définies.

L'Autorité environnementale recommande de revoir la qualification des mesures d'évitement afin de les rendre effectives.

Le projet est réfléchi au regard de contraintes techniques avérées qui induisent de fait son positionnement. Dans sa définition le projet intègre un objectif d'évitement et de réduction :

- Il s'installe à proximité immédiate des ouvrages et pistes de desserte
- A ce stade, si l'abattage d'arbres et le dérangement lié aux travaux est indéniable, la superficie visée et la nature du projet (réservoir sans présence humaine) ne sera pas de nature à impacter durablement la faune du site.
- La coupe des arbres se fera de manière centripète pour permettre à la faune de fuir.
- Des nichoirs spécifiques à chiroptères seront mis en place durant la phase travaux puis en phase fonctionnement sur les ouvrages réalisés.

L'Autorité environnementale recommande d'harmoniser la qualification des mesures de reboisement et de démontrer l'équivalence entre les coupes annuelles d'affouage sur l'emprise de l'espace boisé déclassé et les coupes induites par le projet.

Afin d'apporter des précisions sur ce point, l'ONF a été consulté le 2 décembre 2022. Sa contribution est la suivante :

*« Pour le massif de Corsuet, les prévisions de récolte ont été faites pour répondre à la demande en bois, destiné à l'affouage avec la nécessité d'engager vraiment la régénération par des coupes dans l'étage dominant, tout en préservant l'aspect paysager. Le niveau de récolte est inférieur à la production du massif avec l'objectif de se rapprocher d'un volume des peuplements compris entre 15 et 20 m<sup>3</sup>/ha.*

*Production 227 m<sup>3</sup>/an (33 m<sup>2</sup>/an) ; récolte prévue 142 m<sup>3</sup>/an (13 m<sup>2</sup>/an) soit 62 % de la production en volume capitalisation en surface terrière 20 m<sup>2</sup>/an 0.21 m<sup>2</sup>/ha/an.*

*Le prélèvement de ces 5 dernières années a plutôt été proche des 120 m<sup>3</sup>. Il a été en totalité réalisé par les coupes d'affouages. Ce prélèvement inférieur aux prévisions, tout en contentant les affouagistes, a permis de suivre les*

*objectifs de l'aménagement malgré un dépérissement chronique dans les peuplements de pins, non utilisables en qualité bois de chauffage.*

#### **INFLUENCE DU PROJET**

*Le projet intervient sur 3000 m<sup>2</sup>. S'il est bien noté que la coupe des arbres sera réduite au minimum, les chiffres suivants considèrent une exploitation complète de la zone en 2023.*

*Pourcentage de la surface boisée soumise impactée : 0.26%*

*Volume exploité estimé : 60m<sup>3</sup>*

*Perte de production estimée jusqu'à la fin de l'aménagement : (croissance 2.4m<sup>3</sup>/ha/an) : 7.2m<sup>3</sup>*

*Ainsi, il conviendra de réduire de moitié la délivrance des bois aux affouagistes pour atteindre un prélèvement classique. La perte de production de la zone exploitée pouvant quant à elle être comblée par une exploitation inférieure aux prévisions comme déjà réalisée ces dernières années.*

*La perte de productions est négligeable à l'échelle de la forêt ».*

#### **Ajustement de l'OAP des Saules n° E11 (Drumettaz-Clarafond)**

L'Autorité environnementale recommande de : compléter l'inventaire naturaliste pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées ; revoir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement.

Dans le cadre de la révision allégée, une visite de site a été effectuée le 13 mai 2022 par un écologue. En raison des délais de procédure les inventaires complémentaires n'ont pas pu être réalisés. La période n'est pas favorable à la réalisation d'inventaires naturalistes (devant être réalisés entre février et septembre).

Ainsi, la potentialité de présence de zones humides identifiée dans le cadre l'évaluation environnementale fera l'objet d'inventaires lors des phases ultérieures du projet et en particulier lors de la mise en œuvre opérationnelle du dossier qui devra respecter les dispositions inscrites au code de l'environnement.

En revanche, dès à présent, des mesures de réduction d'un potentiel impact sont mis en place par l'intégration dans l'OAP d'une zone non constructible d'une largeur de 6 m environ.

En parallèle, le zonage et l'OAP viennent conforter l'espace dédié à la gestion des eaux pluviales. Prévu sous forme d'emplacement réservé au zonage, l'OAP ne comportait à ce jour pas de dispositions aussi précises quant à son positionnement. La révision allégée vient confirmer la vocation d'espace naturel dédié à la gestion des eaux pluviales du tènement situé au Sud-Ouest.

### **Reclassement de 600 m<sup>2</sup> de zone A en zone Uep pour réaliser des stationnements pour les équipements scolaires (Pugny-Chatenod)**

L'Autorité environnementale recommande de : compléter l'inventaire naturaliste pour clarifier si le site comprend ou non des espèces protégées ; revoir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement.

L'incidence à l'échelle du PLUi est négligeable compte tenu de la superficie du site et du caractère artificiel de ce dernier (plantation floral, bassin de rétention enterré). A l'échelle du site, les effets attendus se limitent à des enjeux de ruissellement.

### **Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000**

En l'absence de précisions sur l'avifaune (Corsuet) et les invertébrés (deux autres secteurs) susceptible d'être présents sur les secteurs à aménager, le dossier ne conclut pas de façon argumentée à l'absence d'effet significatif sur ces sites Natura 2000 selon la méthodologie d'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000.

Lors du passage d'écologue sur les trois sites effectué le 13 mai 2022, aucune espèce déterminante du réseau Natura 2000 n'a été identifiée. Au regard de la période hivernale, aucun inventaire complémentaire n'a été mené à ce jour.

Les incidences restent estimées comme faibles au regard de la nature des projets et de leur emprise. Seuls les sites de Corsuet et de Drumettaz-Clarafond sont par ailleurs susceptibles d'avoir une incidence.

Concernant le premier, la faible superficie, la replantation prévue après travaux, les mesures prises en phase chantier (abattage) et en phase fonctionnement (nichoirs) viennent d'autant plus éviter d'éventuelles incidences.

Concernant le 2<sup>nd</sup> site, l'enjeu est à relier au site Natura 2000 du réseau de zones humides de l'Albanais dont un secteur est présent 900 m au sud de la zone 1AUh. Les mesures complémentaires inscrites dans cette OAP existante vont favoriser une amélioration de la gestion des eaux de la zone et donc par incidence indirecte, le maintien de la zone humide au Sud. L'aménagement du site en phase opérationnelle devra néanmoins s'assurer du respect des dispositions du code de l'environnement afin d'éviter tout enjeu supplémentaire non identifié à ce jour.

### **Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de plan local d'urbanisme intercommunal a été retenu**

L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution examinées, de procéder à une analyse comparative de leurs incidences environnementales comparatives avec celles du choix retenu et de caractériser la rectification d'erreur matérielle mentionnée dans le dossier.

Le projet de **Corsuet** a dans un premier temps était prévu sur un secteur limitrophe au site retenu. Les mesures réglementaires avaient été inscrites en ce sens dans le PLUi approuvé. Les contraintes géotechniques identifiées a posteriori de l'approbation induisent de repositionner le site de projet. Toutefois, le positionnement n'est possible que dans un périmètre limité au tour de l'ouvrage existant : l'ensemble des réseaux y sont présents et le site présente une topographie qui permet de faciliter ensuite la distribution de l'eau vers les canalisations existantes.

D'autres solutions sur des sites plus éloignés auraient induits de fait la réalisation d'ouvrages supplémentaires d'interconnexion et donc des incidences supplémentaires.

Concernant **Pugny-Chatenod**, le projet étant d'apporter une réponse aux enjeux de stationnement de l'école, il n'était pas envisageable de délocaliser ces espaces dans un périmètre plus éloigné. L'extension de l'école pour y installer des lieux pour l'enfance en parallèle limite aussi l'usage des terrains imperméabilisés déjà présents autour du bâti.

Concernant **Drumettaz-Clarafond**, l'évolution est strictement liée à un repositionnement de la limite de zone en s'appuyant sur une limite naturelle existante formée par la frange boisée au Nord-Ouest du site. Par son objet même, le point ne peut supposer de solution alternative.

### Dispositif de suivi proposé

L'Autorité environnementale recommande de rendre accessible au public le dispositif de suivi et de dresser un premier bilan de la mise en œuvre de ce dispositif.

Le projet de révision allégée précède de peu un projet de modification actuellement en cours. Cette modification vise à faire évoluer de nombreux points du PLUi. Grand Lac a donc décidé d'engager de manière volontaire une évaluation environnementale qui a été réalisée et a fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 18/11/2022. Cette évaluation environnementale comprend un bilan de la mise en œuvre du PLUi sur les indicateurs qui ont d'ores et déjà pu être analysés. Par ailleurs, Grand Lac mène actuellement en interne la mise en place d'un observatoire, destiné au suivi des PLUi du territoire.

### Prise en compte de l'environnement par le plan

L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser dans quelle mesure la révision allégée du PLUi participe à la réalisation du double objectif d'absence d'artificialisation nette et de neutralité carbone d'ici 2050 ;
- justifier une meilleure prise en compte de la biodiversité et des zones humides après la réalisation d'inventaires complémentaires et en donner une traduction réglementaire dans le PLUi ;
- justifier l'absence de covisibilité du projet d'aménagement sur le secteur de Corsuet (Aix-les-Bains) avec le lac du Bourget.

#### Artificialisation et neutralité carbone :

- la révision allégée porte la réalisation de 3 projets qui induiront une artificialisation supplémentaire bien que minime. Toutefois, on notera que les 3 projets, soit au regard de leur nature, soit au regard de mesures prises, inscrivent leur réalisation dans une logique de moindre artificialisation :
  - o le projet de **Pugny-Chatenod** sera perméable et poursuit ainsi une démarche de désimperméabilisation initiée par la commune
  - o le projet de **Corsuet** limitera son artificialisation à la réalisation du réservoir. Le reste du secteur restera en l'état naturel, (piste d'accès carrossables existante, replantations,...)
  - o le projet de **Drumettaz-Clarafond** qui vise explicitement un projet d'urbanisation, inscrit des règles supplémentaires à la limitation de celui-ci.

Au regard des projets, de leur superficie et de leur interactions avec les enjeux relatifs à la neutralité carbone (mobilité, énergie, bâti) il n'apparaît pas possible de conclure à une incidence quelconque sur les émissions carbonées.

#### Biodiversité

Les pages précédentes ont apporté des éléments de réponse à ce sujet.

On peut rappeler brièvement que :

- sur **Corsuet** le partenariat avec l'ONF devra se poursuivre y compris dans le cadre d'inventaire faunistique.
- Sur **Pugny-Chatenod**, aucun enjeu n'induit la nécessité d'un inventaire complémentaire (le terrain est en partie un massif floral)
- Sur **Drumettaz-Clarafond**, en l'absence d'inventaires complémentaires faute de période propice, des mesures d'évitements complémentaires ont été proposées (bande inconstructible de 6 m, caractérisation de la vocation d'espace naturel dédié à la gestion des eaux pluviales).

### **Covisibilité**

Le site de Corsuet ne présente pas de covisibilité avec le lac du Bourget. Il est par ailleurs en dehors de la limite de l'espace proche du rivage dont la délimitation est fondée sur la prise en compte des covisibilités.



# PLU*i*

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU LAC DU BOURGET

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND-LAC**  
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

**PROCÉDURE DE REVISION ALLEGÉE N°1**  
**DOSSIER D'APPROBATION - 24/01/2023**

PIECE DU PLU*i*

**3**

**Cittànova**

25, Bd des Martyrs nantais de la résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	7
Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	8
Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....	9
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	11
Présentation générale des familles d'OAP.....	13
Contenu et lecture du dossier.....	14
LES REGLES ASSOCIEES AUX DIFFERENTES CATEGORIES D'OAP .....	19
A. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>Nouveaux quartiers</i> .....	21
B. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>Quartiers greffés</i> .....	25
C. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>«Couture»</i> .....	29
D. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>Polarité secondaire</i> .....	33
E. OAP THEMATIQUE.....	37
PARTIE A. AIX LES BAINS.....	43
A.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	45
A.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	45
A.1.2 OAP / Quartier greffé.....	57
A.1.3 OAP / «Couture».....	69
A.2. SECTEUR DE PLAN MASSE .....	103
A.3. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	111
PARTIE B. BOURDEAU.....	115
B.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	117
B.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	117
B.1.2 OAP / Quartier greffé.....	121
B.1.3 OAP / «Couture».....	125

<b>PARTIE C. BOURGET DU LAC.....</b>	<b>137</b>
C.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	139
<b>C.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	139
<b>C.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	145
<b>C.1.3</b> OAP / Polarité secondaire.....	155
<b>PARTIE D. BRISON ST INNOCENT.....</b>	<b>163</b>
D.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	165
<b>D.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	165
<b>D.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	169
<b>A.1.3</b> OAP / «Couture».....	173
<b>PARTIE E. DRUMETTAZ.....</b>	<b>177</b>
E.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	179
<b>E.1.1</b> OAP / Quartier greffé.....	179
<b>E.1.2</b> OAP / «Couture».....	185
<b>E.1.3</b> OAP / Polarité secondaire.....	199
E.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	211
E.3. OAP THEMATIQUE .....	217
<b>PARTIE F. GRESY SUR AIX.....</b>	<b>221</b>
F.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	223
<b>F.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	223
<b>F.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	227
<b>F.1.3</b> OAP / «Couture».....	235
F.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	253
<b>PARTIE G. LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT.....</b>	<b>259</b>
G.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	261
<b>G.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	261
<b>PARTIE H. LE MONTCEL.....</b>	<b>267</b>
H.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	269
<b>H.1.1</b> OAP / Polarité secondaire.....	269
H.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	273



<b>PARTIE I. MERY</b> .....	<b>277</b>
I.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	279
I.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	279
I.1.2 OAP / Quartier greffé.....	283
I.1.3 OAP / «Couture».....	287
I.1.4 OAP / Polarité secondaire.....	293
<b>PARTIE J. MOUXY</b> .....	<b>297</b>
J.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	299
J.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	299
J.1.2 OAP / Quartier greffé.....	305
J.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	313
<b>PARTIE K. ONTEX</b> .....	<b>317</b>
K.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	319
K.1.1 OAP / Quartier greffé.....	319
<b>PARTIE L. PUGNY CHATENOD</b> .....	<b>327</b>
L.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	329
L.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	329
L.1.2 OAP / Quartier greffé.....	333
L.1.3 OAP / «Couture».....	341
<b>PARTIE M. SAINT-OFFENGE</b> .....	<b>345</b>
M.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	347
M.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	347
M.1.2 OAP / Quartier greffé.....	351
M.1.3 OAP / «Couture».....	355
M.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	361
M.3. OAP THEMATIQUE .....	365
<b>PARTIE N. TRESSERVE</b> .....	<b>371</b>
N.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	373
N.1.1 OAP / «Couture».....	373

<b>PARTIE O. TREVIGNIN.....</b>	<b>377</b>
O.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	379
<b>O.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	379
<b>O.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	383
O.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	391
<b>PARTIE P. VIVIERS DU LAC.....</b>	<b>395</b>
P.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	397
<b>P.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	397
<b>P.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	403
<b>P.1.3</b> OAP / «Couture».....	409
P.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	417
<b>PARTIE R. VOGLANS.....</b>	<b>421</b>
R.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	423
<b>R.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	423
<b>R.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	429
<b>R.1.3</b> OAP / «Couture».....	439
R.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	445
<b>ANNEXES.....</b>	<b>451</b>
ANNEXE 1. VOGLANS : OAP R5BIS / LES GRANDES COTES.....	453
ANNEXE 2. GRESY : OAP F1 / SARRAZ.....	458
ANNEXE 3. AIX LES BAINS : OAP A25 / QUARTIER MARIOZ.....	460
ANNEXE 4. AIX LES BAINS / QUARTIER LEPIC-LIBERTE.....	474
ANNEXE 5. DRUMETTAZ : OAP E4BIS / HAMEAU DE CLARAFOND.....	524



# PREAMBULE

# LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : *« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*



# UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

## Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de «construction», des secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des «possibles». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ses secteurs de projet au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers... La seconde étape a quant à elle permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place d'une session de travail par commune que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. La présence des Personnes Publiques associées, telles que la DDT, Métropole Savoie et le PNR du Massif des Bauges a permis de co-construire le projet lors de cette phase et ainsi d'apporter une vision d'ensemble à tous les des secteurs de projet.

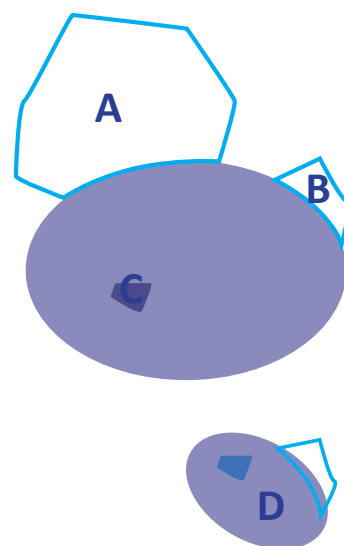
Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents.





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





- Typologie des OAP secteurs HABITAT -

# PRESENTATION GENERALE DES FAMILLES D'OAP

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

2 grandes familles d'OAP ont pu voir le jour :

- » *les OAP secteurs ;*
- » *les OAP thématiques.*

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone, les OAP thématiques quant à elles répondent à un enjeu spécifique de projet quel qu'en soit le lieu.

Ainsi, un type d'OAP thématique est proposé afin de répondre aux enjeux de réhabilitation des corps de ferme et cinq catégories d'OAP secteur ont été définies. Chacune de ces catégories correspond à un type de projet et par extension à des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie.

## 1/ OAP SECTEUR :

### A - OAP Nouveaux Quartiers :

- » Elle concerne les secteurs de projet conséquent au regard de la structure urbaine qui l'accueille. La plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.

### B - OAP Quartiers greffés :

- » Elle concerne les secteurs de projet qui viennent dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui vient compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

### C - OAP « Couture »

- » Elle concerne les secteurs de projet au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et intégrée.

### D - OAP Polarité secondaire

- » Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu et concernent les villages secondaires ou les hameaux de l'intercommunalité. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.

L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou des enjeux particuliers, les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les secteurs de projet dédiés aux activités économiques, équipement, aménagement paysager, environnemental font également l'objet d'une OAP secteur. Il est donc défini :

### OAP Aménagement

### OAP Equipement et économie

## 2/ OAP THEMATIQUE : RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le périmètre dédié à l'OAP peut-être différent du secteur identifié comme zone à urbaniser, afin d'intégrer des connexions et problématiques liées à l'environnement proche.

# CONTENU ET LECTURE DU DOSSIER

## 1/ METHODE

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Type d'Orientation d'aménagement et de programmation (cf définitions page introductive).

Règlement graphique concerné par l'OAP

Commune et lieu-dit de l'OAP

Numéro de l'OAP et superficie totale du site se référant au règlement graphique

Localisation du site dans la commune et photos de son état actuel

Description contextuelle

Etat des lieux du site et de ses éléments caractérisants

Les enjeux forts du site à prendre en compte dans la définition de l'OAP et quel que soit l'aménagement final proposé

PUGNY CHATENOD / Châtenod

L1

Superficie au sol : 1124 m<sup>2</sup> 132 ha  
Superficie de la parcelle : 887 m<sup>2</sup>



Située au cœur d'une zone résidentielle de la commune légèrement excentrée du centre bourg, le site correspond à un ensemble parcellaire sur lequel se trouve un ensemble de logements (résidence de loisirs).

Le site possède une pente marquée, avec plusieurs ruptures de relief, permettant des points de vue vers le lac du Bourget. Il surplombe la route du Revard, axe de circulation majeur de la commune, où se situe un arrêt de bus. On dénombre deux accès principaux au site de projet : à l'est, en haut du terrain par la route de sous les Côtes et au sud, par la voie de desserte d'autres habitations, le chemin des Sources.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Prendre en compte le relief existant (ruptures de pente)
- > Assurer des dessertes piétonnes et des accès viaires connectées au tissu existant

ANALYSE DU SITE  
ET ENJEUX

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**PRECONISATION**

Plan de zonage : 14 à 25  
 Plan de zonage : 20% (0% voirie / 20% logement)  
 Type d'usage autorisé : habitat individuel et/ou mitoyen  
 Coordonnées : coordonnées



- ➡ Réserver 2 accès distincts entre la partie basse (Ouest) et haute (Est)
- Garantir une desserte piétonne entre les parties haute et basse
- ▨ Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- ⊙ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements
- ▤ Aménagement d'un carrefour sécurisé
- ⊙ Possibilité de ré-exploiter le bâti existant
- ➡ Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- ▨ Espace à réserver non constructible
- ▨ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant par les accès à l'est par la route de sous les Côtes et au sud par le chemin des Sources.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

**Exemple d'aménagement**



L'opération propose l'implantation de logements mitoyens implantés de part et d'autre des deux voiries créées. Un système de stationnement mutualisé à plusieurs emplacements du site, le long des axes de circulation permet de dégager des espaces ouverts en arrière de parcelle et de créer une « poche » de jardins au centre du terrain.

Données de programmation de l'OAP

Les intangibles du projet. Un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments détaillés ci-contre.

Définition des règles de l'OAP selon 4 critères :

1. Écologie de l'aménagement
2. Aménagement des abords
3. Armature urbaine et insertion architecturale
4. Qualités constructives et performances énergétiques




















Exemple d'application des règles précédentes sous forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (valeur illustrative) pour rappel des éléments travaillés avec la commune. Il s'agit de recommandations

**MISE EN FORME DU PROJET**

## 2/ DES LEGENDES COMMUNES

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain faite conjointement avec les élus, les services de Grand Lac, le bureau d'études et ponctuellement les services de l'État, le PnR du Massif des Bauges.

Ces éléments de diagnostic possèdent une légende commune sous la forme ci-dessous :

LEGENDE			
	Point Haut		Point Bas
	Course du soleil		
	Nuisance potentielle vis-à-vis de l'habitat		
	Rupture de pente / Talus		
	Element à préserver		
	Voirie principale existante		
	Voirie privée ou desserte mutualisée		
	Voie douce		
	Accès existant et/ou possible sur le site		
	Accès piéton		
	Problème d'accès ou de déplacement		
	Contrainte et point d'alerte du site		
	Cône de vue		
		Occupation Spécifique / bâtie ou non	
			Texte
			EP
			E
			S
			P
			Activités, magasins, spécificités, arrêt...
			Equipement Public
			Equipement
			Service
			Parking

Les éléments figurant dans le diagnostic ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre. Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur doit répondre en tous points aux enjeux définis par site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions sont apportées dans le corps de texte ou au sein même du légendage.




Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune suivante (des ajustements par site concernant le ruissellement, les interdictions de création d'accès figurent dans l'OAP) :

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







#### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous des formes peu denses
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  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, service, commerce, 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 / Bâti déjà construits
-  Terrains destinés à des activités particulières








#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace
-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
-  Cône de vue à préserver
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue
-  Assurer une gestion des eaux de ruissellement ou de la trame bleue au sein du projet

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
-  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
  -  - préservant voire en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
  -  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
  -  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
  -  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
  -  Exemple d'implantation des constructions à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagements sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère : tant environnemental, paysager, qu'architectural.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions sont apportées dans le corps de texte ou au sein même du légende.



# LES REGLES ASSOCIEES AUX DIFFERENTES CATEGORIES D'OAP





# **A - OAP A VOCATION D'HABITAT**

## ***NOUVEAUX QUARTIERS***

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixtes, associant un panel de logements diversifiés, des espaces publics structurants et ponctuellement dotés d'équipements publics et des activités économiques nécessaires au changement structurel du site.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet sont identifiés en tant que «nouveaux quartiers». Ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de population tout au long de leur parcours résidentiel, notamment (déclinés au sein des OAP) :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.  
Au moins un certain pourcentage de logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources, dont un certain pourcentage minimum de logements sociaux (cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité), en cohérence avec le SCoT métropole Savoie et le PLH réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants.

L'implantation d'autres éléments tels que des activités économiques (services, commerces, etc.) ou des équipements publics sera recherchée afin de développer la mixité fonctionnelle de ces opérations et leur intégration au reste du bourg.

De par leur surface importante, les opérations de ce type ont vocation à faire l'objet d'un phasage à plusieurs échelles: l'échelle de la commune et parfois du secteur en lui-même.

L'aménagement de ces sites sera conditionné à une opération d'ensemble.

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourra être soustraite du total pour le calcul des objectifs de densité.

## 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP correspondante. Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée au seul usage de la voirie.

La recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements permettant de gérer des espaces d'intimité et une part réservée aux jardins sera privilégiée, tant à l'échelle individuelle que partagée.

## 5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

## 6 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié (lac/montagne ; Val du Bourget ; identifié), il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant. L'ensemble des aménagements privatisant la vue depuis les espaces publics (y compris les plantations) sont proscrits.

Des renvois aux annexes du règlement écrit indiquant les espèces végétales à favoriser et à proscrire sont comprises dans les OAP.

## 8 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

## 10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégié de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux

bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.

## 11 - ENERGIE RENEUVELABLE

Les constructions neuves devront viser un taux de couverture de 32% d'énergies renouvelables de sa consommation d'énergie primaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, en privilégiant le solaire thermique et le bois énergie, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée sur la base d'études.

*Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.*

# **B - OAP A VOCATION D'HABITAT**

## ***QUARTIERS GREFFES***

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais aussi des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnant immédiat.

Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet identifiés comme «quartiers greffés» devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site et se référer au tissu environnant en terme de gabarit et volumétrie,
- Permettre la réalisation d'un espace public mutualisé entre l'opération et le tissu environnant
- Un réseau viaire recherchant autant que possible de se connecter aux quartiers environnants.

Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires sauf dans le cas de renouvellement urbain conséquent.

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat élaboré parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

## 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. La mise en place de cette typologie a vocation à gérer une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

Le tissu environnant conditionne la volumétrie du projet afin de gérer une transition et une composition harmonieuse.

## 5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment, seront également recherchés et largement encouragés.

## 6 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des limites publiques/privées, l'absence de clôture sera privilégiée.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié (lac/montagne ; Val du Bourget ; identifié), il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant. Tous les aménagements privatisant la vue depuis les espaces publics (y compris les plantations) sont proscrits.

Des renvois aux annexes du règlement écrit indiquant les espèces végétales à favoriser et à proscrire sont comprises dans les OAP.

## 8 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

## 10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégié de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.





# C - OAP A VOCATION D'HABITAT

## *"COUTURE"*

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés pour des raisons de desserte ou de péri-urbanisation, au caractère parfois flou entre espace urbain et espace naturel ou agricole non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine).

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la structure urbaine le permet.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- Un réseau viaire interne traversant ou sous la forme d'espaces ponctuels mutualisés accueillant le stationnement et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants, dès lors qu'une connexion est à proximité.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) n'ont pas vocation à définir cette typologie d'OAP.

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...). Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité soit respectée.

## 4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

## 5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces

publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions environnementales à l'échelle du bourg.

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des lisières public/privé, l'absence de plantation sera privilégiée notamment lorsque cela est précisée dans l'OAP. De même, lorsque la lisière être espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisé basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

## 7 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 8 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

## 9 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégié de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.



# **D - OAP A VOCATION D'HABITAT**

## ***POLARITE SECONDAIRE***

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de l'ensemble des sites de projet au caractère naturel ou agricole prédominant et non bâtis se situant au sein des hameaux en marge de l'entité principale. Le caractère rural y est souvent prédominant. L'enjeu principal étant de conserver cette identité au sein des projets.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou traditionnelles.

Ils ont vocation à accueillir des opérations de logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la capacité du hameau le permet.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- une recherche d'intégration paysagère permettant la préservation du caractère rural (végétation, architecture...)

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...). Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité soit respectée.

## 4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues et à marquer le caractère bâti et aggloméré.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

## 5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions environnementales à l'échelle du bourg.

Une attention toute particulière doit être démontrée à travers l'utilisation de matériaux simples éloignés des codes urbains et périurbains des autres OAP. L'espace public devra être traité avec simplicité et utiliser en priorité des espèces locales et non horticoles.

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des hameaux et en lisières public/privé, l'absence de plantation sera privilégiée à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

## 7 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 8 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.





# E - OAP THEMATIQUE

# RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

## 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements uniquement dans les volumes bâtis existants.

Il conviendra de réduire les surfaces imperméables actuelles, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de volumes supérieurs à 12m<sup>2</sup> devra respecter les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur sauf mention spécifique au sein des OAP. Les volumes inférieurs à 12m<sup>2</sup> au sein des sites d'OAP peuvent donc s'implanter librement sauf mention spécifique dans les OAP.

### HAUTEUR

La hauteur maximale des extensions et des constructions nouvelles est limitée au faitage de la construction existante. L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue, dans une limite de + ou - 50cm pour des raisons techniques.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5 m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la construction existante.

### CRÉATION D'OUVERTURES

Les façades pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis les alentours immédiats et plus éloignés.

Pour la façade sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec les maisons voisines, en limitant les ouvertures en dimensions.

Les ouvertures existantes et leurs tailles dans les parties étable/logement devront être conservées, sans modification.

### IMPLANTATION DANS LA PENTE

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés.

### PLEINS ET VIDES

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement maintenir des traversées pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ces logements devront être gérés en co-propriété.

Au regard de la localisation géographique du projet (absence de commerces, de transport en commun, cadre vert) les logements à privilégier sont des logements de 80 m<sup>2</sup> à destination des familles. En cas de projet à proximité de toutes commodités, la création de logements sociaux est encouragée.

Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en profitant des accès amont et aval, et en prévoyant ainsi une partie des logements accessibles.

### 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

#### ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

Mettre en valeur l'orientation Sud pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure (masquer les agglos, couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages) est autorisée.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

#### ASPECTS PAYSAGERS

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

Il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. Le terrain peut accueillir les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée afin de lier les espaces.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, doivent être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle sont végétalisés et intégrés au projet paysagé. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Un rapport de 35% maximum de rapport emprise au sol / surface de la parcelle doit être respecté.

### 4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle. En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Les murets existant sont à conserver lorsque leur état le permet. La création éventuelle de murets en prolongement de ceux existants doit être harmonieuse, en conservant les vues, en s'adaptant aux dimensions des murets limitrophes existants, et en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

### 5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes.

### 6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m<sup>2</sup> par place.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment.

Les accès et stationnements seront au plus près de la voirie.

## 7 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport. Leur présence n'est pas une condition liée à l'aménagement et la réhabilitation des corps de ferme.

## 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

Assurer l'accès à la parcelle pour les véhicules liés à la sécurité civile.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs du projet

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le niveau de desserte de tous les réseaux est une condition à la réalisation de l'opération. En cas d'insuffisance des réseaux d'eau, le projet se verra refusé pour défaut d'équipements suffisants.

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

## 9 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses petits volumes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur. Dans un souci d'intégration paysagère, il est encouragé des volumes simples du bâti et il sera privilégié l'utilisation de matériaux écologiques et naturels.



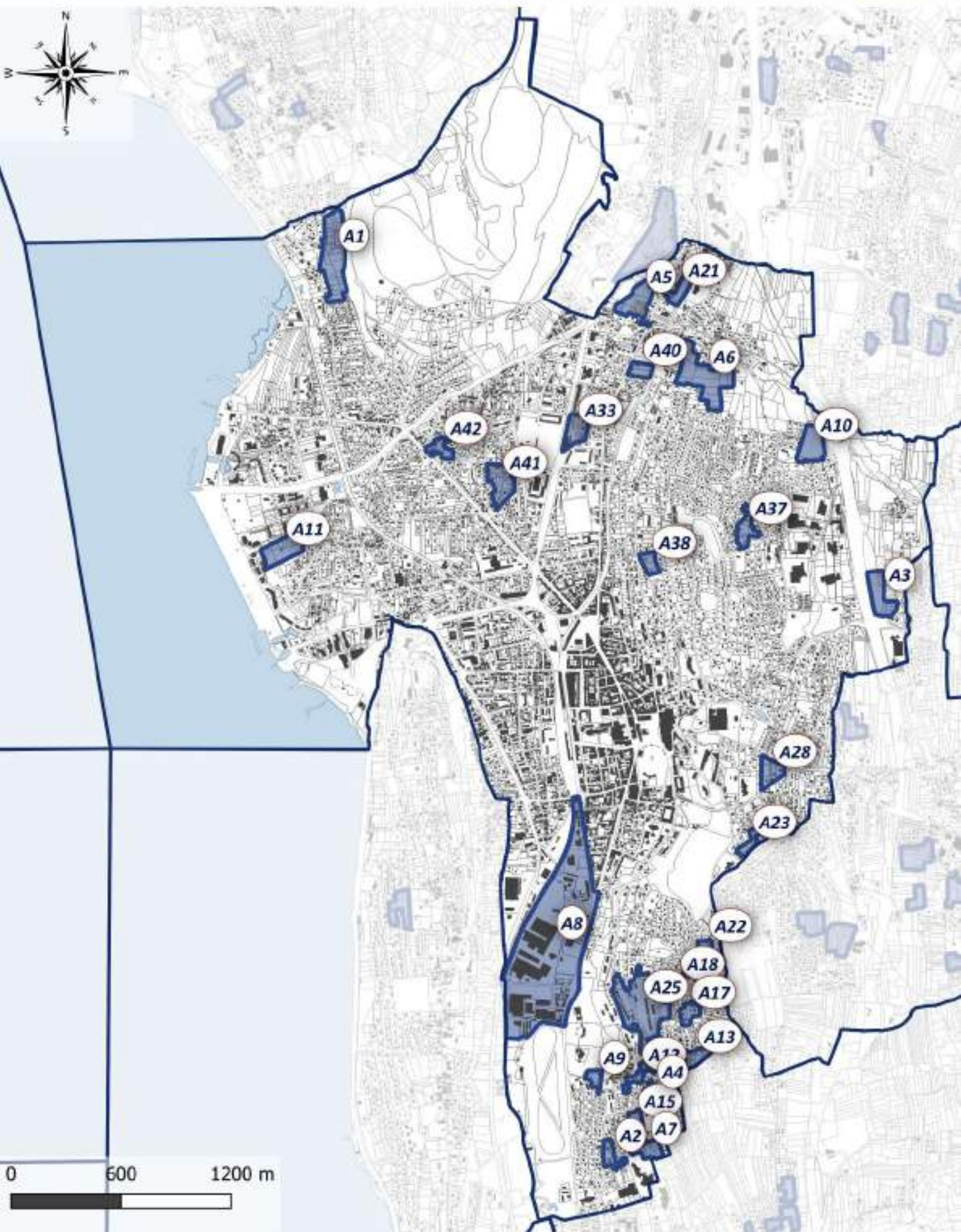


# PARTIE A

# AIX LES BAINS



# Localisation des OAP situées sur la commune de AIX LES BAINS



# **A.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **A.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

## AIX LES BAINS / Côtéfort

**A1**

Superficie du site d'OAP : 5,28 ha  
 Superficie de la zone AU : 5,28 ha



Ce secteur se trouve à l'aval de la forêt de Corsuet en direction de Brison St Innocent. Cette zone est en contre bas de la route et peu visible en raison des constructions qui sont implantées en bordure de cette route

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

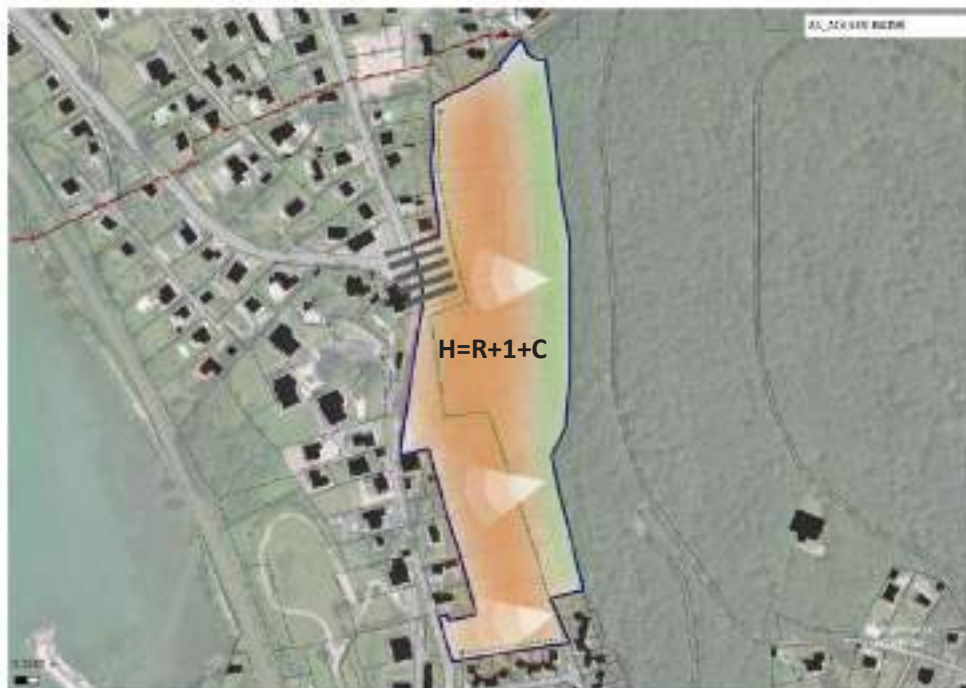
**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**






Nombre de logements envisagé : **250**

Indication de la part de logement social : **25% soit 62 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif**

ECHEANCE : **court terme**



- H=** hauteur maximale à respecter
-  Principe de liaison cyclable et piétonne traversante
-  Réalisation d'un aménagement de carrefour
-  Conserver des points de vue sur le lac
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif

Afin de tenir compte des contraintes liées aux possibilités d'excavation, de la topographie et des règles de hauteur, le nombre de logements est modulé par sous-secteur : Sous-secteur 1 : de 35 à 40 logements / Sous-secteur 2 : de 81 à 90 logements / Sous-secteur 3 : de 52 à 58 logements / Sous-secteur 4 : de 40 à 42 logements / Sous-secteur 5 : de 18 à 20 logements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre ville en direction de Brison St Innocent, et a continuité avec le tracé de la voie sarde. La desserte privée des zones AUD devra être étudiée à partir du point d'accès précisé dans le schéma ci-dessus, et indépendamment de la liaison douce piéton cycle.

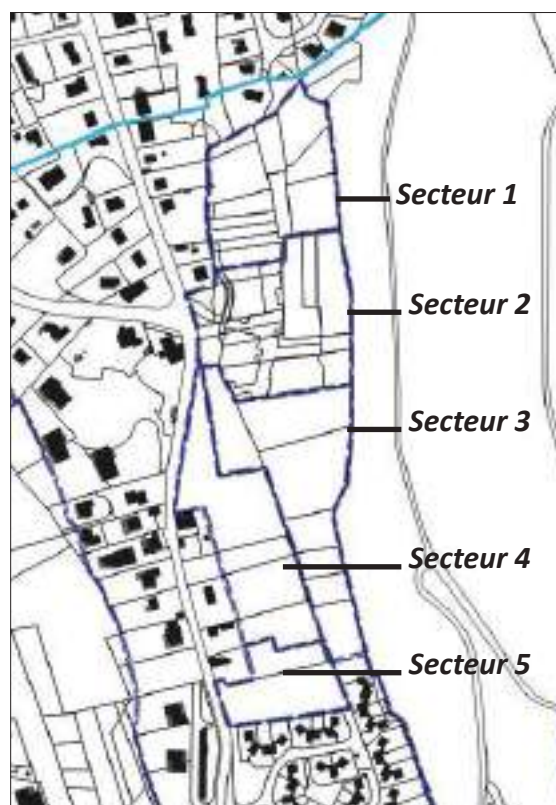
L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

3/ Les façades seront principalement perpendiculaires à la liaison douce.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Sous-secteur de l'opération

## AIX LES BAINS / Le Cluset

# A6

Superficie du site d'OAP : 5.35 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.65 ha

### OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage



Le site est inscrit entre le hameau du Cluset et une zone pavillonnaire au sud. Le terrain présente une pente générale depuis l'est vers l'ouest, mais on observe également des reliefs et talus plus accidentés notamment en limite nord. La bordure Est du site possède un caractère naturel appuyé par des sujets végétaux de grande taille (cèdre, saule) et une part de végétation dite humide en point bas (hors site OAP). Plusieurs voies et chemins permettent de rejoindre la zone de l'OAP notamment au nord avec le chemin du Cluset, ainsi qu'au sud par le chemin de l'épervier. Cependant, les accès y sont très contraints actuellement en voiture.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée (fruitier notamment) existante
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Intégrer les covisibilités côté montagne comme côté ville dans l'aménagement
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 350

Indication de la part de logement social : 25% soit 87 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire

Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble : OUI

Zone U non conditionnée à l'aménagement d'ensemble

ECHEANCE : court et long terme



- ① Assurer une transition avec l'existant
- Access unique pour l'ensemble de l'opération
- ↔ Voirie secondaire (position indicative)
- Transversalité piétonne est/ouest
- Aucune sortie viaire autorisée
- Trame arborée existante conservée
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

La partie haute du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert non bâti (privatif ou non) pour assurer une transition vers l'espace agricole et préserver les arbres fruitiers.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 1**.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectée avec l'opération en cours à l'ouest.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération, sans majoration.

## AIX LES BAINS / Les Plonges

# A8

Superficie du site d'OAP : 33,91 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



L'entrée sud-est de la ville nécessite d'être requalifiée pour confirmer ce statut d'entrée de ville, en lien direct avec le centre-ville. L'objectif est de permettre une urbanisation dense tout en gardant un concept de verdure mais aussi d'anticiper la reconversion de ce quartier en complétant la structure viaire, en mettant en place les espaces publics et en définissant une trame et des principes d'urbanisation pour les nouvelles constructions avec un objectif de haute qualité environnementale. Ce secteur mélange des activités de loisirs (hippodrome), des activités artisanales, commerciales, industrielles et des habitations.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Assurer un renouvellement de la zone
- > Réaliser un aménagement permettant la mise en valeur de l'entrée de ville sud

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé :  $T1 = 160 + 65 / T2 = 43 + 150$

Indication de la part de logement social : 30%




Indication de la typologie bâtie attendue : *renouvellement sous forme d'habitat collectif*

ECHEANCE : court et long terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble



- ← → Principes de voies principales
-  Réaménagement des carrefours et des abords des voiries existantes
-  Assurer un espace de transition avec l'avenue Marlioz
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'avenue de Marlioz sera requalifiée afin de créer un «axe vert» présentant des voies piétons et cyclistes et des voies automobiles et transports en commun et doit participer à l'aménagement de l'entrée de ville. Progression d'entrée, depuis le sud vers le centre (gabarit de la voie, végétation, matériaux utilisés).

Un second «axe vert» viendra se mettre en place à l'ouest de l'avenue Marlioz et desservira ainsi le quartier de l'hippodrome à la gare.

Un réseau secondaire de voiries permettra l'accès aux zones d'habitations au sein de ce quartier,

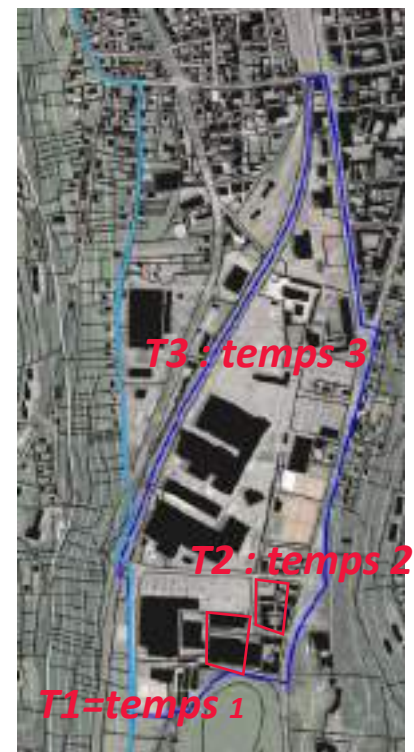
Deux nouvelles voies est-ouest et Nord-sud seront créées : l'une reliant l'avenue Marlioz au boulevard Lepic et la seconde permettra d'offrir un accès plus direct avec entrée soignée à l'hippodrome depuis l'avenue de Marlioz ainsi qu'un réaménagement des sens de circulation.

Sur l'avenue de Marlioz, un retrait vert sera mis en place.

3/ - Rupture de la trame urbaine tous les 50m afin de créer des percées mettant en évidence les vues sur le paysage,

- Implantation du bâti favorisant les ouvertures vers le sud,
- Gabarit des constructions établi à R+3 un dernier étage réduite de 50% de surface par rapport aux autres niveaux, avec des attiques en retrait,
- Toitures terrasses possibles, végétalisées ou toitures à pente (20%max)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Ils devront être implantés de manière à créer une vitrine qualitative pour l'entrée de ville d'Aix les Bains.



Réalisation dans le temps de l'opération

**T1=160 + 65**  
**T2=43+150**



## AIX LES BAINS / Le Clos Fleury

**A11**

Superficie du site d'OAP : 2,65 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,7 ha



Extrait plan de zonage

Photographie



Ce secteur s'intègre dans la ZAC des bords du lac, destinée à restructurer un espace peu ou non aménagé. L'entité concernée se trouve au sud du nouveau quartier résidentiel des bords du lac et à l'arrière de la cité de l'entreprise et des logements situés face à l'esplanade du lac. Elle borde la coulée verte entre le boulevard Garibaldi et l'esplanade du lac.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Favoriser des aménagements de qualité
- > Conserver un caractère naturel lié à la proximité du lac
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

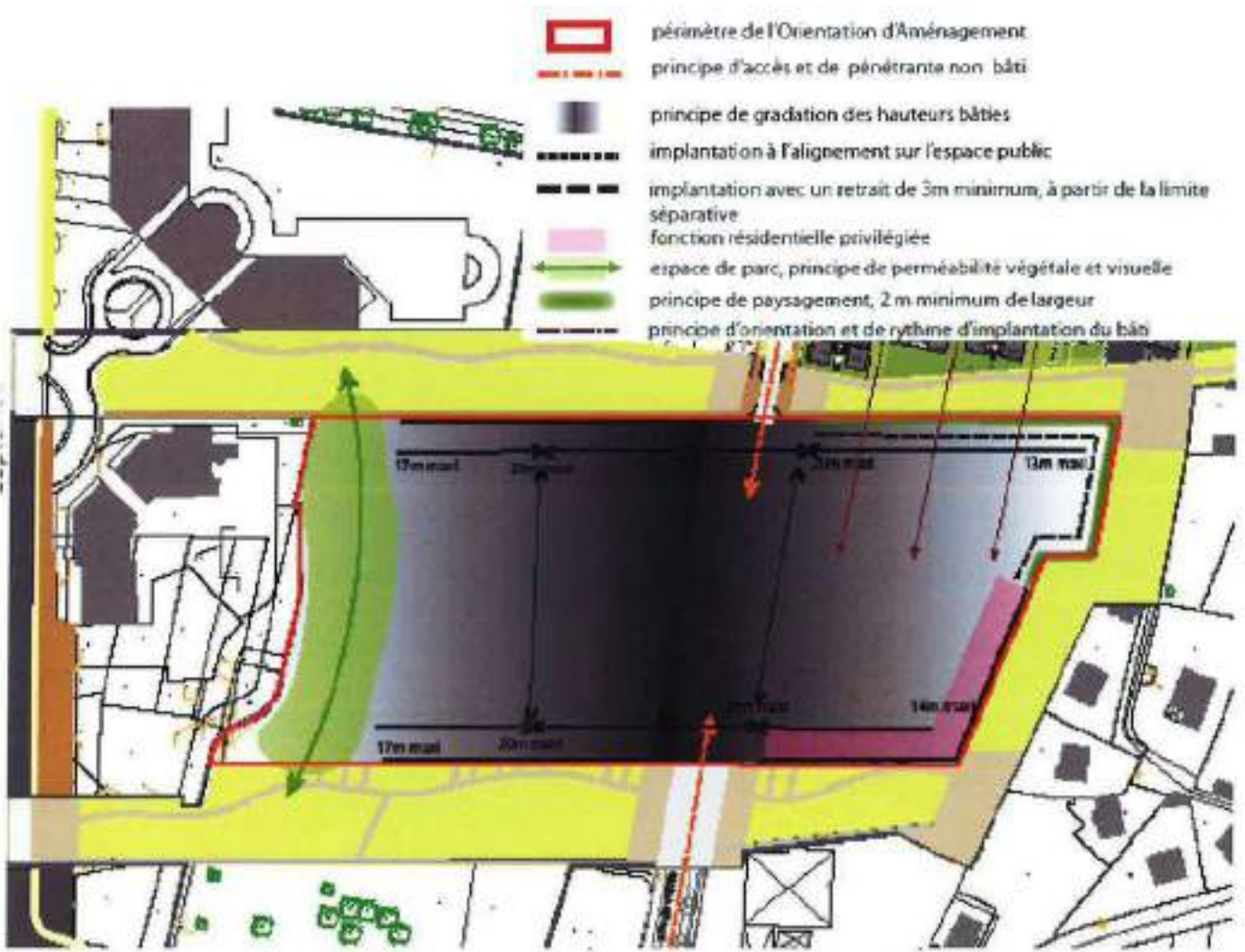
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **120 hébqt spé + 220 lits + 200 lits hébqt locatif**  
 Indication de la part de logement social : *Non réglementé*  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat collectif et/ou intermédiaire**

ECHEANCE : **court terme**



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. La gestion des eaux pluviales doit respecter le cahier des charges de la ZAC.

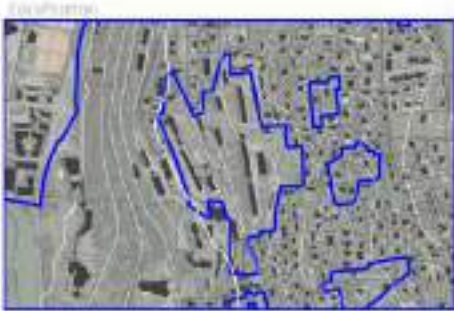
2/ Un parc à dominante d'espaces vert créera l'espace tampon avec les logements situés à l'ouest. Un aménagement paysagé limitera l'impact visuel des stationnements depuis la coulée verte nord.

L'entité sera desservie au nord (entrée principale) et au sud. Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

3/ Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone : On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur les franges avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Le quartier Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier principalement résidentiel. Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'État et est intégré au contrat de ville en vue de son renouvellement.

**ÉTAT DES LIEUX**

*Étude détaillée à consulter en annexe*



**ENJEUX**

- > Retrouver une vie de quartier singulière et identitaire, vecteur d'animation et de sociabilité.
- > Mettre en place une composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement
- > Assurer un cadre de vie de qualité pour tous
- > Mettre en place les conditions d'un quartier vivant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 177

Indication de la part de logement social : dérogation soit 40 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif + comm

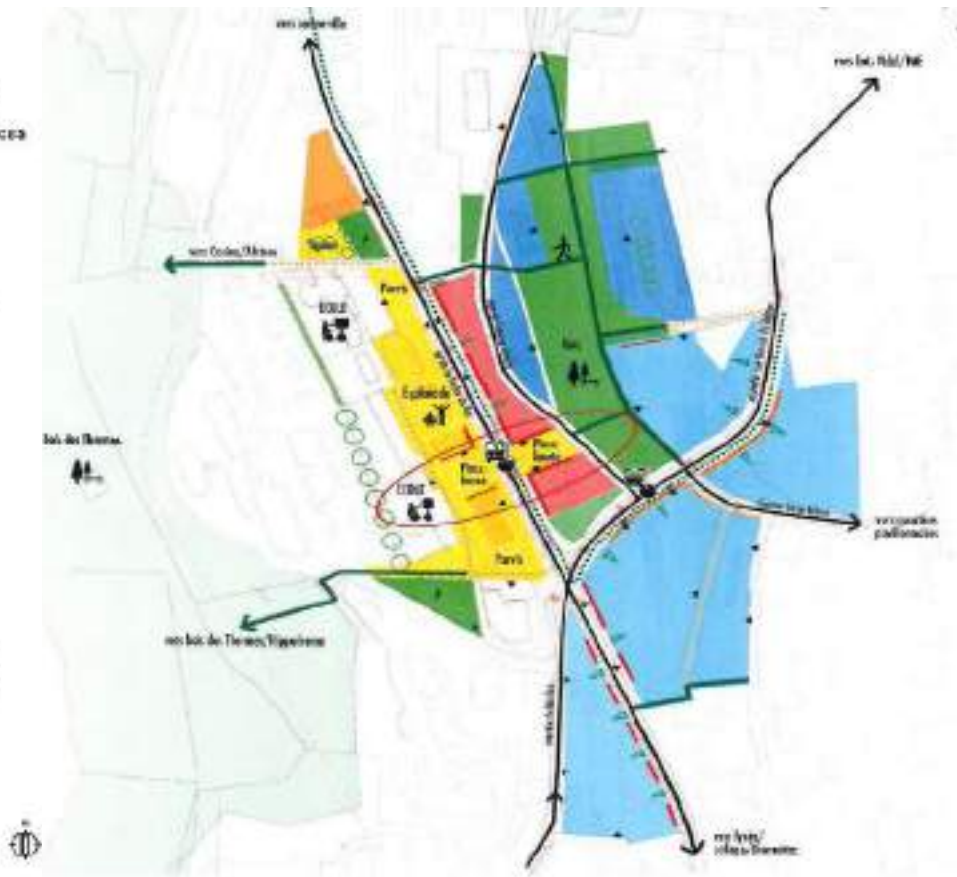
Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

ECHEANCE : court terme

LÉGENDE

- îlots résidentiels neufs
- îlots résidentiels réhabilités/résidentialisés
- îlots mixtes logements/commerces ou services
- îlots équipements
- espaces végétalisés
- espaces publics à dominante minérale
- arbres de haute tige existants à conserver
- bosquets existants à conserver
- ↔ desserte voirie à long terme
- ↔ liaisons piétonnes et cycles à aménager
- ↔ liaisons cycles futures
- voiries partagées à qualifier
- ▲ accès principaux
- alignement bâti voirie principale
- retrait d'alignement bâti voirie secondaire
- ▲ césures obligatoires, emplacement indicatif
- intensité urbaine



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les voies existantes seront requalifiées de manière à sécuriser les déplacements et les usagers sur le secteur.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les liaisons douces seront intégrées dans le réseau de déplacement à l'échelle de l'opération et en liaison avec les cheminements à proximité.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Des fronts bâtis structurants seront entrecoupés de percées visuelles et de soleil le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Une réflexion sur les hauteurs des bâtiments doit permettre l'optimisation de ces performances.

Cf. OAP complète en annexe



## **A.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

## AIX LES BAINS / St Simond

# A5

Superficie du site d'OAP : 2,99 ha  
Superficie de la zone AU : 2,15 ha



Extrait plan de zonage

Ex aërial



Ce secteur se trouve en limite Nord de la commune, entre le Sierroz, l'avenue St Simond et le village de St Simond.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > Limiter les vis-à-vis et s'intégrer au tissu urbain environnant

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **125**








Indication de la part de logement social : **25% soit 31 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

ECHEANCE : **court et moyen terme**



-  Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes
-  Favoriser un double accès pour l'ensemble de l'opération
-  Prévoir un espace central de rencontre et un espace de retournement au sud (emplacement indicatif)
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Déplacement doux à réaliser

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une zone tampon de 30m sera prévue au sud de l'opération vis-à-vis du hameau existant.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Le secteur s'urbanisera en trois zones distinctes. La zone n°1 sera accessible depuis le chemin de la Baye. La zone n°2 sera desservie par l'avenue St Simond et le carrefour fera l'objet d'un aménagement. La voirie aura une largeur d'emprise de 9m.

Les jardins familiaux participants à la qualité de l'aménagement sont encouragés.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 2**.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

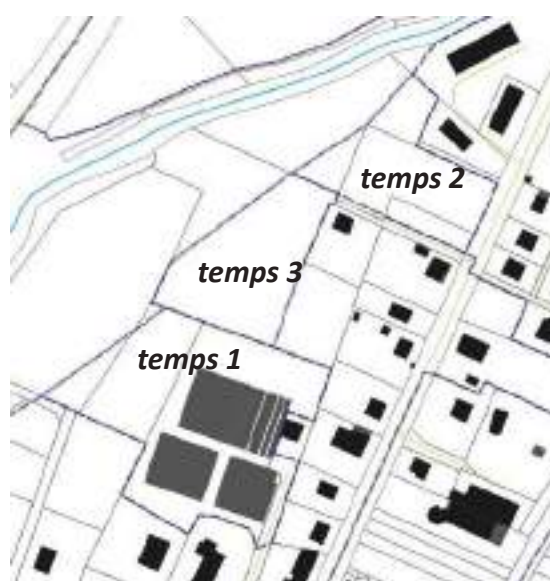
Autoriser une majoration de constructibilité telle qu'autorisée dans le règlement écrit de la zone 1AUh.

A titre indicatif la répartition de logements attendue

**temps 1 : 80 logements**

**temps 2 : 20 logements**

**temps 3 : 25 logements**



Réalisation dans le temps de l'opération



## AIX LES BAINS / Les Vignobles

**A7**

Superficie du site d'OAP : 1,44 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,41 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Au sud de cette zone AU se trouve le lycée, au nord des constructions individuelles et une entité ND correspondant à une construction associée à un parc, et à l'est et à l'ouest un tissu urbain de type pavillonnaire.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer une transition avec les espaces agricoles
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **25**

Indication de la part de logement social : **25% soit 6 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et ou mitoyen**

ECHEANCE : **court et moyen terme**



- ◆◆◆ Traversée piétonne nord-sud
- ↔ Plusieurs accès au site
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

L'accès principal se fera par le chemin des Vignobles d'une emprise de 9m.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## AIX LES BAINS / Tir aux pigeons

**A10**

Superficie du site d'OAP : 2,28 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,03



Ce site se trouve sur les hauteurs Est de la ville, en contrebas de l'autoroute A41, dans un secteur où l'habitat pavillonnaire est prédominant. Il fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et désormais codifié aux articles L111-6 à L111-10) dont les dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Limiter les vis-à-vis
- > Intégrer la nuisances liées à la proximité de l'autoroute

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **50 à 60**

Indication de la part de logement social : **25% soit 12 à 15 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

ECHEANCE : **court terme**



Secteur conditionné par une opération de dépollution des sols préalable à un projet d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera instauré une bande paysagère arborée créant un écran entre les habitations et l'autoroute.

2/ Concernant l'accès à la zone : Il s'effectuera à partir d'un carrefour créé au nord du secteur en bordure d'autoroute. L'extrémité sud de la zone à urbaniser pourra être desservie par le chemin du Tir aux Pigeons.

3/ Concernant l'urbanisation de la zone : la zone devra présenter une diversité dans la forme de l'habitat : constructions individuelles, individuelles mitoyennes, groupées, intermédiaires et/ou collectives.

L'implantation des constructions devra limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé au nord de la commune, ce secteur se positionne est second rang du tissu pavillonnaire implanté le long de l'avenue Saint-Simond.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **25**


Indication de la part de logement social : **30%**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen**


ECHEANCE : **court terme**

65



 Espace à réserver non constructible

 Plusieurs accès au site

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès se fera depuis l'avenue de Saint-Simond à l'ouest du site et au nord.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être fait et un replantage adapté est nécessaire dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

# AIX LES BAINS / Dunant

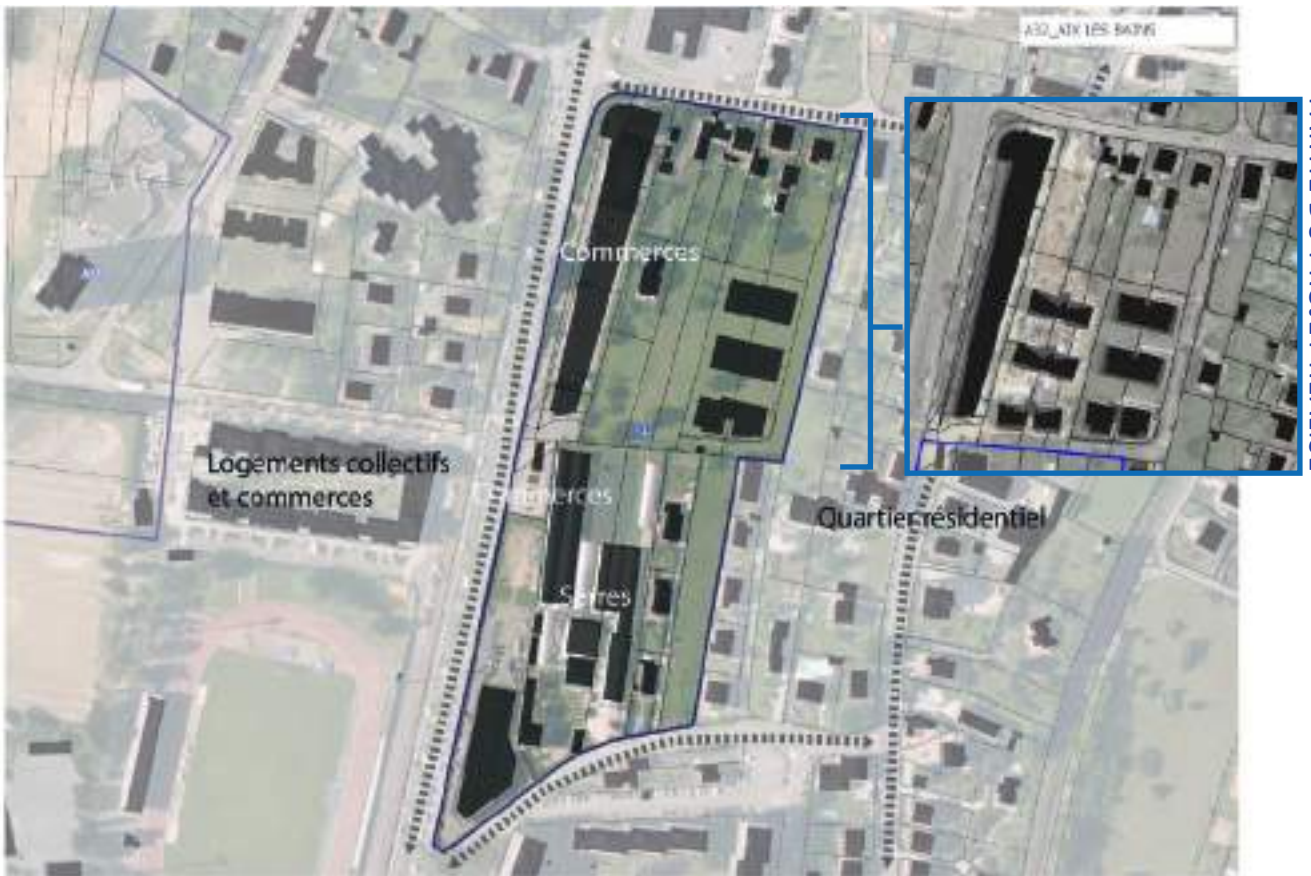
## A33

Superficie du site d'OAP : 1.78 ha  
Superficie de la zone AU : 0.03



Ce secteur se trouve le long du boulevard Franklin Roosevelt, face au quartier faisant l'objet d'une restructuration ANRU. Dans ce contexte, ce secteur Dunant a fait l'objet d'une réflexion pour finaliser la restructuration de la zone en corrélation avec le projet ANRU.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 210 restant + commerce (600m<sup>2</sup>)  
 Indication de la part de logement social : 30% soit 60 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble



- Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
- Voies de desserte
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense associé à plus ou moins 600m<sup>2</sup> de commerces

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

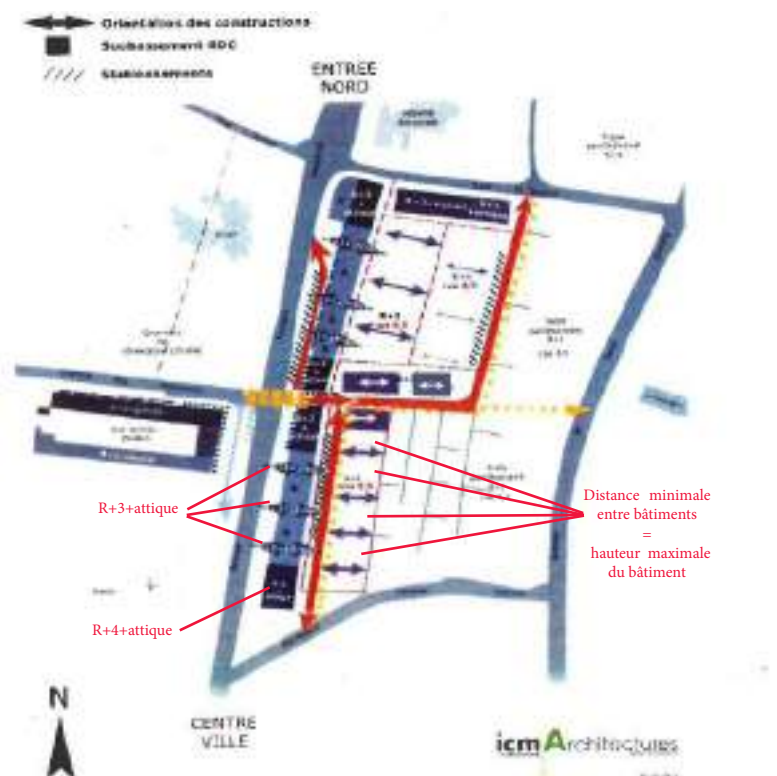
2/ Un système de desserte interne permettra de développer le réseau de déplacement existant. L'adaptation des feux tricolores faisant les liens aux carrefours de la RD1201 devra être effectuée en lien avec l'augmentation potentielle du trafic.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.







## A.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT *"COUTURE"*

## AIX LES BAINS / les Vignobles Nord

# A15

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha  
Superficie de la zone AU : 0.81 ha

OAP "Couture"

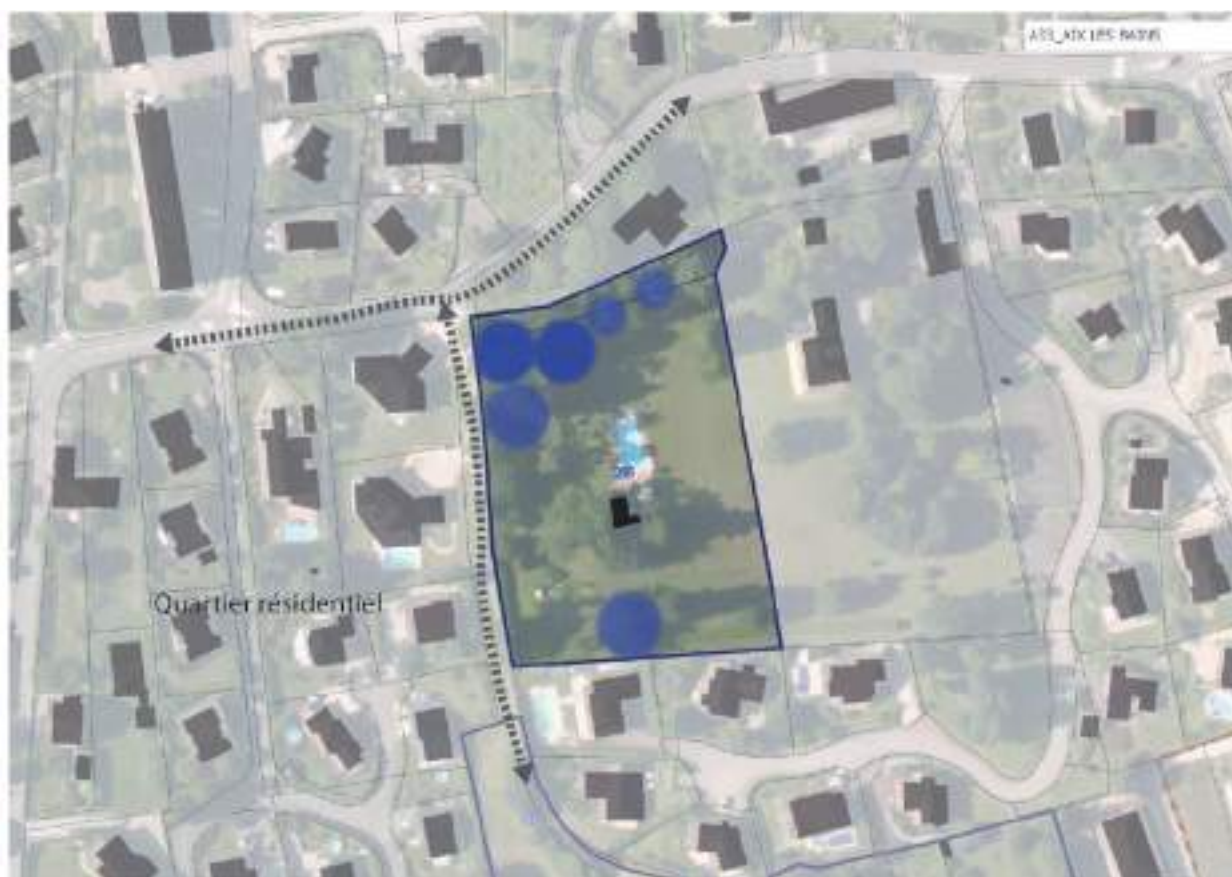


Extrait plan de zonage



Ce secteur est situé au nord de l'autre secteur de projet Les Vignobles. Il est entouré d'un tissu pavillonnaire et est accessible depuis le chemin de Vignobles à l'ouest.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **10 à 12**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen et/ou intermédiaire*

ECHEANCE : *court terme*



- ← → Accès à l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire
- Trame arborée existante à préserver ou replanter

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès se fera depuis le chemin des Vignobles à l'ouest du site qui devra être élargi à 9m au droit du projet.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être fait et un replantage adapté est nécessaire dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## AIX LES BAINS / Les Vignobles 2

# A2

Superficie du site d'OAP : 0,99 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage



Dans le centre d'Aix-les-Bains, de nombreuses parcelles enclavées présentent des potentiels de projet d'habitation. Les gabarits des opérations voisines sont soit constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen, soit à proximité d'opération de logements collectifs. Les accès aux sites peuvent être contraints lorsque les parcelles se situent en second rideau de l'urbanisation existante.

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **10 à 12**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen*

ECHEANCE : **court terme**



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Ch des Bottes

# A4

Superficie du site d'OAP : 0,68 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## AIX LES BAINS / Sosse Lievre

**A12**

Superficie du site d'OAP : 0,94 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

L'urbanisme



L'urbanisme

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**




Nombre de logements envisagé : **13 à 15**

Indication de la part de logement social : **25% soit 4 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Trame arborée existante conservée
-  Prévoir plusieurs accès au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Près du Tillet

# A9

Superficie du site d'OAP : 0,68 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Existant



Existant plan de zonage

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50 à 60

Indication de la part de logement social : 30% soit 15 à 18 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : moyen terme



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être effectué et une replantation est encouragée dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Sosse Lievre 2

**A13**

Superficie du site d'OAP : 1,2 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

L'urbanisme



OAP "Couture"



- Extrait plan de zonage -

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **15 à 20**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Le Biolley 2

**A17**

Superficie du site d'OAP : 0,95 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Photographie



OAP "Couture"



- Futur plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **30 à 35**  
Indication de la part de logement social : **25% soit 7 à 9 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat intermédiaire**

ECHEANCE : **moyen terme**



↔ Prévoir plusieurs accès au site  
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## AIX LES BAINS / Le Biolley 3

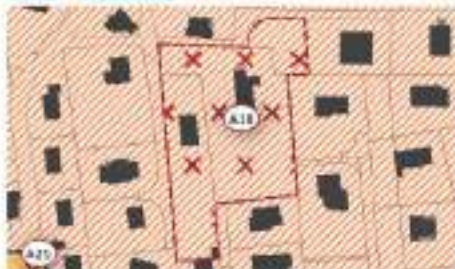
**A18**

Superficie du site d'OAP : 0,49 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Etat d'actuel



OAP "Couture"



- futur plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **5-6**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **moyen terme**



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# AIX LES BAINS / Le Biolley 4

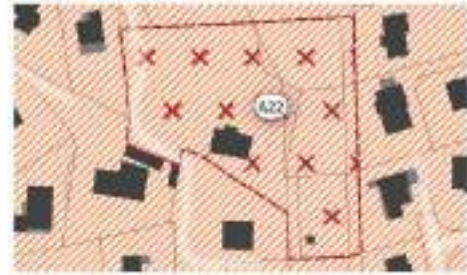
## A22

Superficie du site d'OAP : 0,44 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Historique



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**

Indication de la part de logement social : **25% soit 3 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire**

ECHEANCE : **moyen terme**



↔ Prévoir un accès mutualisé  
au site

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Biollay sur Roche

# A23

Superficie du site d'OAP : 0,51 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Historique



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **10**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *moyen terme*



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Le Puits d'Enfer

**A28**

Superficie du site d'OAP : 1,5 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Etat d'actuel



OAP "Couture"



Etat d'actuel

## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **40**

Indication de la part de logement social : **30% soit 12 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat collectif et/ou intermédiaire**

ECHEANCE : **Court terme**



← → Prévoir plusieurs accès au site

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

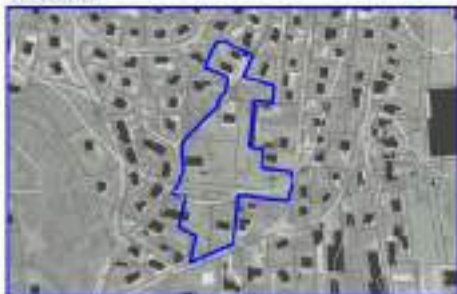


## AIX LES BAINS / En Bergerie

**A37**

Superficie du site d'OAP : 1,5 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

L'actuel



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **25 à 30**

Indication de la part de logement social : **25% soit 8 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Ch Toudouze

**A38**

Superficie du site d'OAP : 0,57 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

L'habitat



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**




Nombre de logements envisagé : **13 à 14**

Indication de la part de logement social : *Non réglementé*

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**



-  Habitations existantes
-  Prévoir un accès mutualisé au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie du future accès se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Un élargissement de la voie existante à 6m sera privilégié afin de remplir les besoins de desserte.

La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Av Saint Simond

**A40**

Superficie du site d'OAP : 0,88 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

L'urbanisme



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

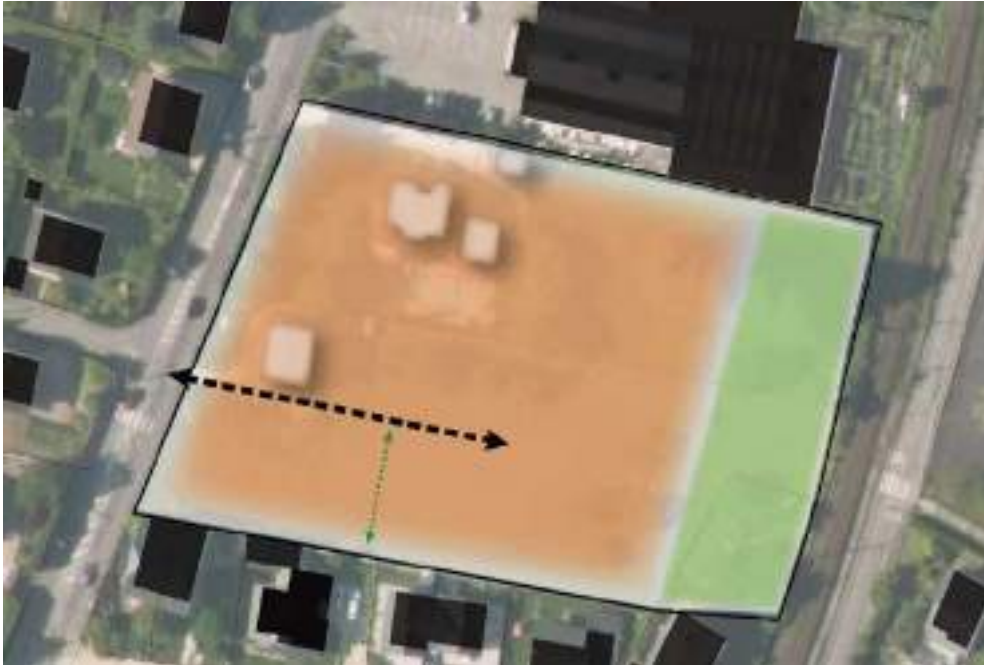
HYPOTHESE de PROGRAMMATION





Nombre de logements envisagé : 50  
Indication de la part de logement social : 30% soit 15 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : NON

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble



-  Habitations existantes
-  Recul végétalisé par rapport à la voie ferrée
-  Prévoir un accès mutualisé au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire de préférence)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 1+C**.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# AIX LES BAINS / Bd Generaux Forestiers

## A41

Superficie du site d'OAP : 2,45 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **50**  
Indication de la part de logement social : **25% soit 13 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



# AIX LES BAINS / Av Grand Port

## A42

Superficie du site d'OAP : 0,99 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **15**  
 Indication de la part de logement social : *Non réglementé*  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

La desserte des lots arrières, se fera par le passage existant avenue du Grand Port.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La construction positionnée le long de l'Avenue du Grand Port s'urbanisera dans l'alignement des autres constructions en reprenant le même sens du faîtage.

Pour les constructions en cœur d'îlot, il convient de reprendre le sens de faîtage existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## A.2 - SECTEURS DE PLAN MASSE

## AIX LES BAINS / Marlioz Russie

**A14**

Superficie du site d'OAP : 0,38 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

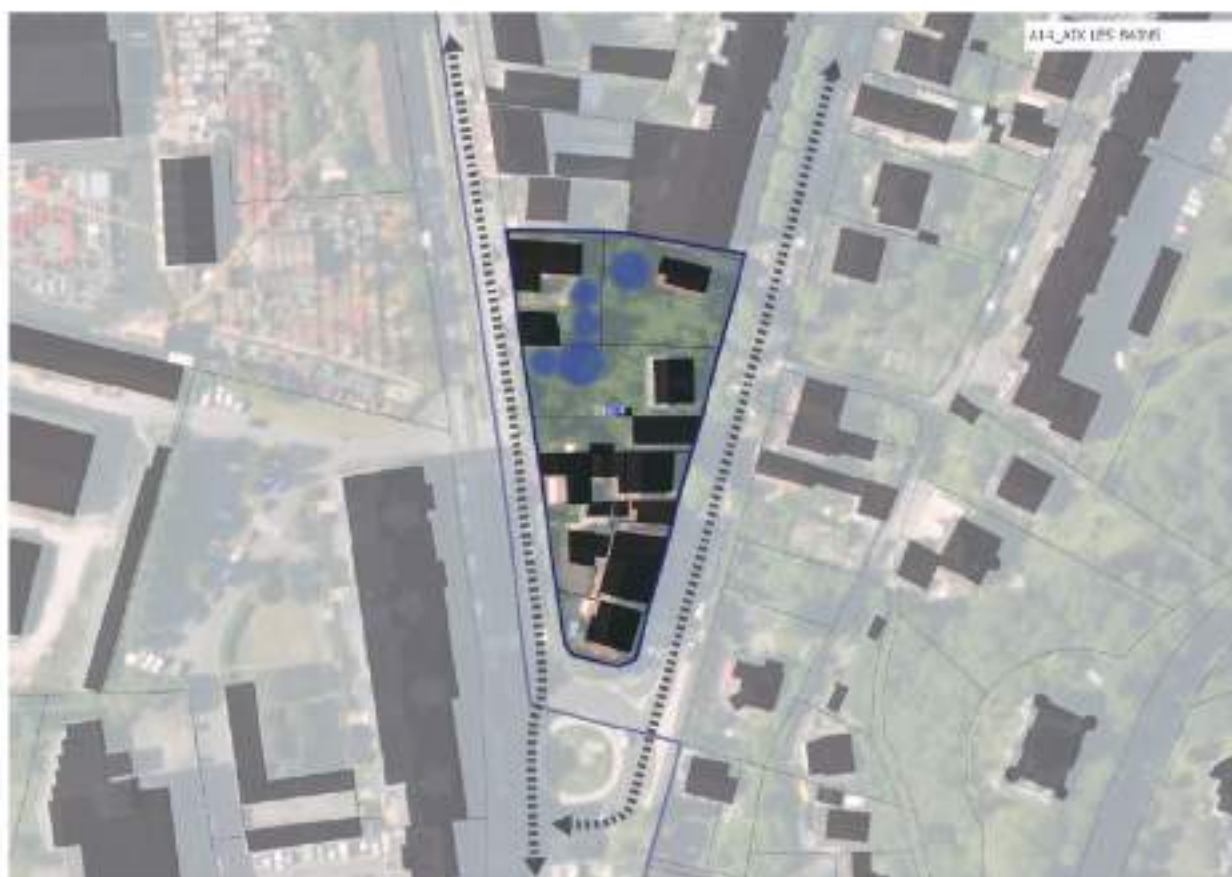


Extrait plan d'alignement



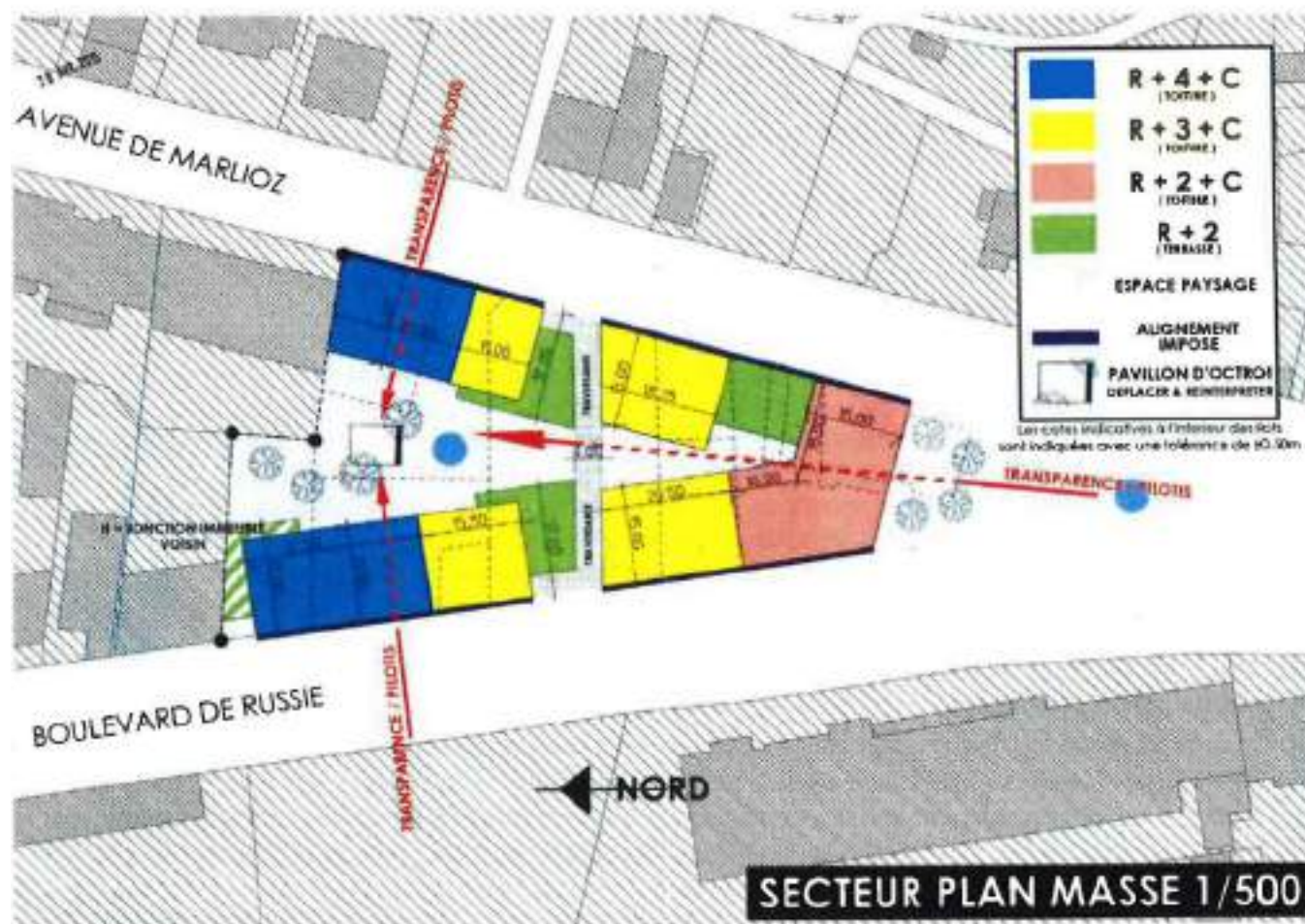
Ce secteur est en grande partie situé à l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques et est repéré par le site patrimonial remarquable. Il est une illustration du faubourg caractéristique de l'entrée sud de la ville thermale où le ratio espace bâti non construit prévôt.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Prendre en compte la qualité architectural envrionnante
- > Encadrer le renouvellement de la zone
- > S'inscrire comme renouvellement d'entrée dans les faubourgs de la ville historique



La requalification du secteur nécessite la mise en place d'un plan masse issu d'une étude globale comprenant le maintien d'espace bâtis et d'espaces non construits, et la réalisation d'espaces verts. Cette étude a été validée par l'Architecte des Bâtiments de France qui souhaite conserver l'illustration du «faubourg» caractéristique de l'entrée Sud de la Ville Thermale.

## AIX LES BAINS / Villa Kaspoutine

# A44

Superficie du site d'OAP : 0,18 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage



Ce secteur est situé en zone UA dans son ensemble à forte densité, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, commerciales, loisirs et touristique

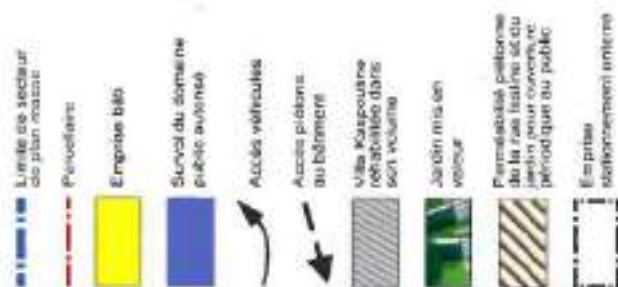
Cette zone se situe sur un terrain à forte pente en aval du Boulevard de la roche du Roi au Nord de la rue Isaline. La zone est bordée au Nord par le Palais des Fleurs et au sud par la silhouette imposante du Bernascon qui domine le terrain. Sur le terrain est implantée la Villa Kaspoutine, appelée aussi Villa Russie, construite en 1891 et qui présente un grand intérêt patrimonial. L'état de délabrement des maçonneries et de la toiture a conduit la ville à en interdire l'accès.

A l'aval de la maison, se déroule dans la pente un jardin rocaille associant essences végétales et ouvrages en ciment moulé, reconstituant souches, racines et écorces.

### ENJEUX

- > Redonner une réelle dimension piétonne à la rue Isaline, en redéfinissant sa largeur et le rythme des escaliers
- > Prendre en compte l'effet paroi des niveaux inférieurs du Bernascon qui porte ombre sur le terrain de la Villa et apporte humidité et absence de débouchés visuels au Sud
- > Créer un cheminement piéton qui associe les lignes du jardin romantique qui gradinent dans la pente et les murs de pierres, pour offrir une alternative piétonne aux escaliers de la rue Isaline par un parcours dans un jardin ouvert périodiquement au public
- > Redessiner le parc entre gradines romantiques et jardin zen.
- > Ouvrir le mur de la rue Isaline de meurtrières pour regarder et pénétrer le jardin à créer
- > Mettre en scène des essences telles les ifs, les buis, les cornouillers et les magnolias, ainsi que des «rivières sèches» dans les zones privées d'intempéries et de soleil par le Bernascon

## Traduction en secteur de plan-masse :



VILLA KAPOUSTINE - VILLA RUSSIE  
2 Bd de la Roche du Roi - Aix-Les-Bains  
PRINCIPE D'AMENAGEMENT  
Echelle : 1/2000  
LE 19.03.14

La réussite de la réhabilitation de cet ensemble nécessite de conserver à l'architecture de la Villa son intégrité, sans aucune extension de son volume.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de construire sur le terrain un ensemble dont les caractéristiques seront dictées par les perceptions depuis l'avenue de la Roche du Roy et du Grand site d'Aix les Bains, et notamment :

- > Inscrire une construction entre les masses claires du Bernascon et des résidences «Royal» et «Splendid», sans créer d'émergence dans le fond boisé du parc municipal du Bois Vidal
- > Reprendre une thématique architecturale de strates pleines en réponse aux hautes façades fermées des palaces encadrants
- > Réaliser ces strates en matériaux blancs à l'image des enduits clairs des palaces voisins.



## AIX LES BAINS / Carrefour des Hôpitaux

**A45**

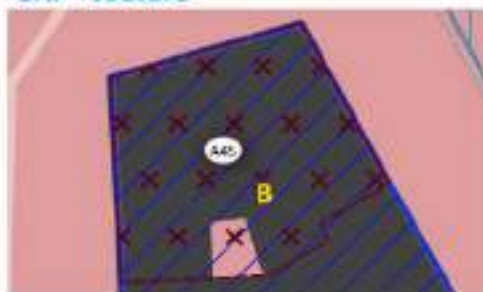
Superficie du site d'OAP : 0,02 ha

Superficie de la zone AU : 0,18

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Ce secteur est situé en zone UA dans son ensemble et a pour objectif principal : l'extension fonctionnelle du bâtiment de la Caisse du Crédit mutuel. Ce site de projet est situé sur le secteur carrefour des Hôpitaux / Avenue du Grand Port.

**ENJEUX**

Ce site de projet est issu d'une étude globale dont les enjeux consiste à :

- > Maintenir des vues et des transparences sur la maison remarquable,
- > Recalibrer le front bâti,
- > Travailler finement l'épannelage du front bâti
- > Améliorer le traitement des limites sur voies publiques et en limites séparatives

Le plan masse définit donc le cadre du projet, et consiste à :

- recalibrer le front bâti autorisé à R +1 et R +2 en tête d'îlot jusqu'en limite avec la parcelle 162,
- épanneler les hauteurs des toitures,
- intégrer les limites sur voies publiques et limites séparatives,
- augmenter les surfaces de toitures terrasses autorisées pour l'extension (surface supérieure aux 30 % autorisés).

Le plan de masse concerne la parcelle 71 en zone UA section BO.

Le plan de masse prévoit donc :

- la dépose du panneau d'affichage publicitaire automatique (de type 4 par 3),
- le maintien d'une zone non construite au droit du bâtiment remarquable pour assurer sa visibilité depuis le carrefour des hôpitaux,
- la possibilité de réaménager la caisse du Crédit Mutuel dans son enveloppe existante à R+1+C sans modification substantielle de son aspect,
- le front bâti de l'extension sur limites publiques est décalé de 0,20 m de la limite d'emprise du bâtiment existant,
- la construction à R+1 sur la limite séparative avec les parcelles 162 et 163 (163 = villa remarquable), façade borgne avec une finition qualitative.





## **A.3 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**

## AIX LES BAINS / Les Garins

**A3**

Superficie du site d'OAP : 2,23 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,69 ha



Zone située à l'amont de l'autoroute A41, en continuité de l'entreprise Aixam.

Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

## ÉTAT DES LIEUX






## ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Limiter l'imperméabilisation de la zone
- > Préserver la végétation existante

ECHEANCE : court terme



-  Préserver la végétation et les espaces naturels existants
-  Assurer un accès relié au réseau viaire existant
-  Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel de l'aménagement. A l'ouest, des végétaux d'une hauteur équivalente à la construction devront être plantés afin de créer un masque visuel pour une meilleure intégration paysagère depuis les «points hauts» situés à proximité.

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera prévu un cordon paysager arboré (arbustes d'au moins 2mètres de hauteur + pelouses) afin de diminuer l'impression de «surélévation» du bâtiments vis à vis de l'autoroute.

2/ L'entrée de la zone sera paysagée et conservera les caractéristiques végétales actuelles pour une meilleure intégration avec l'espace boisé se trouvant à proximité immédiate. A ce titre, les éléments les plus remarquables du bosquet d'arbres existants seront conservés et intégrés au traitement paysager de l'entrée. Les arbres existants devront être recensés et associés à un replantage à l'équivalent en surface dans le cas de suppression ou destruction.

Aucun accès sur la D49 n'est autorisé, mais la desserte sera davantage recherchée en limite sud-ouest.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une attention particulière devra être portée sur cette zone étant donnée sa visibilité depuis l'autoroute et les communes environnantes.

Son aménagement devra contribuer à l'amélioration et à la valorisation du site dans une logique de «vitrine» pour la commune d'Aix-les-Bains, et avec un même objectif de qualité que celui retenu pour l'aménagement de la zone d'activités des Combaruches qui lui fait face.

A noter que la proximité immédiate du site d'Aixam impose la recherche d'une cohérence et d'une harmonie entre les bâtiments.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

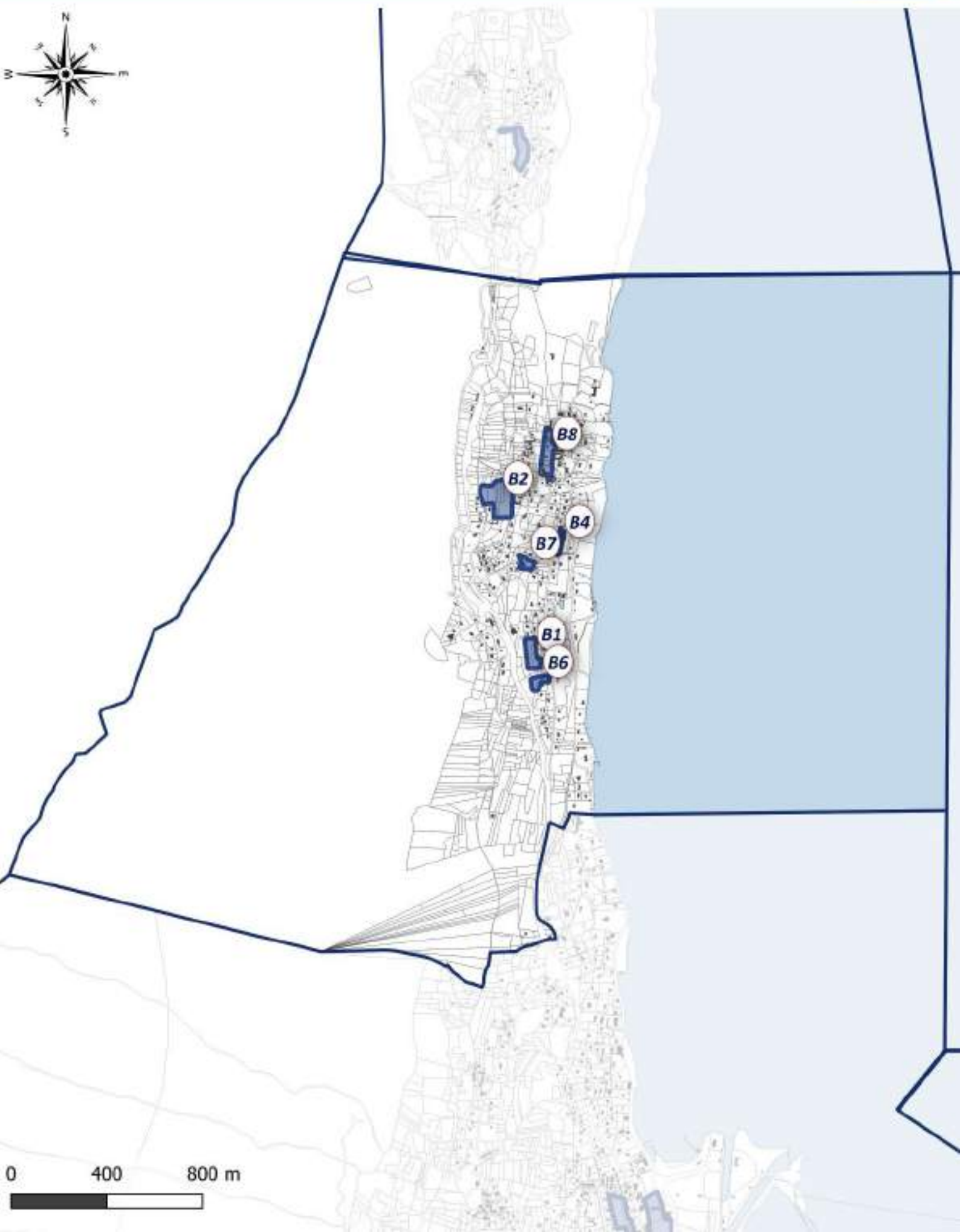


# PARTIE B

# BOURDEAU



# Localisation des OAP situées sur la commune de **BOURDEAU**



# **B.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **B.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

## BOURDEAU / Champs des Steppes

# B2

Superficie du site d'OAP : 1,55 ha  
Superficie de la zone AU : 1,0 ha

### OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé en bordure ouest de Bourdeau, le site de l'OAP est une grande étendue ouverte entre des logements pavillonnaires à l'Ouest et des bâtiments patrimoniaux à l'Est. L'ensemble du site offre une vue remarquable vers le lac du Bourget et la rive est du lac. Le terrain présente une pente régulière ouest-est et un talus vient cerner sa limite ouest. Le site est accolé au sud à la route de la Revine et au nord au chemin des romains.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Valoriser la vue sur le lac du Bourget et ses environs
- > Limiter les vis-à-vis

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 16 à 18  
 Indication de la part de logement social : 15% soit 2 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- Privilégier une gestion mutualisée des stationnements (localisation indicative)
- Garantir un recul à la voie
- Assurer une desserte principale connectée nord sud
- Proposer un accès mutualisé aux constructions
- Réserver un déplacement doux Est-Ouest
- Recul végétalisé à respecter vis à vis des constructions
- Continuité végétalisée et paysagère entre le nord et le sud Assurer une implantation des habitations permettant de conserver une vue vers le lac pour chacune d'entre elles
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'aménagement devra conserver et mettre en valeur les points de vue sur le paysage et le lac.

On recherchera une transversalité par une continuité végétalisée et paysagère entre la rypysilve au nord et l'espace boisé au sud

2/ Une voirie traversante nord-sud devra être prévue, rejoignant les voies de circulation existantes. La recherche d'accès secondaires mutualisés doit être mise en avant dans l'aménagement du site.

Un accès aux parcelles agricole devra être conservé avec cession de la voirie à la commune dans les 10 années suivantes. Une liaison piétonne ouest-est doit être intégrée à l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnements pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. L'opération devra s'inspirer de l'architecture et des matériaux des bâtiments patrimoniaux et traditionnels à proximité du site.

un recul d'implantation sera respecté à l'est du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose de s'inspirer des bâtiments situés à l'est du site pour reprendre une typologie en longueur. Les habitations sont implantées de manière à limiter au maximum les vis-à-vis et à permettre à chacun d'avoir une vue sur le lac. Quatre espaces de stationnements mutualisés viennent ponctuer le rythme des parcelles.



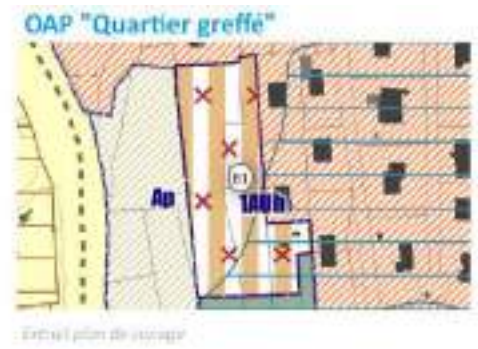
## **B.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

## BOURDEAU / Champs des Seris

# B1

Superficie du site d'OAP : 0,8 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,59 ha



Situé au sud de la commune, le champ des Seris est limite de la zone urbaine. Il est bordé au sud par un ruisseau et la végétation qui l'accompagne. Le terrain présente une pente ouest-est et est accessible par le nord-est, entrée qui offre un point de vue sur le lac du Bourget. Une végétation arbustive et arborée est déjà présente sur le terrain.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Conserver les points de vue sur le lac et ses environs
- > Limiter les vis à vis avec les bâtiments existants

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **5 à 6**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ÉCHEANCE : **court terme**



- ← → Accès et desserte à la zone
- Réserver un espace de stationnement mutualisé
- Trame arborée existante à conserver
- Dédié un espace à l'infiltration des eaux de ruissellement au sein de l'aménagement
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est conseillé de s'appuyer sur les abords du ruisseau, zone déjà humide, pour gérer les eaux pluviales.

La végétation du site, notamment les arbres de haut jet, devra être conservée et intégrée au mieux dans l'aménagement du site.

La ripisylve et le ruisseau au sud devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au nord-est du site, en utilisant les axes déjà existants. Une zone de retournement et de stationnement mutualisé devra permettre à chaque logement d'utiliser l'axe unique de déplacement sur le site.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants à l'est du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

*Exemple d'aménagement*



L'opération propose d'implanter les bâtiments dans le sens de la pente et dans la partie haute du terrain pour favoriser les points de vue sur le lac et limiter les vis-à-vis. Un espace plus large de stationnement mutualisé vient s'implanter au centre de l'opération permettant à la fois l'accès aux parcelles et le retournement des véhicules.





## **B.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***"COUTURE"***

# BOURDEAU / Pré Perrier

## B4

Superficie du site d'OAP : 0,19 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,19 ha



Extrait plan de zonage



Le site se localise au sud du centre-bourg. Ce terrain tout en longueur offre une vue imprenable sur le lac, car il est situé légèrement en surplomb par rapport aux bâtiments existants à l'est. Un muret longe la frange est du site. Le terrain est accessible au sud par un chemin rejoignant la route de l'Épine.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la vue et le dégagement depuis la ferme en dehors du site (bâtiment de qualité patrimoniale)

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 4

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen






ÉCHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble : NON

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements



Réaliser ou renforcer le muret en limite ouest du site de projet et préserver et renforcer le muret en limite sud du site de projet (périmètre OAP)

-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Assurer un accès viaire unique au site à l'est du site
-  Préserver une vue privative par implantation bâtie
-  Réserver un espace de recul végétalisé (arboré ou non) au sud de l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les points de vue vers le lac et le paysage doivent être conservés et mis en valeur par l'aménagement.

2/ Un unique accès au site se fera par le sud, via la route de l'Épine, faisant l'objet d'un réaménagement. Une desserte mutualisée aux bâtiments sera prévue à l'est du site.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants autour du site, notamment la ferme qui surplombe l'opération.

Les bâtiments, leur hauteur et implantation, seront pensés afin de préserver les perceptions lointaines et les cônes de vue.

Les façades des constructions seront orientés nord-sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement

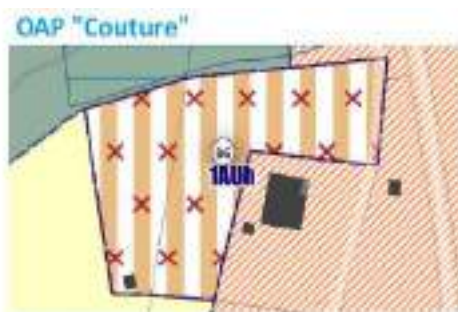


L'opération propose une implantation bâtie permettant de limiter les vis-à-vis tout en assurant à chaque logement une vue vers le paysage.

## BOURDEAU / Sur l'Épine

# B6

Superficie du site d'OAP : 0,29 ha  
Superficie de la zone AU : 0,29 ha



Le site de l'OAP se situe au sud de la commune, il est séparé de l'OAP B1 par le ruisseau qui le longe au nord. Le terrain est accessible au nord-est depuis la route de l'Épine.

### ÉTAT DES LIEUX



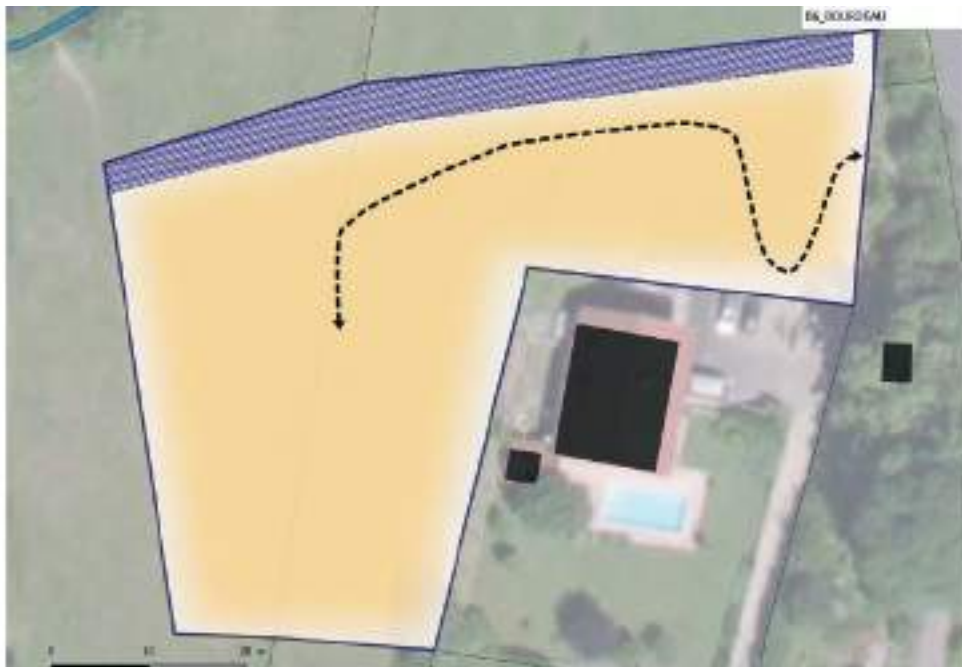
### ENJEUX

- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver les milieux environnants notamment liés à la dynamique hydraulique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 3  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ↔ Accès viaire unique au site par le nord
- ▨ Espace dédié à l'infiltration des eaux de ruissellement au nord
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est conseillé de s'appuyer sur la topographie naturelle du site et favoriser une infiltration et un écoulement naturels orientés vers le ruisseau voisin.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au nord-est du site, en utilisant les axes déjà existants.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants autour du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



L'opération propose une implantation bâtie en retrait des bâtiments existants pour limiter les vis-à-vis. L'orientation privilégiée est celle des bâtiments voisins, c'est-à-dire tournés vers le lac.

## BOURDEAU / Le Villard

**B7**

Superficie du site d'OAP : 0,23 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,23 ha

## OAP "Couture"



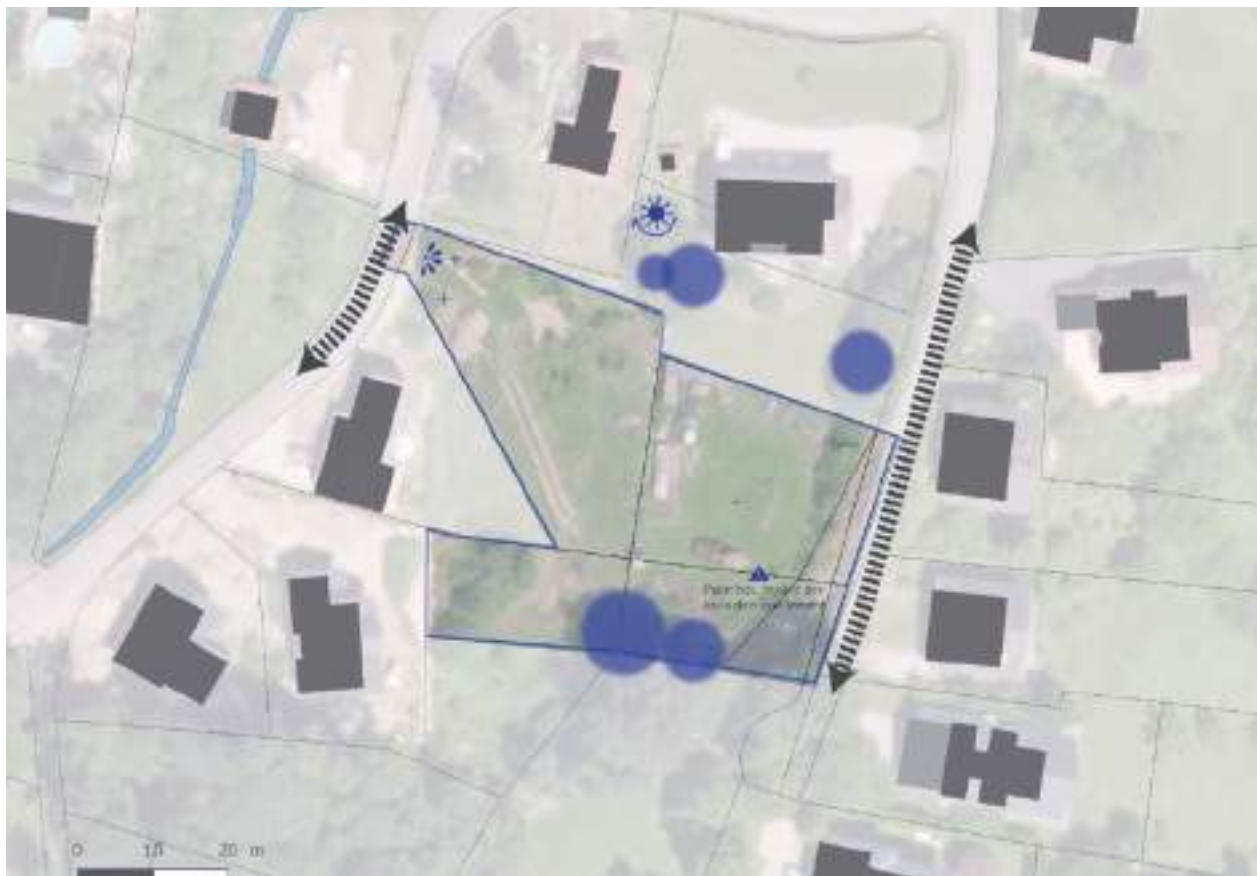
Extrait plan de zonage

Plan de zonage



Le site de l'OAP est situé sur la frange ouest de l'enveloppe urbaine de la commune. Son relief est légèrement incurvé générant un point bas au sein du site. Un boisement cerne le terrain au sud, alors que les franges ouest et est sont ouvertes sur des voies de circulation : la route des grandes eaux à l'ouest et l'impasse du Villard à l'est.

## ÉTAT DES LIEUX



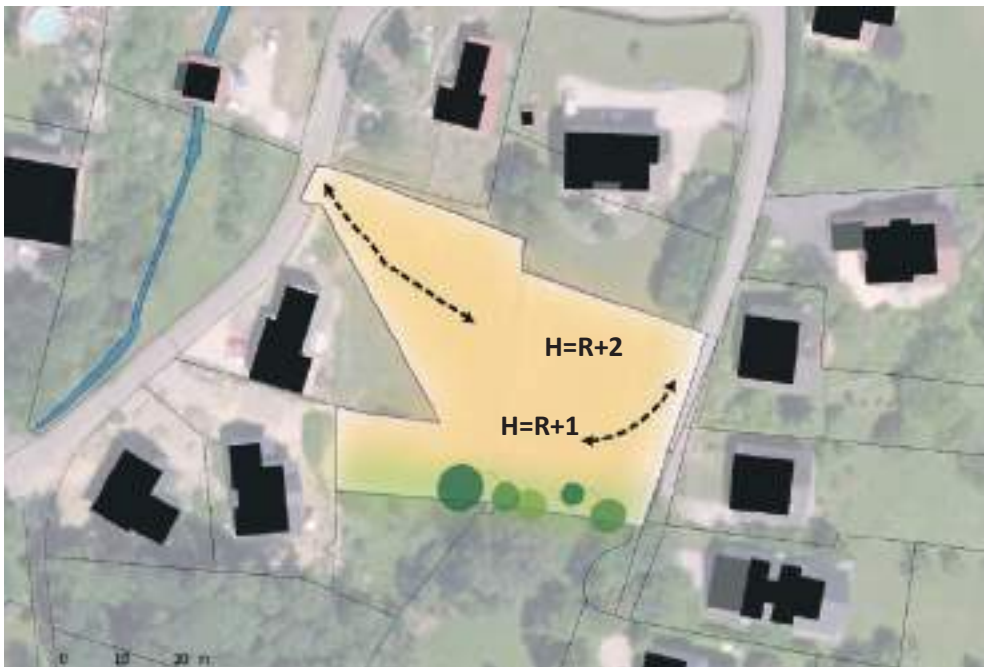
## ENJEUX

- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > S'inscrire dans le relief du site
- > Prendre en compte la dynamique hydraulique naturelle du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **2**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire**

ÉCHEANCE : **court terme**



- H=** hauteur maximale à respecter
- ↔ Deux accès viaires possibles à l'ouest et à l'est du site à privilégier
- Recul végétalisé
- Trame arborée à préserver
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements liés à la parcelle devront démontrer qu'ils ne s'opposent pas à la dynamique naturelle d'écoulement des eaux.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation en bordure du site devra être conservée et intégrée à l'opération.

2/ Deux accès sont possibles à l'ouest du site depuis la route des grandes eaux et en point bas à l'est.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment les bâtiments patrimoniaux.

Le bâtiment, de type R+2, verra son rez-de-chaussée dédié aux garages, le 1er étage abritera un logement, et le 2ème étage accueillera un deuxième logement.

L'opération devra implanter les deux logements dans un volume unique de bâtiment.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.





Extrait plan de zonage

## BOURDEAU / Les Prés

B8

Superficie du site d'OAP : 0,82 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



Ce secteur de projet s'inscrit au coeur du centre-bourg de Bourdeau, longeant la D13. Ce secteur comprend des commerces et des logements.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte du centre-bourg de la commune
- > Limiter les vis-à-vis
- > Gérer le stationnement et les déplacements induits par le projet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 13

Indication de la part de logement social : 20% soit 2 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

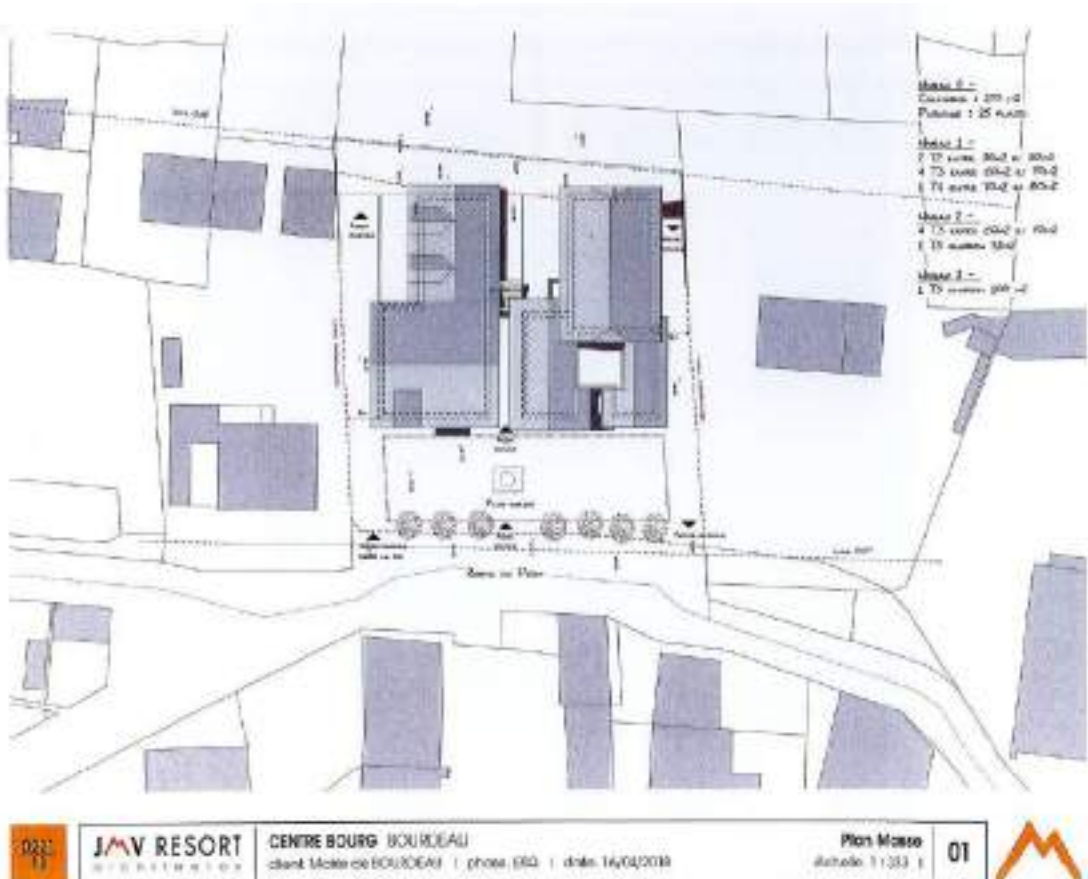
ECHEANCE : court terme

OAP VALANT RÈGLEMENT



- Respecter le recul de constructibilité
- - - - Créer des liaisons douces
- P Insérer des places de stationnement le long de la D13
- Intégrer un espace commun sous forme de placette/parvis
- Implanter une végétation arborée le long de la voie
- ↔ Un ou deux accès possibles de part et d'autre de la parcelle
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) et commerces en rdc

Étude pré-opérationnelle de référence



# 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

## IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions respecteront un recul minimum selon le plan de composition proposé ci-avant.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives avec une possibilité d'être réduits à 6 mètres (au lieu de 8m) si mutualisation de l'espace commun.

Elles pourront s'implanter en limite lorsque le terrain est attenant à une parcelle classée en zone naturelle.

## HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur de R+2 pour 50% des constructions et R+2+Combles à raison de 50% restant pour celles implantées à la limite constructive par rapport à l'axe de la voirie (D=15m). Une hauteur de R+3 et R+3+Combles est acceptée dans la mesure où la distance de recul par rapport à l'axe de la voirie est augmentée de 4 mètres (D=15+4m).

## TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 50% et 80%. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont accessibles et/ou végétalisées et/ou accolées à un volume. Cependant, elle ne dépasseront en aucun cas 30% de la surface de toiture du projet.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

## PLEINS ET VIDES

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Pas de limitation des mouvements de terre.

> Aspects des clôtures : les clôtures dans la bande de recul des 15 mètres par rapport à l'axe de voirie sont interdites

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation / Logement : aménagements extérieurs et constructions à condition de respecter le plan graphique ci-dessus

- Commerce et activités de service / Commerce de détail : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante.

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires / Bureaux : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante.

## 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

> L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages du bord du lac, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;

- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale et touristique traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

> Aspect des façades

- Les restaurations doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

- Les façades sont principalement en maçonnerie enduite. L'utilisation de matériaux d'aspect bois est possible dans les cas suivants : soit pour les annexes, appentis, garages, soit pour des constructions contemporaines à ossature bois, soit pour traiter le triangle supérieur des pignons, soit pour les menuiseries ...

## ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

## 4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Les places de stationnement publics sont affectées aux commerces.

## 5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

## 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent respecter le plan d'aménagement.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

## 7 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

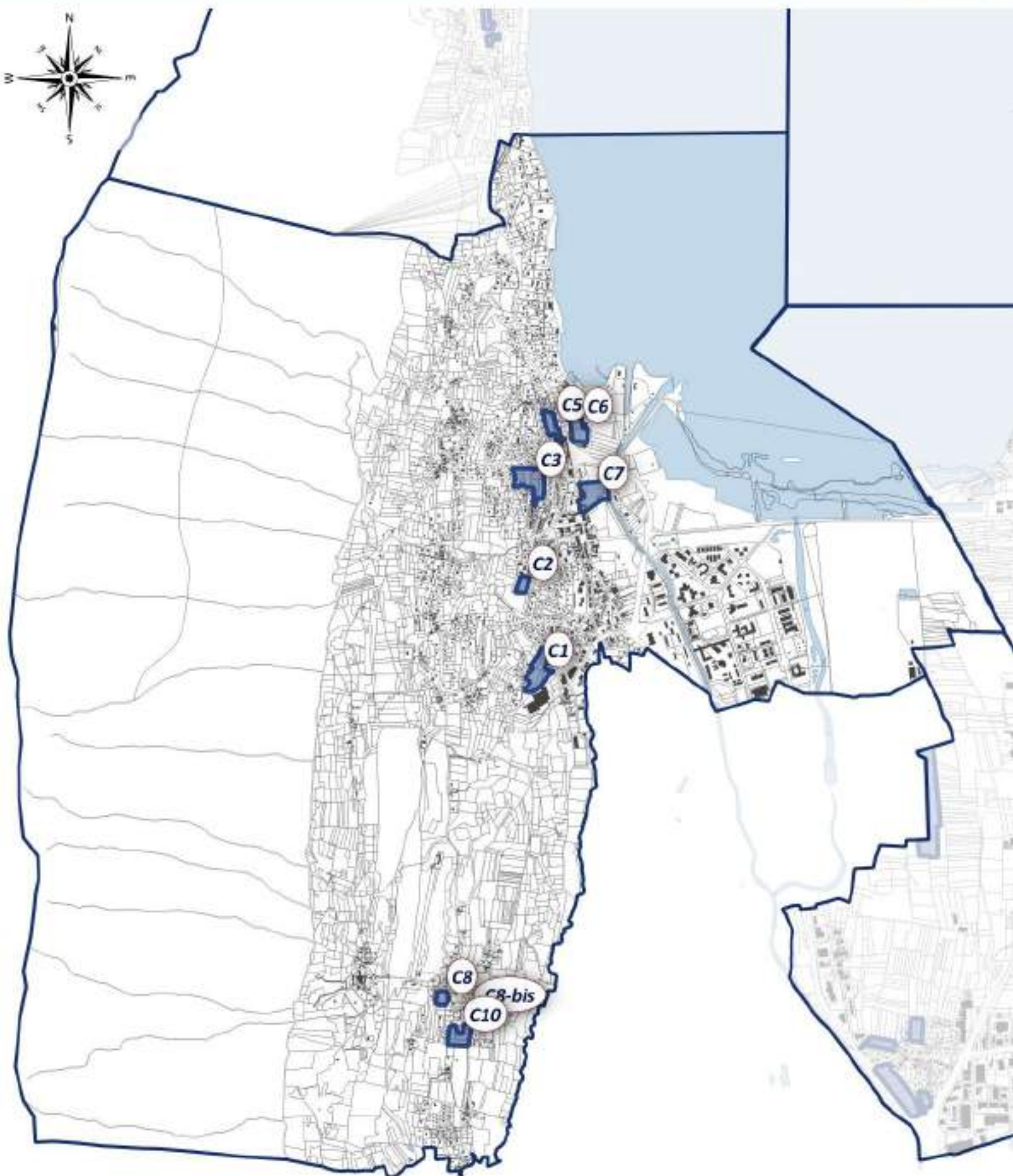
Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

# PARTIE C

# BOURGET DU LAC

# Localisation des OAP situées sur la commune de LE BOURGET DU LAC



0 600 1200 m

# **C.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **C.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***



## BOURGET DU LAC / Orée du Lac

C6

Superficie du site d'OAP : 1.4 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.35 ha



Extrait plan de zonage

Photographie



Aux abords du lac, cet ensemble de propriétés se situe en limite des quartiers résidentiels. Aux alentours du site, on observe des activités nautiques au sud et également des lieux d'hébergements (hôtels ...).

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

> S'intégrer comme transition entre habitats et abords du lac

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 200 + commerce + activité hôtelière

Indication de la part de logement social : 30% soit 60 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif ou intermédiaire ou activité économique

ÉCHEANCE : court terme



- Assurer un réseau de déplacement piéton et cyclable sur l'ensemble du site
- Espace préférentiel pour l'implantation d'un hôtel
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif ou l'accueil d'une activité nautique
- Prévoir un espace centrale de rencontre (placette)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres, conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'ensemble de l'opération devra être desservie par un réseau de déplacement piéton et cyclable.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'architecture devra s'intégrer dans le contexte environnant (matériaux, formes ...).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / De Buttet

C7

Superficie du site d'OAP : 2,15 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,25 ha



Photographie



Ce site de projet longe la Leysse à l'ouest. Il se situe entre la rivière et les quartiers résidentiels qui remontent dans les reliefs de la rive du lac. La végétation arborée liée à la rivière est très présente sur l'ensemble du site. La zone de projet est traversée par le chemin du Pailleret.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Permettre la création de logements diversifiés dans le centre ancien
- > Préserver la partie Est du site

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **145**

Indication de la part de logement social : **31% soit 45 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire et/ou collectif + hébergement hôtelier et activité de service accueillant du public**

ECHEANCE : **court terme**



- ← Assurer plusieurs dessertes à l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou mitoyen
- PrésERVER la trame arborée existante
- Espace à réserver non constructible et à valoriser comme espace naturel
- - - Respecter l'alignement bâti

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra dans la mesure du possible préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et permettra les parkings en sous-sol.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



## **C.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIERS GREFFE***

## BOURGET DU LAC / Bocon

C1

Superficie du site d'OAP : 2,01 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,92 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé dans la partie sud de la commune, ce terrain est implanté entre les habitats individuels à l'ouest, des habitats collectifs au nord et des activités économiques au sud. Il est longé par le Chemin de Bocon au sud. L'ensemble du site présente une pente nord-ouest/sud-est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans les tissus urbains environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte le profil topographique du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **85**

Indication de la part de logement social : **30% soit 25 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif**

ECHEANCE : **court terme**



Assurer un accès mutualisé  
au site relié au réseau viaire  
existant et rechercher un  
bouclage du réseau via les  
potentiels disponibles

Permettre une connexion douce  
connectée au réseau doux  
existant

Réserver un espace non  
constructible

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel mitoyen et  
intermédiaire et/ou collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## BOURGET DU LAC / Ravonnet

# C2

Superficie du site d'OAP : 0,55 ha  
Superficie de la zone AU : 0,04 ha



Située à proximité du cimetière, cette parcelle agricole est en arrière plan des habitations longeant la route de Châtelard. Elle est accessible par une voie de desserte unique, nouvellement créée, au nord. Le site est entouré à l'ouest et au sud par des terrains cultivés, tandis qu'au nord, on trouve des logements collectifs.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX




- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Assurer une bonne desserte de l'opération et à sa proximité immédiate

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **32 à 35**  
Indication de la part de logement social : **30% soit 9 à 11 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif ou intermédiaire**

ECHEANCE : **long terme**



-  Assurer la sécurité du carrefour d'accès au site
-  Assurer un accès viaire unique à l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone et le carrefour avec la route de Châtelard devra être aménagé.

Les zones de stationnement devront être mutualisées et pourront être intégrées aux bâtiments.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / Les Buissons

# C3

Superficie du site d'OAP : 2,23 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,22 ha



En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du mollard noir. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte le relief dans l'aménagement
- > Conserver les points de vue
- > Gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et à sa proximité immédiate

HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Nombre de logements envisagé : 70

Indication de la part de logement social : 30% soit 18 à 21 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : long terme



-  Réserver un espace non constructible permettant l'infiltration des eaux pluviales
-  Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération sur la partie sud
-  Permettre une connexion douce connectée au réseau doux existant
-  Assurer un accès viaire à l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou collectif ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Une liaison piétonne à minima devra connecter l'opération aux tissus environnant. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / Les Curiers

# C5

Superficie du site d'OAP : 1,01 ha  
Superficie de la zone AU : 0,98 ha



À proximité du lac, cette parcelle agricole s'étend au milieu du quartier résidentiel sous forme de promontoire. Il est accessible au nord par le chemin des Varons et au sud par le chemin des bollons. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site

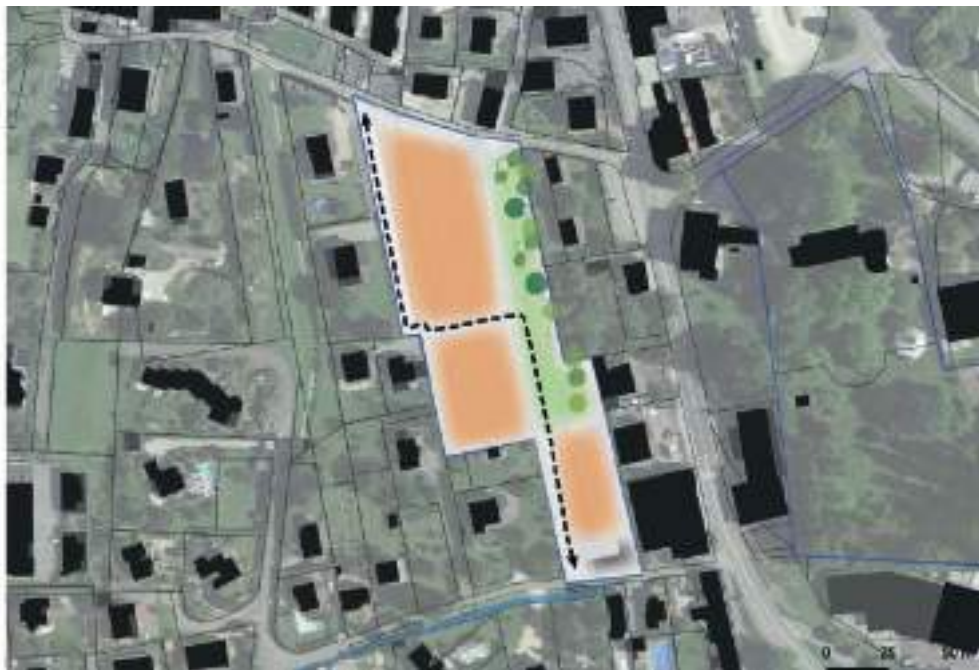
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 35

Indication de la part de logement social : 30% soit 10 à 11 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : long terme



- ← → Réserver un double accès à l'opération
- Réserver un espace non constructible permettant l'infiltration des eaux pluviales et la préservation de l'ornithogale penchée
- Conserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée.

2/ Une voie traversante sera implantée de manière à desservir l'ensemble des habitations. Elle devra être dimensionnée et sécurisée en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis..

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## **C.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***POLARITE SECONDAIRE***



## BOURGET DU LAC / La Serraz

C8

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.43 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Ce site de projet se situe dans le hameau de la Serraz, derrière l'école primaire. Il s'agit d'une parcelle agricole située à proximité d'ancien corps de ferme patrimonial. Le terrain possède une trame arborée sur sa frange ouest. Il est accessible par le chemin des côtes à l'est ; celui-ci est très étroit au croisement avec la route de la cascade.

## ÉTAT DES LIEUX



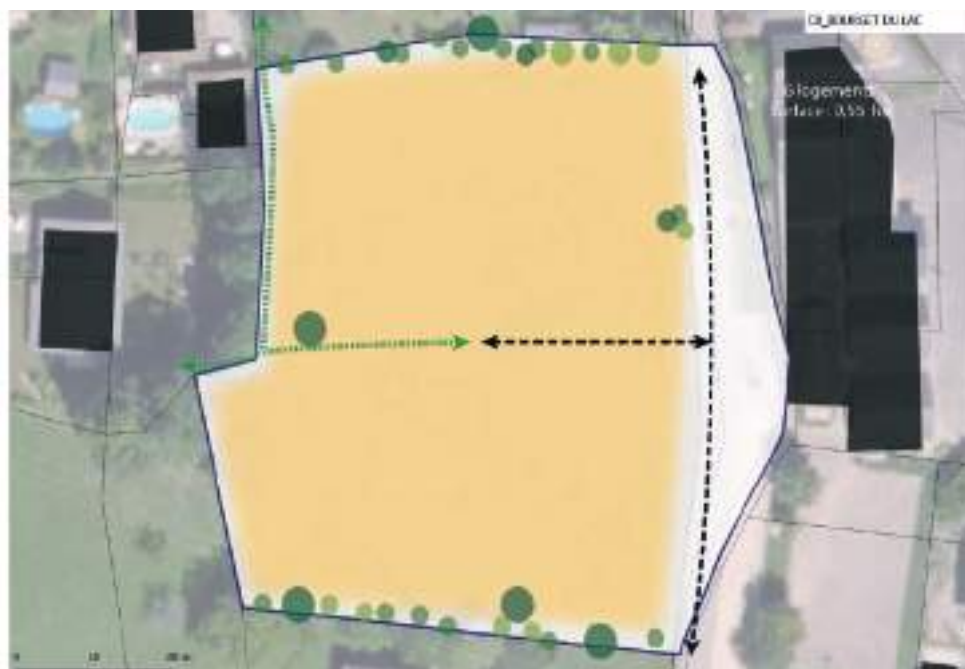
## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Conserver le caractère rural du hameau
- > Permettre une bonne desserte par l'ensemble des réseaux

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **5 à 8**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ↔ Permettre un accès viaire mutualisé
- ↔ Permettre une desserte piétonne transversale
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole en préservant la trame arborée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis le chemin des côtes. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une liaison piétonne à l'ouest doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / Crollet

**C8-BIS**

Superficie du site d'OAP : 0,75 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

## OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Ce site est localisé le long de la route de la Serraz et il est entouré d'habitations pavillonnaires. Au nord du terrain, on observe un corps de ferme ancien (cf photo). Le site est majoritairement plat.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver le caractère rural du hameau
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper la densification de la zone et assurer une bonne desserte

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 9

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- Assurer une desserte ouest sud du site et rechercher une liaison au nord
- Réserver un espace non constructible dédié au recul lié à la voie
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Accès impossible au nord et au sud est du site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis la route de la Serraz et il sera recherché un bouclage de celle-ci avec le réseau existant de voiries de part et d'autre de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), s'intégrer aux caractéristiques rurales du site, et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

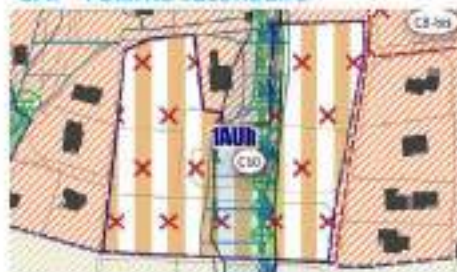
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / La Serraz 2

# C10

Superficie du site d'OAP : 1,31 ha  
Superficie de la zone AU : 1,25 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage



Situé le long de la route de la Serraz, au sud du hameau, ce site de projet vient terminer la forme urbaine de l'entité. Le terrain est coupé en deux par un boisement dense situé dans une zone humide légèrement encaissée. Un chemin rural traverse le site d'est en ouest.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante et la zone humide
- > Conserver le caractère rural du hameau
- > Limiter les vis-à-vis

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 8  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ← → Assurer un accès unique à l'opération en limitant les impacts sur la zone humide identifiée au plan de zonage (zone humide au sens du code de l'Environnement)
- ⋯ Assurer une desserte piétonne est/ouest et nord/sud
- Assurer la préservation de la zone humide et de ses abords par leur maintien au sein de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Le boisement et la zone humide devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et ces espaces naturels, notamment en prévoyant une zone de recul des constructions.

L'aménagement devra prendre en compte les risques naturels liés à la zone humide.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis la route de la Serraz. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), aux caractéristiques rurales du site, et limiter les vis-à-vis.

Une liaison piétonne avec l'est et le nord du site doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et ne pas impacter la dynamique hydraulique naturelle du site.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

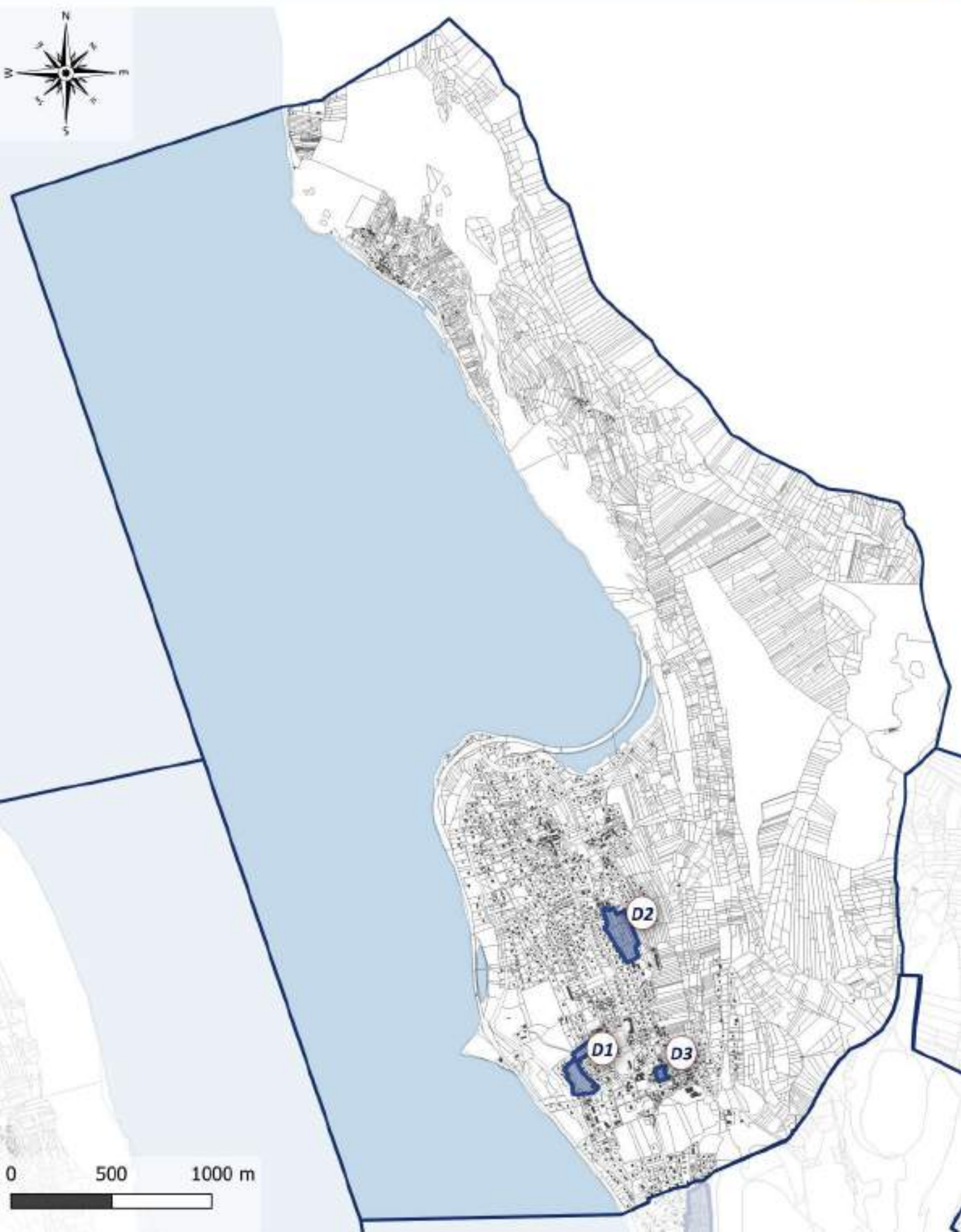


# PARTIE D

# BRISON ST INNOCENT



# Localisation des OAP situées sur la commune de BRISON-SAINT-INNOCENT



0 500 1000 m



# **D.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **D.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

## BRISON ST INNOCENT / Chez les Gros

# D2

Superficie du site d'OAP : 2,71 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,65 ha

OAP "Nouveau Quartier"



moyen terme

Court terme

Extrait plan de zonage

Topographie



Sur le plateau de la colline de Brison, ce site se localise à proximité du tissu pavillonnaire de la commune. Sa frange Est uniquement est bordée par une parcelle agricole. On observe des vues vers le lac au nord du site et sur la montagne vers l'est. Un tissu urbain plus ancien vient border le site au nord.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Conserver les vues vers le lac et la montagne
- > Accueillir un nouvel équipement
- > Gérer les impacts de ruissellement

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 66 + équipement

Indication de la part de logement social : 25% soit 16 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme

Assurer une desserte piétonne nord/sud

Assurer des sens uniques de circulation pour fluidifier la circulation sur le chemin de Lachat



- Espace préférentiel pour l'implantation d'un équipement public
- Réserver un espace d'aménagement spécifique de gestion des eaux au sein du projet dans l'espace public et participant à la place de la «nature en ville»
- Réserver un espace public ou collectif autour duquel le bâti dense s'organise à dominante jardiné et cela dans les deux phases de projet Veiller à une part de stationnement mutualisé au sein des collectifs
- Rechercher une mutualisation avec le stationnement dédié à l'équipement
- Espace non constructible réservé à un espace végétalisé et d'accès de cheminement doux
- Trame arborée à renforcer ou créer en limite de talus
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense ou sous forme de collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine.

2/ La circulation dans l'opération se fera à sens unique de manière à fluidifier la circulation et la desserte de l'équipement. L'accès viaire à la zone se fera par le Chemin de Lachat. Des aménagements de voirie doivent permettre de diriger le flux de véhicule vers le Nord jusqu'à la Route de Paris.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

Les points de vue sur le lac devront être conservés par l'implantation bâtie depuis l'espace public(laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



# **D.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

## ***QUARTIER GREFFE***

## BRISON ST INNOCENT / La Roland

# D1

Superficie du site d'OAP : 2.25 ha  
Superficie de la zone AU : 0.72 ha

OAP "Quartier greffe"



Extrait plan de zonage



Ces deux sites se trouvent entre le centre bourg et le lac du Bourget. Ils sont entourés d'un tissu urbain à majorité résidentielle et pavillonnaire, excepté à l'est où l'on trouve du bâti rural type corps de ferme ainsi que l'école. La frange nord du site est fermée par un mur protégé. La pente naturelle du site d'est en ouest permet des points de vue sur le lac et sa rive ouest.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Préserver le petit patrimoine présent sur le site (mur)
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site
- > Limiter les vi-à-vis

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 à 30  
 Indication de la part de logement social : 30% soit 7 à 10 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme à confirmer



- Assurer un accès sur le site nord et permettre une connexion viaire entre le site nord et le site sud.
- Pas de sortie possible au nord
- Préserver la trame arborée existante (les plus gros sujets sur le site sud)
- Permettre une connexion douce entre les deux sites et le connecter au réseau doux existant
- Veiller à une part de stationnement mutualisé au sein des collectifs
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération sur la partie sud
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire et/ou collectif)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site et trouver sa connexion avec le tissu existant.

La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération depuis le chemin des Berthets. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Les espaces de retournement devront être soignés.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité. L'ancien mur sera conservé sur l'ensemble de son linéaire.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose une implantation bâtie plus dense à proximité du centre bourg sous la forme de petits collectifs. Le tissu urbain est de moins en moins dense en s'éloignant pour tendre vers de l'habitat individuel. Des zones de stationnement mutualisées sont placées au centre de l'opération pour limiter leur impact sur les parcelles privées.





# D.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## *"COUTURE"*

## BRISON ST INNOCENT / centre bourg

# D3

Superficie du site d'OAP : 0.32 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"

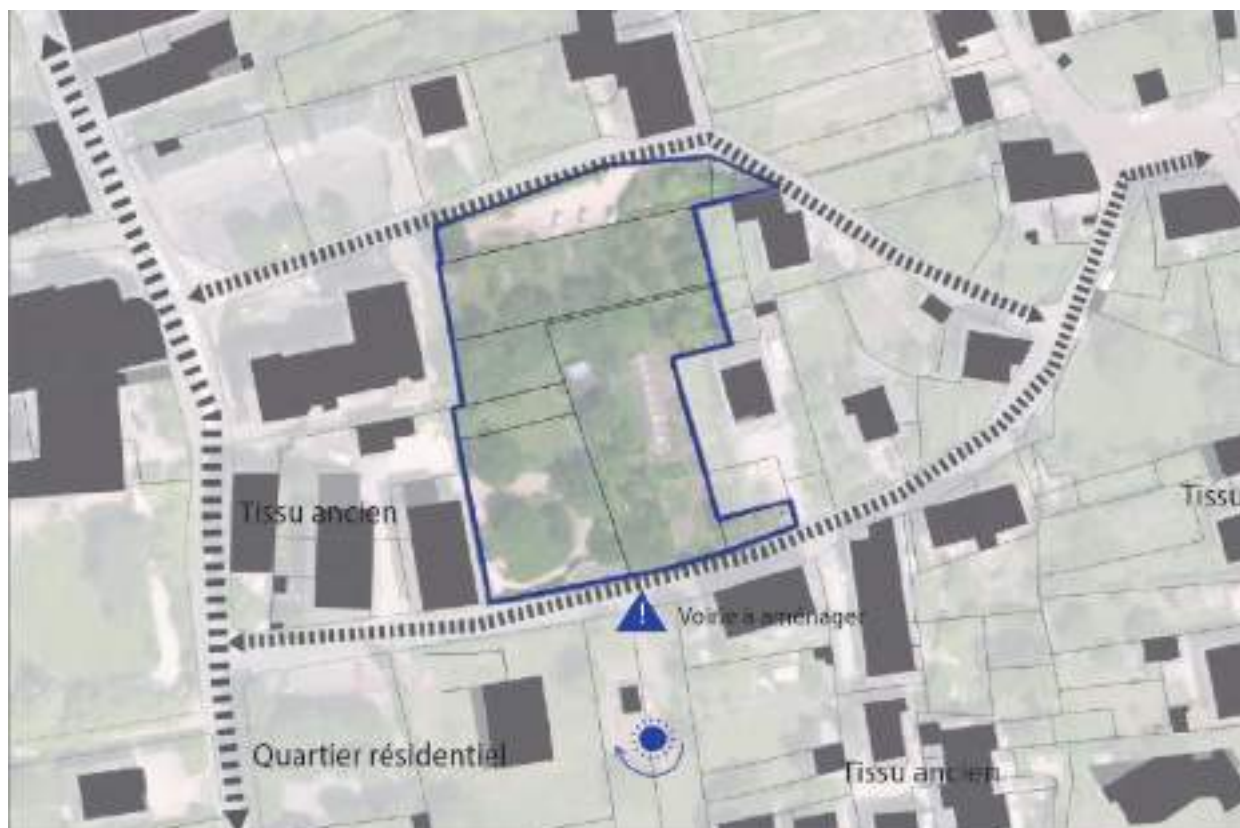


Extrait plan de zonage



Le site de l'OAP est situé au coeur du tissu urbanisé de Brison-St-Innocent. Elle constitue un potentiel de densification important en coeur d'îlot. Accessible de part en part sur ses abords, il présente des circulations complexe dans le cas de projet comme présenté ci-contre.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Respecter le caractère ancien des abords
- > Veiller à intégrer des connexions douces au projet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **8**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



-  Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes
-  Réaliser des espaces de stationnements mutualisés concernant l'offre de stationnement visiteur
-  Permettre une desserte piétonne transversale, connectant le nord et le sud
-  Accès viaire unique au site à par le sud avec aire de retournement
-  Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant, végétalisée de préférence
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et doit prendre la forme de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements liés à la parcelle devront démontrer qu'ils ne s'opposent pas à la dynamique naturelle d'écoulement des eaux.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation en bordure du site au sud devra être conservée et intégrée à l'opération.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au sud du site et intégrer une aire de retournement et une aire de stationnement visiteur dont le traitement paysager est encouragé.

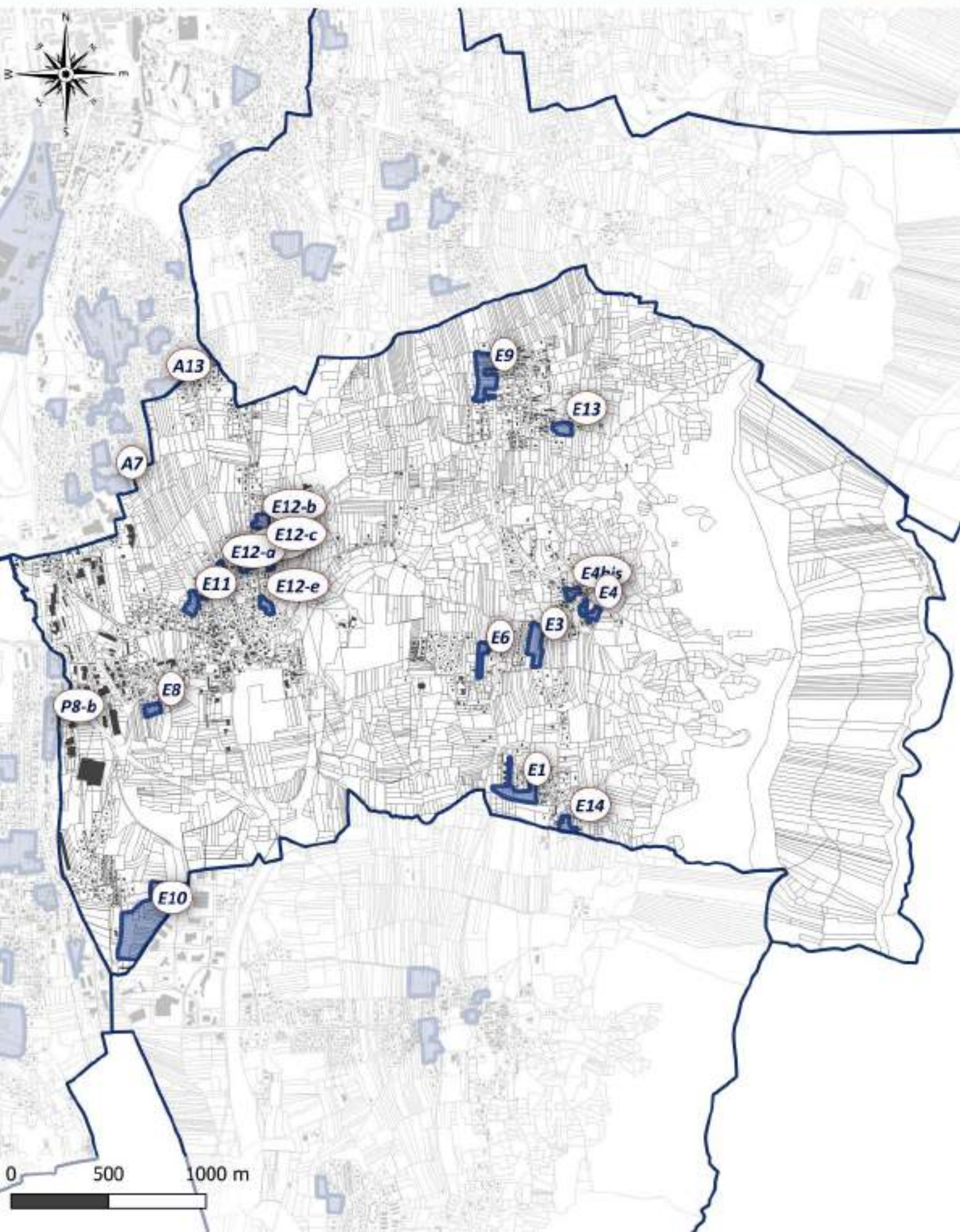
Une desserte piétonne transversale à l'opération est exigée et s'appuyer sur l'espace public créé à l'occasion de l'opération.

3/ L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment le bâti ancien.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...) et de préserver un maximum un espace végétalisé privatif.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND



# PARTIE E

# DRUMETTAZ



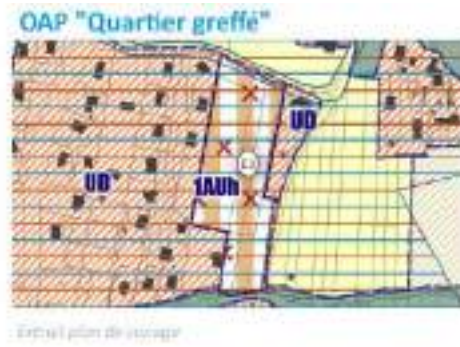
# **E.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **E.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***



Superficie du site d'OAP : 1.32 ha  
Superficie de la zone AU : 1.27 ha



Dans les hauteurs du chef-lieu de Drumettaz, ce site de projet surplombe un quartier résidentiel. Il est longé à l'est par la route des Epinettes. Sa position dans les hauteurs de la commune et sa pente légère est-ouest permettent des points de vue sur le paysage et le lac.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte le relief du site et la proximité de la route des épinettes

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 24 à 28

Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 6 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire

ECHEANCE : court terme



- ← → Assurer une desserte viaire transversale depuis le Sud
- ← ? → Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest et au Nord du site
- Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations d'habitat intermédiaire
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

Un accès unique sera prévu au sud depuis la route des Epinettes. Il pourra être envisagé un bouclage au nord via le chemin des Huttins à condition que le carrefour de ce chemin et de la route du Revard soit réaménagé et sécurisé.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées à condition d'offrir une part de stationnement mutualisée.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

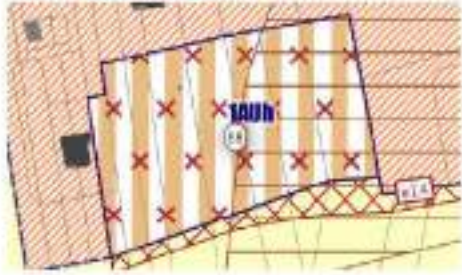
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# DRUMETTAZ / Les Corties

## E8

Superficie du site d'OAP : 0.45 ha  
Superficie de la zone AU : 0.44 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Plan de zonage



Le secteur des Corties se situe au sud du chef-lieu de Drumettaz, proche de la zone commerciale du Pontet. La frange nord-est entourée par des logements individuels tandis que la frange sud donne sur des parcelles agricoles. On aperçoit à l'ouest la route D17 et les bâtiments commerciaux.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Travailler la frange avec les parcelles agricoles
- > Intégrer la gestion des eaux de ruissellement et l'impact sur les milieux humides

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8 à 12**

Indication de la part de logement social : **20% soit 2 à 3 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire**

ECHEANCE : **court terme**



- Réserver un espace non constructible de recul par rapport à la végétation
  - Conserver la trame arborée existante
  - Assurer une liaison piétonne au nord
  - Assurer un accès au site de projet intégrant le stationnement à ses abords ou à proximité directe
  - Positionnement préférentiel pour un espace public à dominante jardiné autour duquel le bâti s'organise
  - Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
  - Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen ou intermédiaire
- } hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Un accès unique sera prévu au sud-est du terrain, rejoignant la route des Saveux par l'accès existant et en évitant la création de tout nouvel accès sur un axe à forte circulation. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées à condition d'offrir une part de stationnement mutualisée.

Une liaison douce doit être prévue au nord et connecté au réseau existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

On favorisera des logements individuels ou de petites tailles sur les franges avec les parcelles agricoles pour créer une transition avec l'existant, notamment grâce aux fonds de jardins.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## **E.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***"COUTURE"***

## DRUMETTAZ / Clarafond

**E4**

Superficie du site d'OAP : 0,54 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,2 ha



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Dans le hameau de Clarafond, ce terrain se situe légèrement excentré du bourg. Il est longé à l'est par le chemin du Prieuré et au nord par le chemin de la Fenollie. Il présente une rupture de pente importante en son centre, séparant le site en deux entités et un talus le sépare du chemin du Prieuré. Des points de vue sur le lac et le paysage sont observables sur l'ensemble du terrain.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX






- > S'insérer dans le tissu existant
- > Conserver les points de vue
- > S'adapter au relief existant
- > Préserver le caractère rural du site

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **4**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Prendre en compte la rupture de pente
-  Rechercher des accès mutualisés au différentes habitation
-  Mobiliser une alternative d'accès nord si nécessaire  
Intégrer le bâti dans le sens de la pente
-  Réserver un espace de dégagement visuel depuis la voie de desserte est
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'usage du busage existant est à privilégier, tant que la mise en place d'un busage supplémentaire peut être évité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés : depuis le chemin du Prieuré à l'est et depuis le chemin de la Fenollie au nord.

La voirie se cantonnera aux accès des habitations. La mutualisation des accès privés au sein de la zone de projet doit être privilégiée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## DRUMETTAZ / Pré Long

**E12-A**

Superficie du site d'OAP : 0,35 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,03



Extrait plan de zonage

Situé à moins de 500m du centre ancien de Drumettaz, le site de projet concerne un ensemble de parcelles enclavées dans un quartier pavillonnaire peu dense. Les gabarits des opérations voisines sont constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen. La proximité de la Route du Biollay constitue un atout de desserte par le site mais également une contrainte, notamment celle de devoir respecter pour tout projet une seule sortie sur cette dernière pour des raisons de sécurité et de mutualisation des espaces.

**ÉTAT DES LIEUX****ENJEUX**

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Assurer la sécurité des accès depuis la route du Biollay
- > Anticiper et permettre une densification maîtrisée

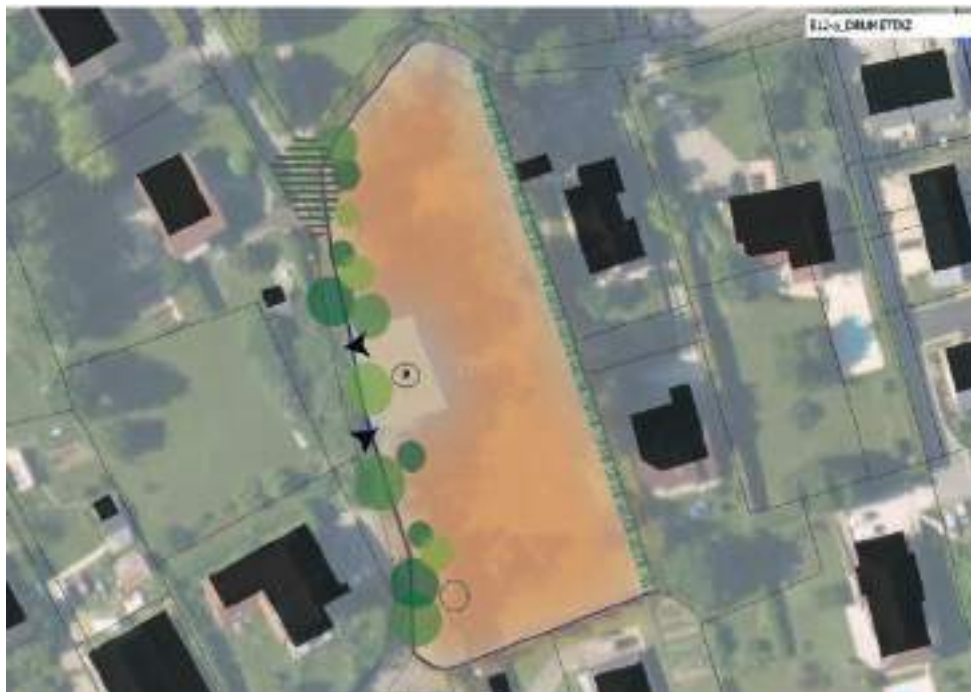
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 9  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 1 à 2 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ÉCHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
 aménagement  
 d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
 aménagement d'ensemble



Nombre de logement sur ce secteur : 9

-  Aménager un espace de retournement et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)
-  Assurer un accès en sens unique au site de projet sans desserte viaire
-  Intégrer une transition végétalisée avec l'opération pavillonnaire voisine
-  Préserver la trame arborée existante
-  Réaliser des espaces de stationnements mutualisés permettant des accès mutualisés aux entrées d'opérations
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen / ou intermédiaire de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'ouest devra être préservée et intégrée à l'aménagement.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur le chemin du grand pré. L'aménagement d'un système de retournement est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Un parking mutualisé pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et la mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. Un soin tout particulier devra être apporté au traitement végétalisé de la limite avec les habitations existantes à l'est.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# DRUMETTAZ / Le Bois

## E12-B

Superficie du site d'OAP : 0,84 ha  
Superficie de la zone AU : 0,84 ha

Extrait plan



### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **11**  
 Indication de la part de logement social : **20% soit 2 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



Nombre de logement sur ce secteur : 11

- Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)
  - Préserver la trame arborée existante
  - Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
  - Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen
- hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés au sein de la zone doit être recherchée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# DRUMETTAZ / La Plantée

## E12-C

Superficie du site d'OAP : 0.61 ha  
Superficie de la zone AU : 0.79 ha

Extrait plan



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **15**  
 Indication de la part de logement social : **20% soit 2 à 3 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ÉCHEANCE : **court terme**



Nombre de logement sur ce secteur : 15

← → Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)

●●●● Préserver la trame arborée existante

○●○● Créer une transition arborée

⊙ P Réserver un espace de stationnement mutualisé a minima dédié aux collectifs / intermédiaires (localisation indicative)

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée au nord et en partie à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. La limite nord est devra en revanche être recrée sous la forme d'une transition arborée afin de limiter les covisibilités ou nuisances auditives existantes.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# DRUMETTAZ / Vignes Derriere

## E12-D

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha  
Superficie de la zone AU : 0.04



### OAP "Couture"



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

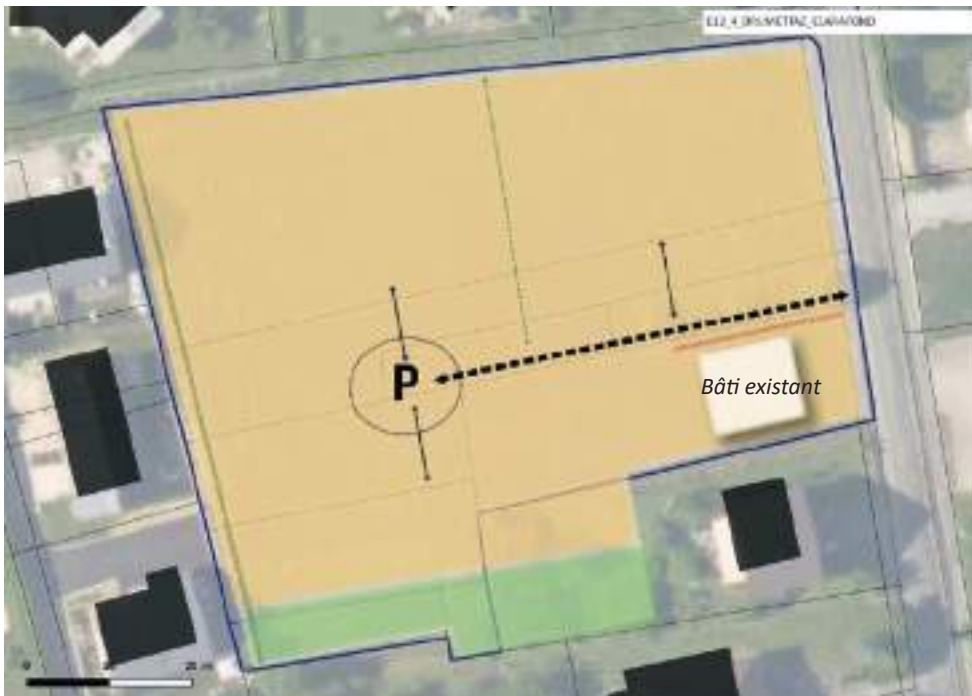
Nombre de logements envisagé : **15**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

Nombre de logement sur ce secteur : 11



- ← → Assurer une desserte viaire au site
- Réserver un espace non constructible de recul vis-à-vis de l'opération voisine
- ⊙ P Réserver un espace de stationnement mutualisé central
- ↔ Rechercher des accès mutualisés aux habitations
- — — Maintenir un recul vis-à-vis du bâti existant
- — — Anticiper dans les implantations toute covisibilités avec l'habitat existant et ombre portée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- → Réserver un accès nord pour un cheminement doux

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay. Au mieux une mutualisation de l'entrée/sortie de l'opération avec le PC accordé sur la dite route pourra être recherchée et sera vivement encouragée.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter la zone au chemin piétonnier du Grand Pré (nord de l'opération).

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



# DRUMETTAZ / Les Reisses

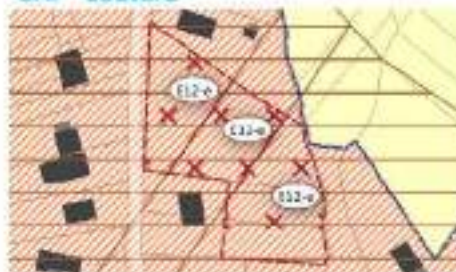
## E12-E

Superficie du site d'OAP : 0.39 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Extrait plan



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **11**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



Nombre de logement sur ce secteur : 15

Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)



Réserver un espace non constructible de recul vis-à-vis du ruisseau et protéger la trame arborée existante associée



Réserver un espace de stationnement mutualisé central (emplacement indicatif)



Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de La parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés au sein de la zone doit être recherchée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



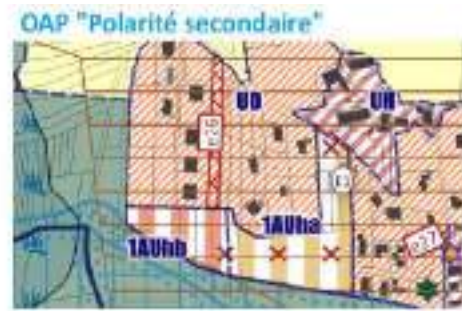
## **E.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***POLARITE SECONDAIRE***

## DRUMETTAZ / Prè Mantel

# E1

Superficie du site d'OAP : 1,57 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,4 ha



Extrait plan de zonage



Situé au sud du hameau de Serarges, ce terrain est positionné entre les habitations résidentielles et le Nant de Sérarges au sud. Le caractère rural du lieu est lié à la végétation arborée présente aux abords du cours d'eau et aux bâtiments patrimoniaux que l'on observe aux alentours. La pente est-ouest du site permet des points de vue sur le paysage et le lac. Le terrain est accessible par la route de Serarges, en passant entre les bâtiments existants.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère tissu environnant
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante
- > Assurer une transition avec les espaces naturels au sud (traitement de la frange avec le cours d'eau)

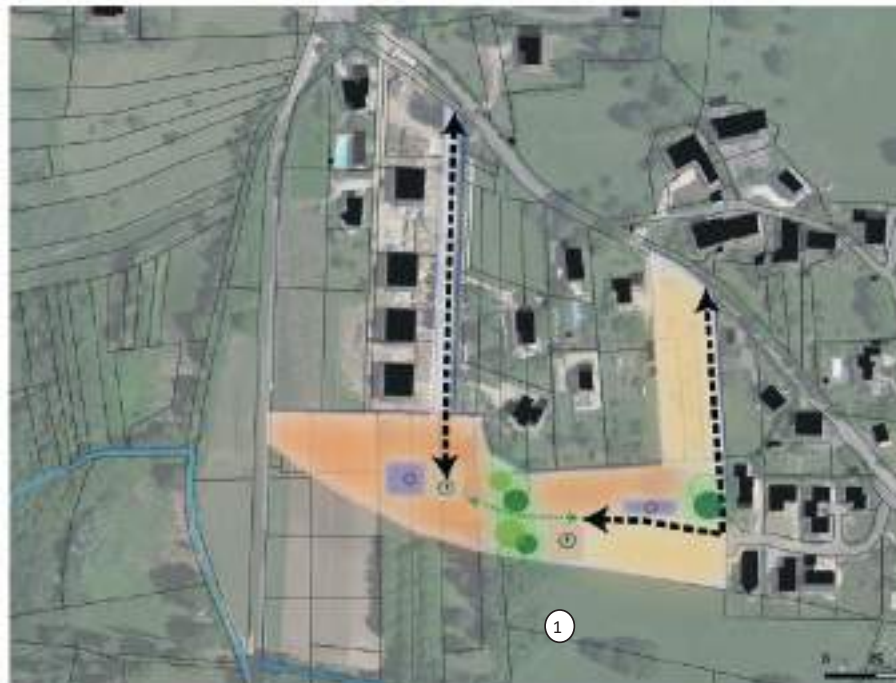
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 40

Indication de la part de logement social : 20% soit 8 à 10 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme



- Assurer des accès uniques pour chaque secteur de projet
- Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest du site
- Trame arborée existante à préserver et intégrer comme lisière de transition urbaine
- Proposer une liaison douce entre les deux zones
- Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
- Intégrer des espaces publics sous la forme de placette / d'espace partagé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen d'une hauteur maximum de R+ 2
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C
- Travailler la lisière urbaine au sud par les implantations bâties et l'architecture

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La qualité paysagère au sud du site devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Deux accès depuis la route de Serarges permettront de desservir chaque zone de l'opération.

Une voie douce (piéton et cycle) entre les deux zones devra permettre de les relier.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement



L'opération propose de distinguer deux zones : la partie ouest privilégiée pour de l'habitat individuel, pour une meilleure intégration dans le tissu existant et la partie est consacrée à de l'habitat intermédiaire. Cette dernière située dans la partie basse du terrain permet de limiter l'impact du volume des bâtiments.

## DRUMETTAZ / Commena

E9

Superficie du site d'OAP : 2,07 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,08 ha



Ce site de projet se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires. Cependant, à l'ouest du site, les champs s'étendent à perte de vue, ponctués par des haies arborées et des boisements. Le relief du territoire se dessine alors en arrière-plan.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX






- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante et les terres agricoles à l'ouest du site

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 20 à 30  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court et long terme



- ① Traitement de la lisière ouest pour une intégration dans le paysage
-  Opération conditionnée à l'aménagement de la départementale à l'est
-  Assurer un accès viaire transversale Nord Sud
-  Prévoir une unique sortie potentielle sur la départementale (position indicative)
-  Assurer des dessertes mutualisées
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les accès au site par la départementale et l'opération en elle-même ne seront réalisés qu'à condition que la route soit aménagée pour sécuriser les carrefours et la voie (carrefour de Fresenex et RD 211).

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère et R+1+C au faîtage.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

*Exemple d'aménagement*



L'opération proposée s'implante en arrière-plan du tissu urbain existant pour limiter les nuisances de la route. Des «poches» de groupement bâti s'organisent autour de dessertes mutualisées.



## DRUMETTAZ / Les Saules

E11

Superficie du site d'OAP : 0.64 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.63 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé en limite sud du pôle préférentiel, cet ensemble de parcelles se trouve au deuxième plan d'une zone résidentielle. Il est bordé à l'ouest par un boisement dense accueillant une zone humide. L'accès au site se fait à travers les propriétés privées et les habitations depuis le chemin des Saules.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant
- > Préserver une majorité de la végétation existante, la frange ouest du terrain et les milieux humides présents sur le site

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10 logements

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

205



← → Assurer un accès viaire au site de projet

Prévoir un espace de retrait non constructible d'environ 6 mètres réservé à l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement pourra être implantée et devra être mutualisée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une zone de recul sera appliquée en bordure ouest de site de manière à protéger la végétation existante. Cet espace pourra être utilisé comme jardins non imperméabilisés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## DRUMETTAZ / Champ du Levant

**E13**

Superficie du site d'OAP : 0,53 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,03 ha

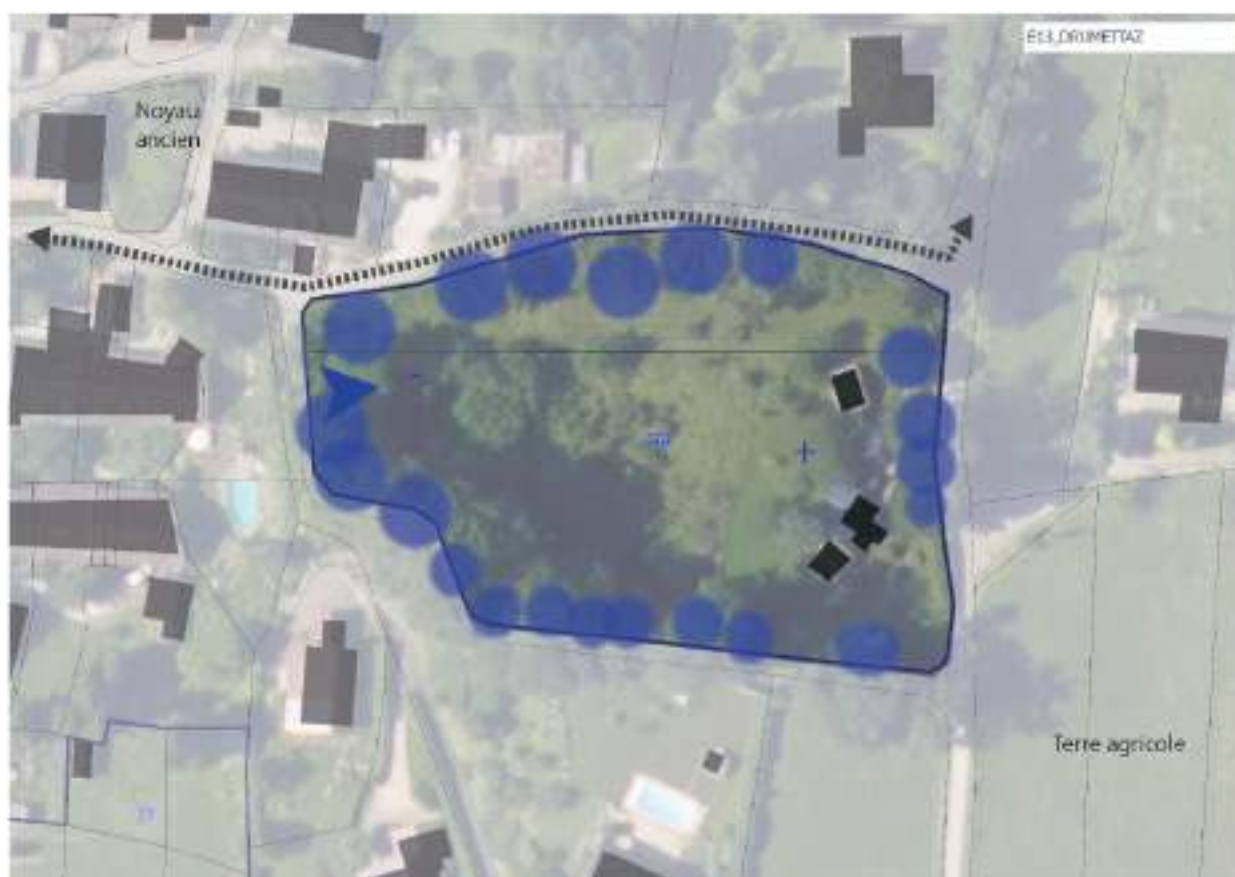


Extrait plan de zonage



Ce site de projet est situé à l'est du hameau du Fresenex, entre le chemin de la VI du four et l'impasse de la côte. Il est entouré d'une trame arborée importante et de qualité. Sa pente est-ouest permet des points de vue vers le lac. À l'est, le terrain rejoint le chemin rural dit «le grand chemin».

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau
- > Préserver la végétation existante
- > Conserver les points de vue
- > Veiller à une desserte du site de projet n'impactant pas la desserte de Fresenex

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **5**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ← → Assurer une desserte viaire au site depuis l'ouest
- ⋯ Prévoir un bouclage piéton avec le réseau existant
- Conserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- ▲ Conserver un ou des points de vue vers le lac

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un unique accès au site se fera à l'ouest par le chemin de la VI du four.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une liaison piétonne vers le sud doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur l'axe de desserte et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et en préservant au maximum les points de vue vers le lac.

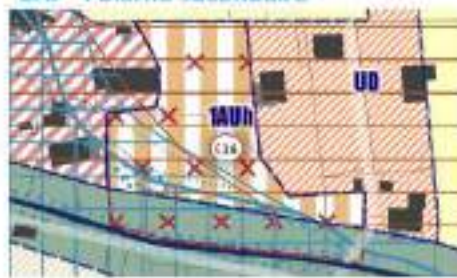
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## DRUMETTAZ / Serarges

**E14**

Superficie du site d'OAP : 0,47 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,34 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de paysage

Plan de paysage



Le site est inscrit au sein du hameau de Sérarges, à la limite communale avec Méry. Le site de projet marque la transition entre les implantations traditionnelles et historiques du hameau, avec ses extensions plus récentes en point haut à l'ouest. Le terrain observe une pente générale ouest (point haut) vers l'Est avec une rupture de pente marquée (voir photo et cartographie) au centre du site. L'accès à la zone est aujourd'hui contraint, par un seul accès existant à ce jour. Ce dernier a la particularité d'enjamber le Nant de Sérarges par le biais d'un ouvrage de franchissement. Un dégagement vers le lac y est présent depuis le chemin des Grands Jets et sur les parcelles concernées par le projet.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Permettre une implantation respectueuse des habitations existantes
- > Permettre une desserte de l'opération respectueuse des enjeux environnementaux et urbains
- > Préserver la végétation arborée et la qualité des eaux du Nants de Sérarges
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Préserver les covisibilités côté lac depuis le site et l'espace public dans l'aménagement

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **4**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 1 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- Accès unique et voie structurante au site de projet à créer
- Connexion potentielle
- Trame arborée existante à préserver
- Espace de transition végétale à assurer
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C
- Cône de vue en direction du lac à préserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de chaque implantation bâtie sous la forme d'espace non imperméabilisé et non bâti en majorité par parcelle (proportion a minima de 60% de l'emprise foncière en espace de pleine terre), pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et ne pas impacter lors de la réalisation de l'opération la végétation arborée le long du nant de Sérarges.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un seul accès au site et appuyer ou reprenant l'existant sera autorisé. Aucune nouvelle traversée du nant autorisée.

Il est encouragé de mutualiser les accès individuels aux habitations, afin de limiter la multiplication des accès à la voirie principale.

*Exemple d'aménagement*

3/ L'implantation bâtie doit s'inspirer et s'intégrer dans le profil topographique marqué du site afin de limiter les mouvements de terre et de prendre en compte les cônes de vue de l'opération.

Il sera préféré de limiter l'implantation bâtie du site sur les points bas afin de tirer partie au maximum du profil topographique et d'une inscription dans la pente.

L'aménagement doit respecter un recul dans l'implantation bâtie au regard du Nant de Sérarges et privilégier tout aménagement permettant de limiter tout impact environnemental sur ce dernier, tant sur la qualité que dans la quantité des eaux.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, matériau de construction...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



*L'illustration propose une implantation architecturale s'empruntant de la pente.*

*Cette proposition permet de conserver un dégagement visuel depuis l'espace public vers le lac.*



## **E.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**



# DRUMETTAZ / Hexapôle

## E10

Superficie du site d'OAP : 6,91 ha  
Superficie de la zone AU : 0,9 ha

Extrait carte



OAP "Economie"








Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : pôle santé et économie

ECHEANCE :



-  Interdire les sorties et circulations issues de la zone économique sur les portions indiquées
-  Implanter une voie principale traversante
-  Prévoir des zones de stationnement mutualisé
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques et tertiaires

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

2/Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Etude pré-opérationnelle de référence



## DRUMETTAZ / Mossu

**E6**

Superficie du site d'OAP : 0,8 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,09 ha



: extrait plan de zonage

Extrait plan



Site central pour la commune, le site d'équipement projeté se situe à proximité des autres équipements publics de la commune (Mairie, cimetière) et bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité.

## ÉTAT DES LIEUX






## ENJEUX

- > Limiter toute nuisance significative auprès du tissu résidentiel
- > Intégrer la dimension paysagère remarquable du site dans la conception et implantation architecturale
- > Rechercher une continuité (mobilité douce notamment) entre les différents espaces d'équipements voisins

ECHEANCE : court terme



-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement
-  Accès au site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'équipement.

Un attention particulière à la sécurité sera portée à la proximité du giratoire existant sur la RD211 et particulièrement aux mouvements sectionnants.

3/ L'implantation du bâti reste libre, en observant toutefois les reculs nécessaires afin de ne pas porter de nuisances significatives aux implantations résidentielles voisines.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



## E.3 - OAP THEMATIQUE

## DRUMETTAZ / Clarafond

**E4BIS**

Superficie du site d'OAP : 0,34 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

## OAP "Réhabilitation"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site : une implantation subtile dans la pente, des murets qui accompagnent les «plateaux» desservis par le chemin des clefs ou la route de la Charitine. On retrouve les toits comme paysage et des échappées vers les Bauges avec des arbres en ponctuation. La route de la Charitine se présente comme un belvédère sur le grand paysage. Un chemin communal traverse le site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver le caractère rural du hameau
- > Gérer la capacité d'accueil du site
- > Permettre la réhabilitation du bâti existant et préserver son aspect patrimonial rural

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 9 à 10  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Renouvellement

ECHEANCE : court terme

SE REFERER A L'ANNEXE 6 DU  
 PRESENT DOCUMENT POUR  
 CONSULTER L'ÉTUDE COMPLETE.

OAP VALANT RÈGLEMENT



## 1 - QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La hauteur maximale des extensions et constructions est limitée à la panne sablière de la construction existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la constructions existantes.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux de la commune, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.
- Les restaurations doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...).
- Les façades sont principalement en maçonnerie enduite.

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation / Logement : aménagements extérieurs et constructions à condition de respecter le plan graphique ci-dessus
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires / Bureaux : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante.

## 3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ESPACES LIBRES

Les espaces libres -hors stationnement- devront représenter au minimum 40% par rapport à la superficie du terrain. Ces espaces doivent être de pleine terre, les arbres existants et recensés dans le schema ci-avant doivent être conservés.

## 4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

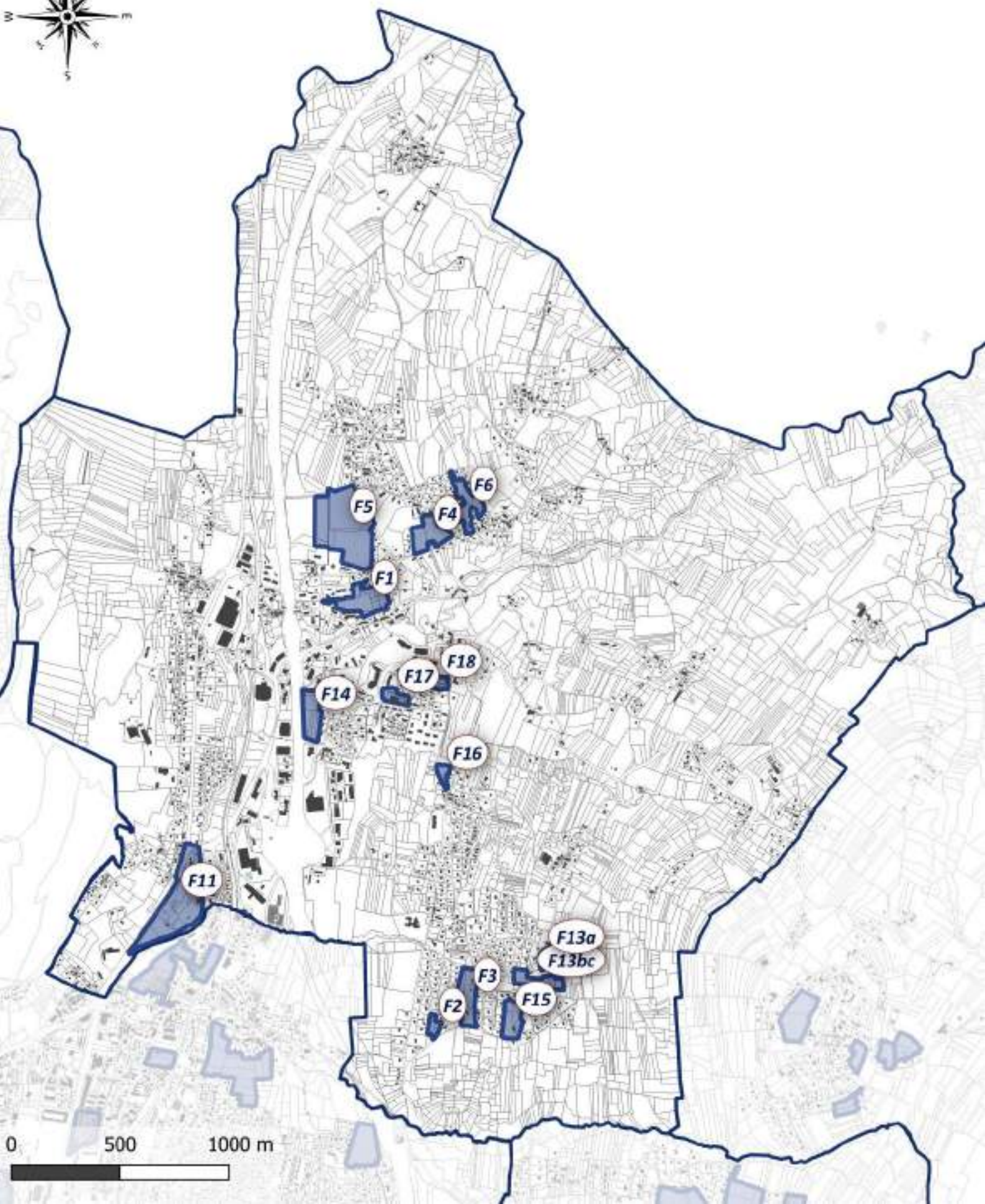
Sur la base de 18.5m<sup>2</sup> par place de stationnement, au moins deux places de stationnement sont exigées par logement. Dans l'hypothèse où la réalisation des places engendrerait un passage des espaces libres en deça des 40% requis, la réalisation des places pourra se faire dans le bâtiment.

## 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Répondre aux exigences du règlement de la zone UH.



# Localisation des OAP situées sur la commune de GRESY-SUR-AIX



# PARTIE F

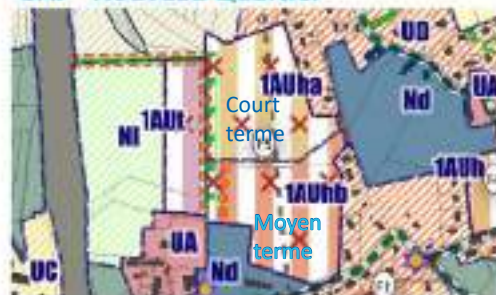
# GRESY SUR AIX



# **F.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **F.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***



Extrait plan de zonage

## GRESY SUR AIX / Ferme à Brachet

# F5-F5BIS

Superficie du site d'OAP : 7,39 ha  
Superficie de la zone AU : 7,34 ha

Cartographie



Situé au nord de la route des Bauges et du centre-ville, le site de la ferme à Brachet est un grand espace ouvert en contre-haut de l'autoroute A41. Sa frange ouest est bordée d'un alignement d'arbres remarquables et préservés. Une légère pente incline le site d'est en ouest, permettant une vue sur le château au sud depuis les hauteurs du terrain. La route de Droise longe le flan Est et permet une entrée au milieu du site. Le tissu urbain environnant est essentiellement pavillonnaire sauf au sud où l'on trouve des bâtiments plus anciens de type ferme patrimoniale.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment patrimonial
- > Préserver l'alignement d'arbres et le mettre en valeur
- > Assurer des dessertes connectées au tissu existant


**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**


Nombre de logements envisagé : 100 à 115 + activité hôtelière













Indication de la part de logement social : 30% soit 30 à 35 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif et actif

ÉCHEANCE : court et moyen terme

 Trame verte à préserver de toute construction

 Positionnement préférentiel pour un espace public à dominante jardiné

-  Sécuriser les accès sur la voirie
-  Entrée du site réservée au stationnement et aménagement public
-  Réserver un bouclage de circulation se rattachant aux voiries existantes
-  Deux voies de dessertes structurantes
-  Inscrire une transversalité piétonne Sud/Nord et Est/Ouest
-  Favoriser le stationnement mutualisé
-  Réserver des espaces centraux mutualisés publics (placettes ...) (localisation indicative)
-  Alignement arboré existant à conserver et observer un recul de 15m
-  Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Espace d'implantation préférentiel pour des activités économiques hôtelières



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. Un recul de 15m (correspondant à la zone verte de l'OAP) devra être observé vis-à-vis de l'alignement arboré protégé. Il sera mesuré depuis l'alignement du chemin arboré.

2/ Un accès carrossable principal se fera depuis la route de Droise, par l'aménagement du carrefour. Il sera prévu un réseau de dessertes secondaires depuis l'axe de déplacement central. Des liaisons piétonnes s'appuyant sur les espaces végétalisés seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

Une trame verte transversale nord-sud sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite Est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

*Exemple d'aménagement*



L'opération s'inscrit autour d'un axe central depuis lesquelles des voies de dessertes secondaires permettent d'accéder aux bâtiments. Les logements sous formes de collectifs et/ou intermédiaires sont situés au centre de l'opération pour permettre une transition avec le tissu pavillonnaire environnant.



# **F.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

## ***QUARTIER GREFFE***



## GRESY SUR AIX / Sarraz

**F1**

Superficie du site d'OAP : 2,65 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,05 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé le long de la rivière du Sierroz, ce secteur de projet est entouré d'un quartier composé essentiellement d'habitat collectif et intermédiaire.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Protéger les milieux naturels voisins

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **60 à 90**

Indication de la part de logement social : **30% soit 18 à 27 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif**

ECHEANCE : **moyen terme**



- Assurer des voies douces
- Assurer une voie de desserte du site reliée au réseau existant
- Préserver la trame arborée existante et les espaces naturels de manière à créer des respirations dans le tissu urbain
- Intégrer des zones de stationnement mutualisé
- Prévoir un espace de loisir au cœur du projet
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou de l'intermédiaire
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

Cf étude pré-opérationnelle en annexe

## GRESY SUR AIX / Fontany

# F4

Superficie du site d'OAP : 1,62 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,71 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé dans la continuité d'un tissu pavillonnaire, ce site est également accolé à un corps de ferme patrimonial et à la zone du domaine du Château de Fontany, visible à l'ouest du terrain. Celui-ci est coupé en deux par le chemin de Fontany qui rejoint au sud la route d'Arbussin. L'ensemble du site présente une pente légèrement descendante vers l'ouest. On peut observer plusieurs arbres de grande taille sur le terrain.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Intégrer dans l'aménagement la relation visuelle entre le site de projet et le château
- > Préserver la végétation existante
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment les bâtiments patrimoniaux.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30  
 Indication de la part de logement social : 25% soit 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHÉANCE : court terme

Aménager le carrefour à l'est  
 Empêche l'accès depuis le sud/est de l'opération

- Reserver des dessertes uniques pour chaque entité est et ouest depuis l'axe centrale
- Inscrire un espace de recul / aménagement viaire ou espace de stationnement mutualisé
- Intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et l'inscrire dans un aménagement paysager intégrant le traitement de la lisière nord
- Intégrer un espace de transition arboré
- Trame arborée existante à conserver
- Espace non constructible à réserver comme espace de recul (fond de jardin possible) vis-à-vis de la voie de desserte
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Un retrait du chemin de Fontany devra être réalisé dans l'opération.

2/ Plusieurs accès au site devront être envisagés : tout d'abord depuis le chemin de Fontany, et également depuis le croisement entre la route d'Arboussin et le chemin des Omblardes, en assurant la sécurité du carrefour par un aménagement.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux et de l'architecture patrimoniale présente autour du site pour la conception de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. La préservation des cônes de vue vers le château depuis ces espaces est vivement encouragée.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose d'organiser l'espace selon des regroupements d'habitats, formant des îlots sur le terrain. Au sud-est, deux bâtiments intermédiaires, de gabarit de corps de ferme viennent ponctuer l'armature urbaine.

## GRESY SUR AIX / Les Omblardes

F6

Superficie du site d'OAP : 2,06 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,73 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Cet ensemble de parcelles se situe au milieu d'un quartier pavillonnaire. Quelques bâtiments patrimoniaux se trouvent sur la frange est du site. Une pente incline l'ensemble du site d'est en ouest, offrant des points de vue vers le paysage. L'accès se fait à l'est du terrain par la route des Aillouds.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Gérer les accès au site

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **16 à 17**  
 Indication de la part de logement social : **20% soit 3 à 4 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ECHEANCE : **court et long terme**



Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble : **OUI**



- 1** Espace arboré existant à conserver et à reconstituer aux abords de la ferme
- ↔ Emplacement des 2 accès/sortie sur les voies existantes
- 1** Connexion par voie douce privilégiée mais possibilité d'en faire un accès viaire secondaire
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat individuel
- ⊘ Pas d'accès par le sud ni à l'ouest (problème de sécurité)
- 2** Aménagement de voirie en entrée de site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un accès mutualisé depuis la route des Aillouds sera prévu. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Les abords des bâtiments patrimoniaux (corps de ferme) seront traités en espace paysager de qualité.

Des zones de stationnement pourront être implantées dans l'espace public et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



# F.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## *"COUTURE"*



## GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 1

**F2**

Superficie du site d'OAP : 0,46 ha  
 Superficie de la zone AU : ha

Aérophotogramme



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Situé dans la Montée des Rubens, ce site présente une opportunité de densification qui nécessite une approche d'ensemble au vue de la complexité d'accès.

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet
- > Assurer un retrait au regard de la montée des Rubens

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **9 à 11**  
 Indication de la part de logement social : **30% soit 2 à 3 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- ↔ Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et où mitoyen
- ⊘ Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé
- Préservé la trame arborée existante

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant. La végétation avec la Montée des Rubens devra être préservée voire renforcée.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 3

**F15**

Superficie du site d'OAP : 1,38 ha  
 Superficie de la zone AU : 0a

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Aerial view



Situé dans la montée des Rubens, ce site offre de grandes parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Essentiellement pavillonnaire, les alentours présentent un nombre d'accès et de voies de dessertes (privées comme publiques) important.

La densification de la montée des Rubens peut générer une complexité de desserte qu'il s'agit d'accompagner par le biais d'OAP et ainsi renforcer les actions du règlement.

**ENJEUX**

- > Accompagner le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver et renforcer la végétation arborée

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble **NON**

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **10 à 15**

Indication de la part de logement social : **30% soit 3 à 5 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou individuel mitoyen et/ou intermédiaire**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

ECHEANCE : **court terme**



- ↔ Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et où mitoyen
- ⊘ Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé
- Préserver la trame arborée existante

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur les limites nord et sud de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée sur la montée des Rubens.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



Extrait plan de zonage

## GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 3

F15

Superficie du site d'OAP : 1,38 ha  
 Superficie de la zone AU : ha

Aérophotogramme



Situé dans la montée des Rubens, ce site offre de grandes parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Essentiellement pavillonnaire, les alentours présentent un nombre d'accès et de voies de dessertes (privées comme publiques) important. La présence d'une habitation et d'arbres de haut jet de grande qualité offre un cadre de qualité pour du projet, mais qui nécessite une approche globale afin de conserver la qualité du site et du tissu environnant.

## ENJEUX

- > Accompagner la densification du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant bâti et arboré

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 20  
Indication de la part de logement social : 30% soit 4 à 6 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- ↔ Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et où mitoyen
- ⊘ Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé
- Préserver la trame arborée existante

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (notamment anciens) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur les limites nord et sud de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée à l'est de l'OAP en dehors de la sortie existante.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# GRESY SUR AIX / Les Choseaux

## F13A

Superficie du site d'OAP : 0,8 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,06 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage



Situé dans le hameau des Choseaux, ce terrain est entouré d'un tissu pavillonnaire à l'ouest et d'un patrimoine bâti plus ancien à l'est. Le site est une enclave à l'embranchement du chemin des Choseaux. Il présente une végétation arborée sous forme de haie en son centre. La topographie légèrement en pente de l'est vers l'ouest permet des points de vue vers le paysage et le lac.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain environnant
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante
- > Reprendre les codes ruraux d'aménagement dans la composition et la volumétrie urbaine

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **10 à 12**  
 Indication de la part de logement social : **25% soit 2 à 3 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen et intermédiaire**

ECHEANCE : **moyen terme**



- ① Espace réservé non constructible pour aménagement de voirie
- Conserver la trame bocagère existante
- ←→ Dessiner une transversalité de cheminement piéton
- ↔ Conserver le chemin rural comme accès mutualisé et desserte piétonne
- Orange Espace préférentiel d'implantation du logement sous forme dense et reprenant les gabarits de bâti agricole rural voisin
- Yellow Espace préférentiel d'implantation sous forme d'habitat individuel
- P Favoriser le stationnement mutualisé

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), aux caractéristiques du contexte rural, et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

*Exemple d'aménagement*



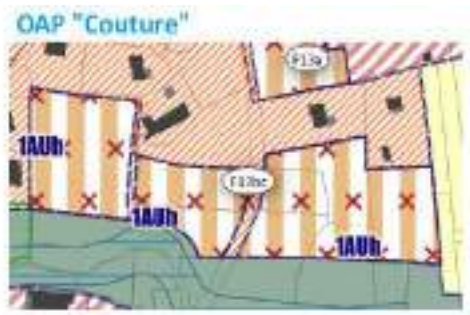
L'opération propose de distinguer deux zones dans l'opération : la partie nord privilégiée pour de l'habitat individuel et la partie sud consacrée à de l'habitat intermédiaire dans des bâtiments reprenant les gabarits des corps de ferme, notamment en terme de regroupement de plusieurs bâtiments.



# GRESY SUR AIX / Les Choseaux

## F13BC

Superficie du site d'OAP : 1.28 ha  
Superficie de la zone AU : 1.1 ha

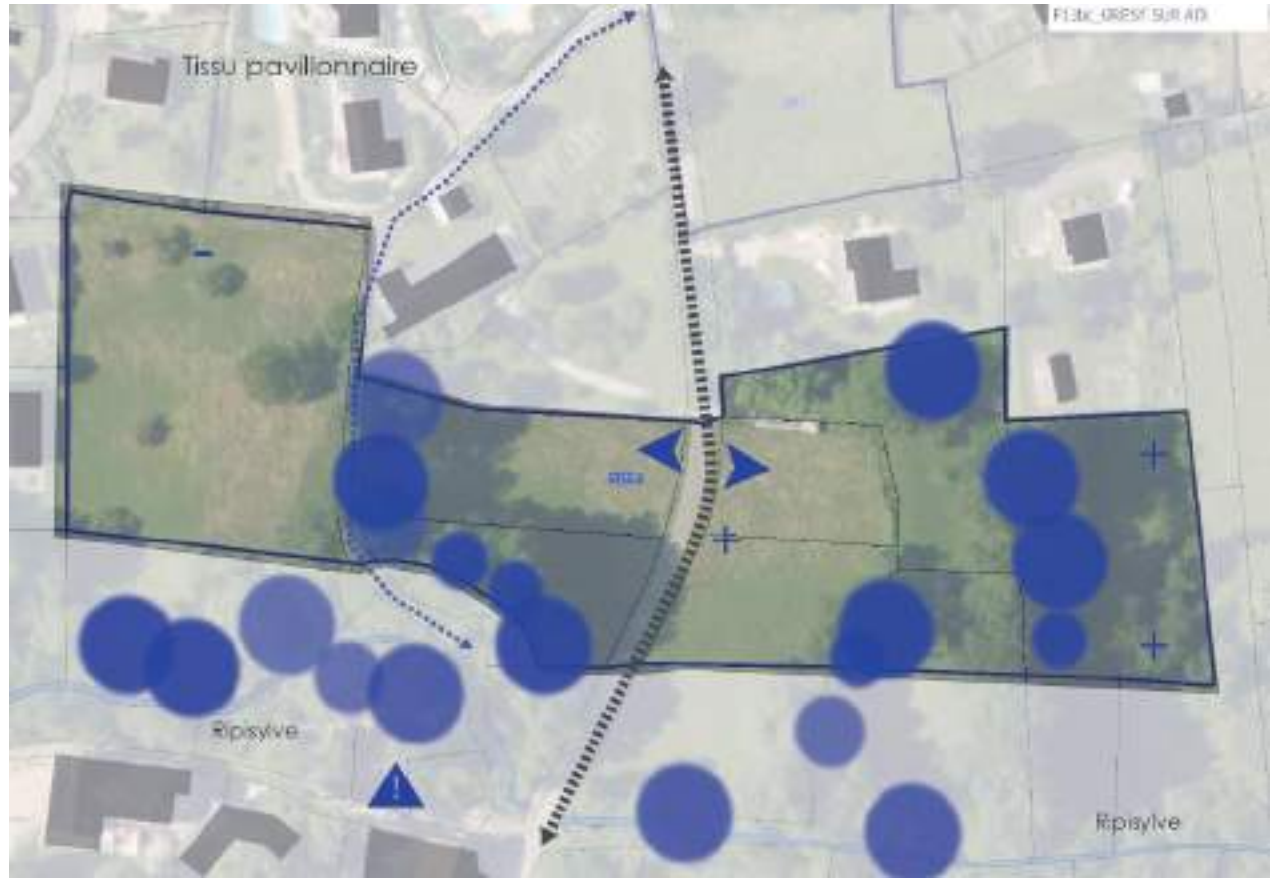


Extrait plan de zonage



Ces deux terrains situés de part et d'autre du chemin des Choseaux longent le Nant des Fougères et sa ripisylve. Ce site est situé au sud du hameau résidentiel des Choseaux, comprenant également des bâtiments patrimoniaux (fermes). La proximité de la ripisylve permet de donner un cadre naturel à ce site.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain et le cadre naturel environnant
- > Préserver la végétation et les milieux naturels existants
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la dynamique hydraulique naturelle du site

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **18 à 20**  
 Indication de la part de logement social : **25% soit 4 à 5 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen et intermédiaire**

ECHEANCE : **moyen terme**



- ← → S'appuyer sur la desserte viaire principale et existante pour la desserte des habitations
- ⊙ P Réserver un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération et préférentiellement en instaurant un recul par rapport au bâti existant
- Préserver la trame arborée existante
- Orange Espace préférentiel d'implantation du logement sous forme dense et reprenant les gabarits de bâti agricole rural voisin
- Yellow Espace préférentiel d'implantation sous forme d'habitat individuel
- ⊙ 1 Aménager l'accès et sécuriser la voie d'accès au site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

*Exemple d'aménagement*



*L'habitat le plus dense est situé à la limite avec le hameau pour permettre un tissu plus diffus au sud de celui-ci afin de créer une réelle transition avec le ruisseau, notamment en maintenant des fonds de jardins non-imperméabilisés.*

## GRESY SUR AIX / Près des Gent

# F16

Superficie du site d'OAP : 0,42 ha  
Superficie de la zone AU : 0,0a

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

246



Le secteur de projet est situé au nord du hameau Le Gent. Il est longé au nord par le ruisseau des gents et le terrain présente une pente orientée est-ouest. Le site possède une végétation arborée ponctuelle de qualité. Le tissu urbain environnant est un quartier résidentiel diffus.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > S'adapter au relief existant
- > Préserver le caractère rural du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**  
 Indication de la part de logement social : **30% soit 2 à 3 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



- ① Un seul accès au site sera autorisé (il fera office d'entrée et sortie)
- ↔ Desserte préférentielle du site de projet en lien avec la voie ouest existante
- ▨ Réalisation d'un aménagement routier permettant le ralentissement sur le secteur
- Ⓟ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif
- Préserver la trame arborée existante
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2. La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route de Legent avec l'aménagement sécurisé du carrefour. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

3. L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation d'un ou plusieurs bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## GRESY SUR AIX / Les Plantées

**F17**

Superficie du site d'OAP : 0,84 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



actuel plan de zonage

Projet de zonage



Le secteur des plantées est situé à proximité du collège de Grésy. Le terrain est entouré à l'est et au sud par un tissu pavillonnaire tandis que des logements collectifs sont observables à l'ouest du site. Il ne présente pas de relief particulier, cependant des hangars sont actuellement présents sur le secteur.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper et permettre une densification maîtrisée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **60 + commerce**  
Indication de la part de logement social : **35% soit 21 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif**


ÉCHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble. **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

249



-  Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
-  Accès au site (entrée et sortie)
-  Inscrire des connexions douces en liaison avec le réseau existant
-  Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Des parkings mutualisés ou aire de retournement pourront être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

Des liaisons douces devront être intégrées à l'opération de manière à relier le réseau existant.

3. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 50% de l'opération.

### Exemple d'aménagement

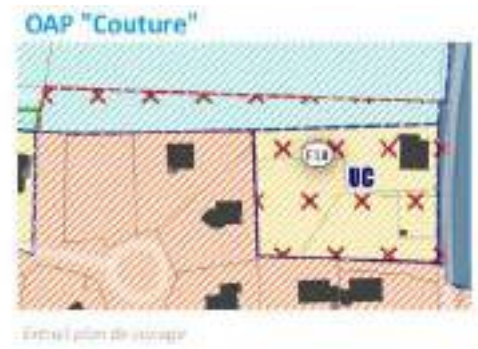


L'opération propose l'implantation de trois bâtiments de logements collectifs organisés autour d'espaces communes (place, espaces végétalisés ...). Un parking collectif est placé au nord de l'opération.

# GRESY SUR AIX / Pres du Chêne

## F18

Superficie du site d'OAP : 0,46 ha  
Superficie de la zone AU : 0,03



Situé à proximité du collège et des équipements de Grésy-sur-Aix, ce secteur est accessible par la rue de l'Europe à l'ouest. Il est longé au sud par un quartier résidentiel tandis qu'au nord un champ borde le terrain. Le site offre des points de vue vers le paysage au nord.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper et permettre une densification maîtrisée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **30 à 36**  
Indication de la part de logement social : **20% soit 6 à 7 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif**

ÉCHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



← → Un seul accès (entrée et sortie)

⊘ Pas d'accès à l'est

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un unique accès au site se fera à l'ouest.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.





## **F.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**

## GRESY SUR AIX / Pont Pierre

**F11**

Superficie du site d'OAP : 6,34 ha  
 Superficie de la zone AU : 3,0 ha

OAP "Economie"



Extrait plan de zonage

Extrait aéro



Ce site de projet est localisé entre la rivière du Sierroz et la route de l'albanais. L'environnement immédiat possède un caractère naturel dans lequel des activités commerciales et tertiaires à l'est et de l'habitat pavillonnaire diffus à l'ouest sont venues s'implanter. Il s'agit d'un site de projet à long terme de grands enjeux (hôpital, équipement, voirie ...)

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante et les abords de la rivière
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées aux activités
- > Intégrer dans l'aménagement et dans la réflexion, l'évolution à très long terme de la zone d'équipement à l'ouest du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Indication de la typologie bâtie attendue : **Economie**

ÉCHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



-  Aménagement sécurisé des intersections
-  Potentiels d'accès
-  Assurer une liaison piétonne le long du Sierroz
-  Assurer un espace de transition arboré avec le cours d'eau
-  Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

Des arbres devront être implantés lors de la création de nouvelles voiries et stationnements, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

2/ Un potentiel de deux voies d'accès est proposé de part et d'autre de la route de l'Albanais, et pourra être adapté en fonction des besoins futurs.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une liaison piétonne avec le réseau existant doit être prévue, notamment le long du Sierroz.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

## GRESY SUR AIX / Pré Murier

# F14

Superficie du site d'OAP : 1,75 ha  
Superficie de la zone AU : 1,64 ha



Situé le long de l'autoroute A41, ce terrain en longueur est accessible par l'impasse du Pré Murier au nord. Il est longé au sud par le ruisseau des Gents et la végétation arborée qui l'accompagne. Le tissu urbain à l'est du site est essentiellement pavillonnaire.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées à l'activité
- > Rechercher la mutualisation des espaces

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble OUI

Indication de la typologie bâtie attendue : **Economie**

ECHEANCE : **court terme**



- ↔ Accès traversant nord sud
- ⋯ Assurer une liaison piétonne est/ouest
- Trame arborée existante à préserver
- ▬ Assurer un espace de transition avec l'espace résidentiel afin de réduire les nuisances liées aux activités présentes
- Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines. Une bande enherbée sera privilégiée le long du bâti pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Une attention particulière devra être portée aux berges et à la ripisylve afin que l'atteinte du projet soit minimale. Une compensation pourra être envisagée au sud de l'opération par la création d'un rideau de végétation.

2/ Un accès traversant se connectera au le réseau de déplacement existant.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Une liaison piétonne traversante au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

3/ L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose l'implantation de deux bâtiments d'activités séparés par une zone de stationnement et/ou de stockage mutualisée. Les franges du site sont traitées avec une végétation importante pour permettre une transition visuelle vers les quartiers habités.



# PARTIE G

# LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT





# **G.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **G.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT / Chef Lieu

**63**

Superficie du site d'OAP : 0,7 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,7 ha



Extrait plan de zonage



Situé au sud du bourg de la Chapelle-du-Mont-du-Chat, ce terrain offre une vue remarquable sur la rive est du lac du Bourget, grâce à son relief accentué. Accessible depuis la route principale du bourg, ce terrain est tout de même situé derrière plusieurs habitats individuels. Une végétation arborée ponctue l'ensemble du terrain.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX






- > S'inscrire dans le contexte rural du bourg
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage
- > Prendre en compte la pente naturelle du site dans l'aménagement

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8 à 12**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ECHEANCE : **court terme**



-  Zone à risque (PIZ)
-  Assurer un accès pour chaque zone de l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Préserver la trame arborée existante
-  Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Deux accès au site devront être réfléchis depuis la route principale du bourg qui devra être réaménagée pour permettre une desserte sécurisée du site.

Une attention particulière sera portée aux conditions de sécurité du carrefour existant.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

## LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT / Le Col

G4

Superficie du site d'OAP : 0,78 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,78 ha



Extrait plan de zonage

État des lieux



Situé au niveau du hameau de Chat perché, ce site est accessible depuis la RD 914. Ce terrain se situe entre un boisement à l'ouest et plusieurs propriétés privées et habitées à l'est (lotissement du château perché). Le site présente une pente nord-sud permettant des vues sur le paysage dans le bas du terrain.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le caractère naturel environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer l'architecture dans la pente

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **5 à 7**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ÉCHEANCE : **court terme**



- ← → Limiter la desserte du site à un seul accès viaire
- ⊙ ? Potentiel d'accès alternatif au nord-est du site
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

L'intégration paysagère de cette opération doit faire l'objet d'une attention particulière. L'image d'éco-hameau et les exigences qui lui sont liées doivent être repris au sein de l'opération.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès au site sera réfléchi soit depuis la RD914, soit depuis la voie communale existante au nord-est du site et déjà raccordée à la RD914. Cette voie desservira l'ensemble des habitations de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Privilégier un traitement non imperméabilisé pour tout espace commun à l'opération. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

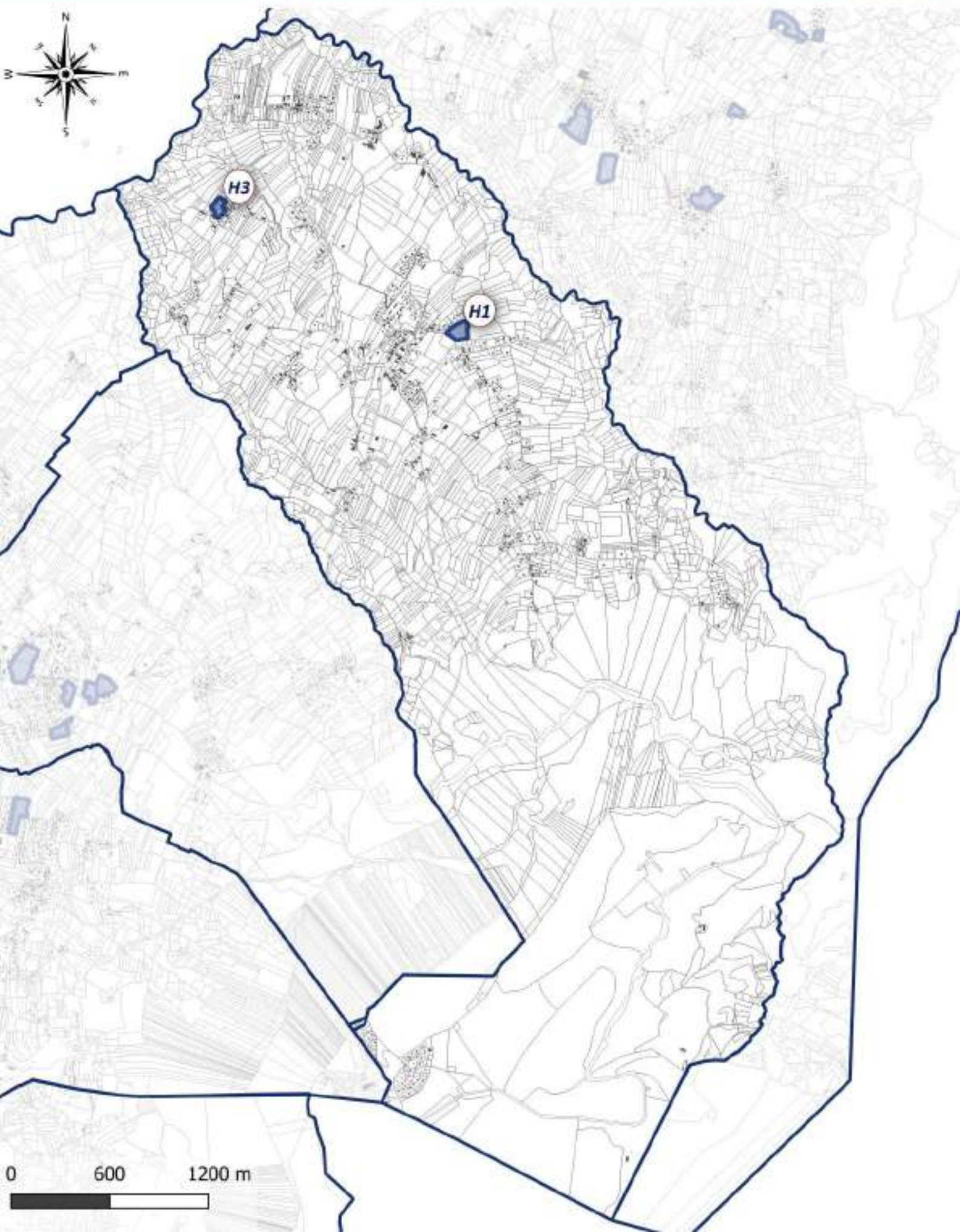
3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Une architecture passive est largement encouragée sur cette opération.

L'opération doit répondre aux exigences de la RT2020 par anticipation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de LE MONTCEL



# PARTIE H

# LE MONTCEL





# **H.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **H.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***POLARITE SECONDAIRE***

## LE MONTCEL / Les Légers

H3

Superficie du site d'OAP : 0,85 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,63 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

Etat des lieux



Le terrain est de forme rectangulaire d'une largeur de 80m environ et d'une longueur de 110m environ. Il possède une orientation principale Est/Ouest et le lotissement sera desservi par la voirie existante «Voie Communale des Légers» qui débouche sur la route des Légers au Sud-Est. Le site comporte une végétation d'une dizaine d'arbres isolés. Aux abords du lotissement, on remarque des habitations existantes à l'ouest, Nord-Est, Sud Sud-Est et une végétation plus dense au Nord. Il bénéficie d'une très bonne orientation.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX





- > S'inscrire dans le caractère rural du hameau
- > Préserver la végétation existante
- > Réserver un accès sécurisé à la zone

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **7**  
 Indication de la part de logement social : **20% soit 1 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ECHEANCE : **court terme**



-  Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé
-  Accès unique et voie structurante au site de projet à créer
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles et définir la limite intangible à l'urbanisation. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



## **H.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**

## LE MONTCEL / Le Disnin

H1

Superficie du site d'OAP : 1,02 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,02 ha



Extrait plan de zonage

Plan cadastral



Situé au nord-est du bourg, ce site de projet est un terrain agricole dont le pourtour est délimité par une trame arborée importante. Le terrain est accessible par le chemin de Disnin dans le bas du terrain au nord. Sur ce chemin, on trouve plusieurs habitations résidentielles. Les autres alentours du site sont essentiellement des parcelles agricoles. La pente sud-est/nord-ouest du terrain permet des points de vue sur le paysage depuis les parties les plus hautes.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver la végétation arborée existante
- > S'inscrire dans le relief du site
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés : **10**

Indication de la typologie bâtie attendue : **équipement et logements spécifiques intégrés**

ECHEANCE : **court terme**



- ← → Assurer un accès par le nord est du site
- PrésERVER la trame arborée existante
- ← → Assurer une liaison piétonne entre le haut et le bas
- Espace préférentiel pour l'implantation d'un équipement public (crèche, logements seniors et sociaux ...)

La spécificité de cet équipement est de réaliser à l'échelle de l'opération un équipement intégrant la présence d'un minimum de 10 logements spécifiques seniors ou logements sociaux liés à l'équipement.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Des zones de recul par rapport à la trame arborée devront être assurées dans l'aménagement.

Le site devra conserver un caractère naturel dans ses aménagements et constructions.

2/ Un unique accès se fera au nord via le chemin de Disnin et permettra la desserte de l'ensemble de l'opération.

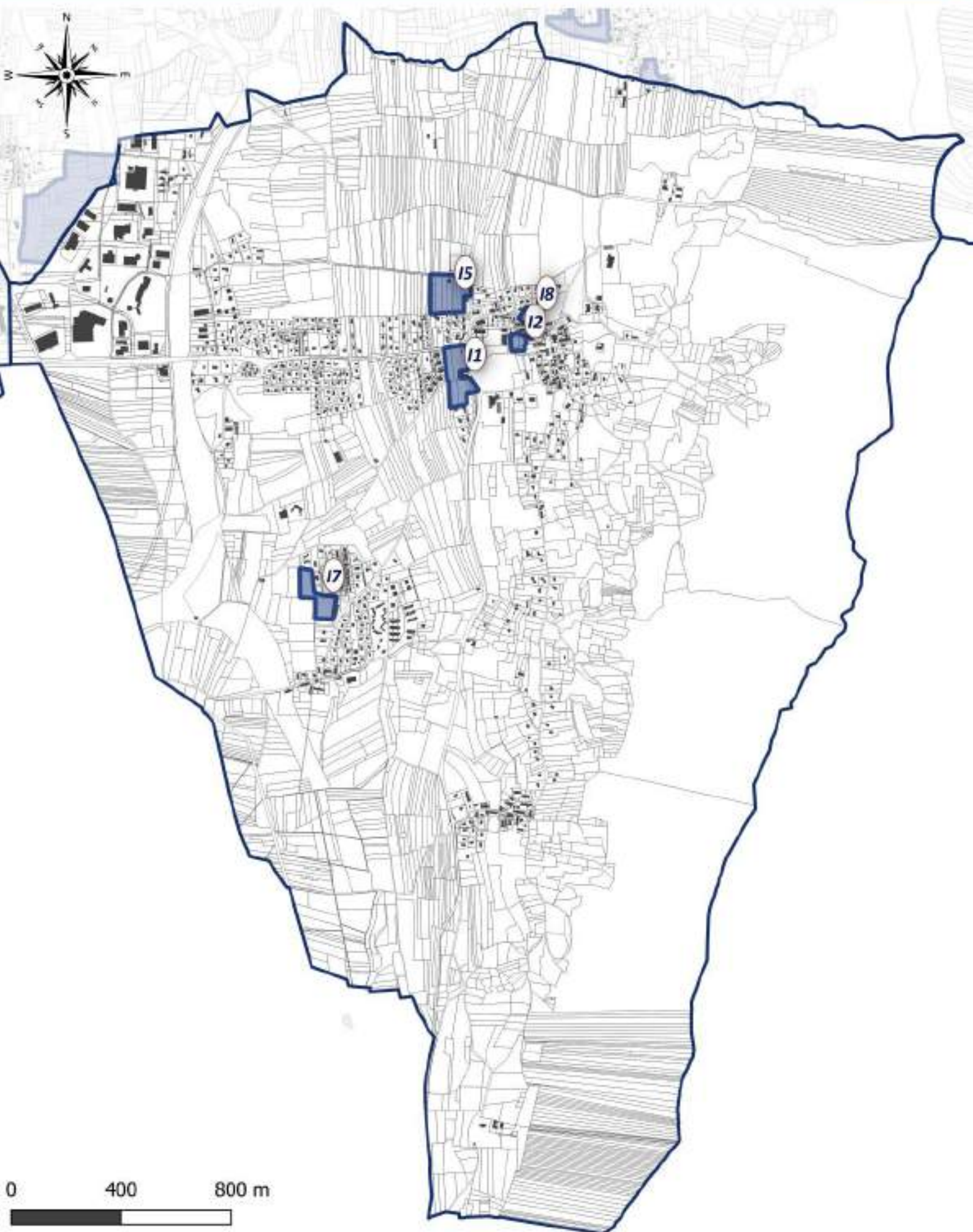
Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une liaison piétonne traversante au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.



# Localisation des OAP situées sur la commune de MERY



# PARTIE I

# MERY



# **I.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **I.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

# MERY / Les Dimes

## 15

Superficie du site d'OAP : 1,86 ha  
Superficie de la zone AU : 1,79 ha

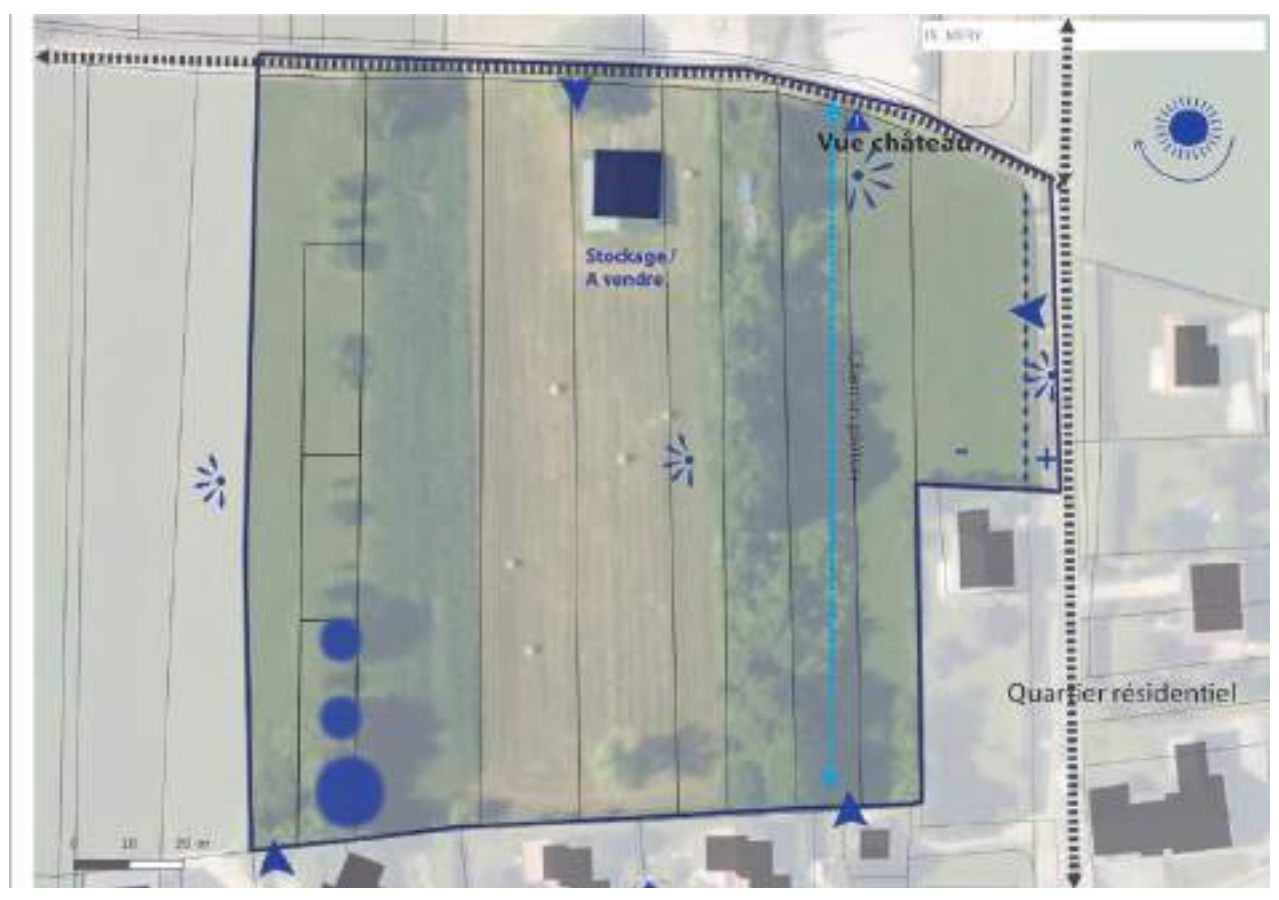


Extrait plan de zonage



Situé au nord du bourg de Mery, ce terrain est à la limite de l'enveloppe urbaine. Il est bordé au nord par le cimetière de la commune et au sud par un quartier résidentiel. Le site présente deux haies comprenant des arbres de taille importante. La légère inclinaison du terrain permet des vues vers le paysage et le château à l'est.

### ÉTAT DES LIEUX



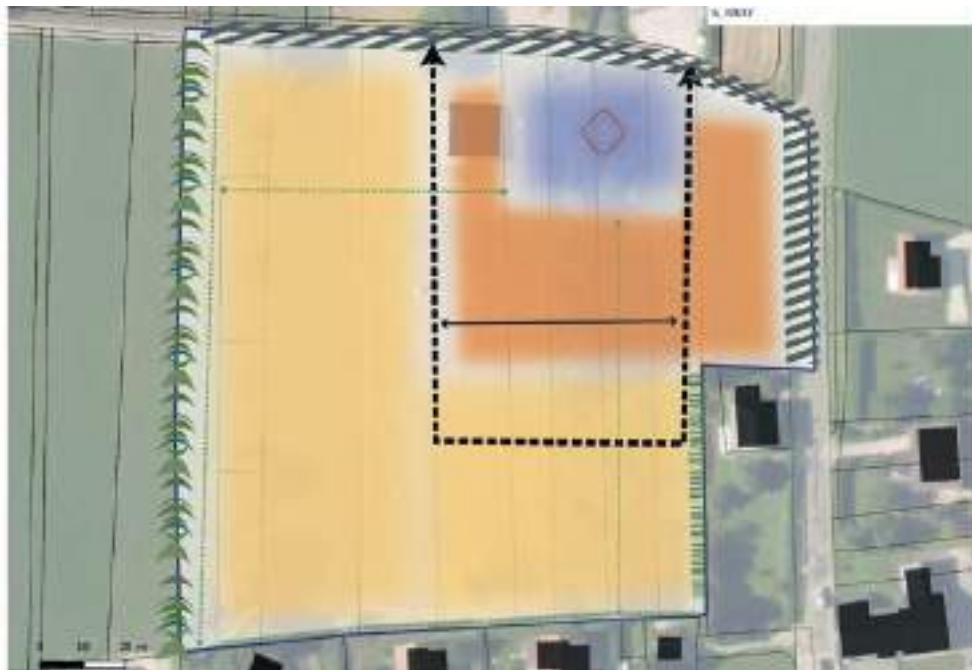
### ENJEUX

- > S'inscrire et se connecter au tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : *commerce + 35*  
 Indication de la part de logement social : *20% soit 7 logement(s)*  
 Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*



- ↔ Assurer une desserte du site en recherchant le bouclage
- Prévoir des axes de desserte secondaire mutualisés
- ▨ Aménagement des axes extérieurs pour matérialiser le caractère urbain
- ⋯ Transversalités piétonnes
- ◊ Intégrer un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- 🌿 Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole végétalisée
- 🟡 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
- 🟠 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat avec des commerces en rez-de-chaussée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales à l'échelle de l'opération et son environnement immédiat.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un double accès au site devra être aménagé depuis le chemin de l'épine et permettre une desserte sécurisée du site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis avec le quartier situé au sud de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégiées un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

La partie ouest du terrain devra connaître un traitement végétal particulier pour assurer une transition vers l'espace agricole. La partie Est concerné par l'emplacement réservé i03 afin de permettre la mise en place de l'aménagement et sécurisation des abords de la voie.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre au moins un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectées avec le quartier pavillonnaire au sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



## I.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*



## MERY / Les Charmettes

# 11

Superficie du site d'OAP : 1,68 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,08 ha



Extrait plan de zonage



Situé au cœur du bourg de Mery, ces deux terrains sont séparés par le chemin de Sonnaz à Mery. Les alentours du site sont composés par des quartiers résidentiels à l'ouest et au nord; à l'est et au sud, des terres agricoles entourent la zone. Ce site de projet est proche d'équipements publics comme l'école.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **commerce + 20**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire et/ou collectif**

ECHEANCE : **court et moyen terme**



- ↔ Assurer une desserte viaire
- ↻ ? Permettre la réalisation d'un bouclage viaire intégrant des poches de stationnements en entrée d'opération dédiées aux intermédiaires et aux commerces
- P Intégrer un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif intégrant une part de commerce en RDC dans la partie nord et de l'habitat intermédiaire dans la partie sud

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



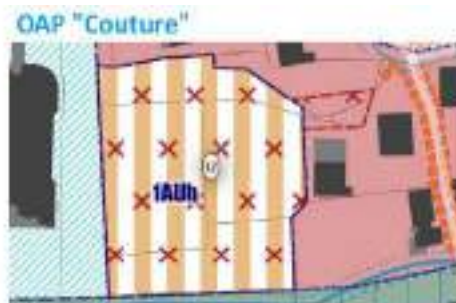
# I.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## *"COUTURE"*

## MERY / Bourg

## 12

Superficie du site d'OAP : 0,33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,32 ha



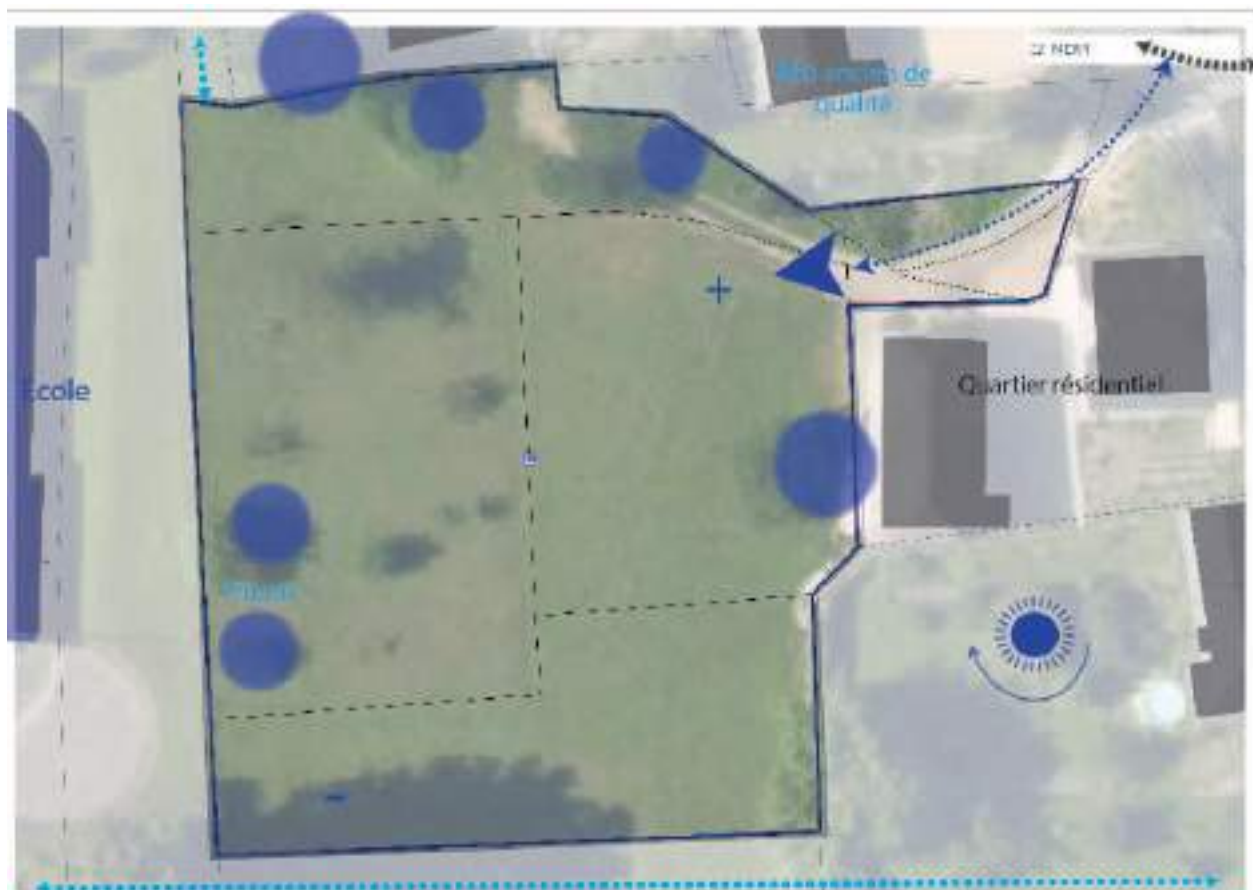
Extrait plan de zonage

Fotogrammètre



Situé dans le centre-bourg de Mery, ce site est entouré de bâtiments ruraux à caractère patrimonial majoritairement résidentiels. À l'ouest, le site est accolé à l'école et un chemin piéton longe le sud du site. Plusieurs arbres de haut jet sont présents sur le terrain. L'accès se fait par l'est via la rue de l'église.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Conserver le caractère ouvert et rural du site

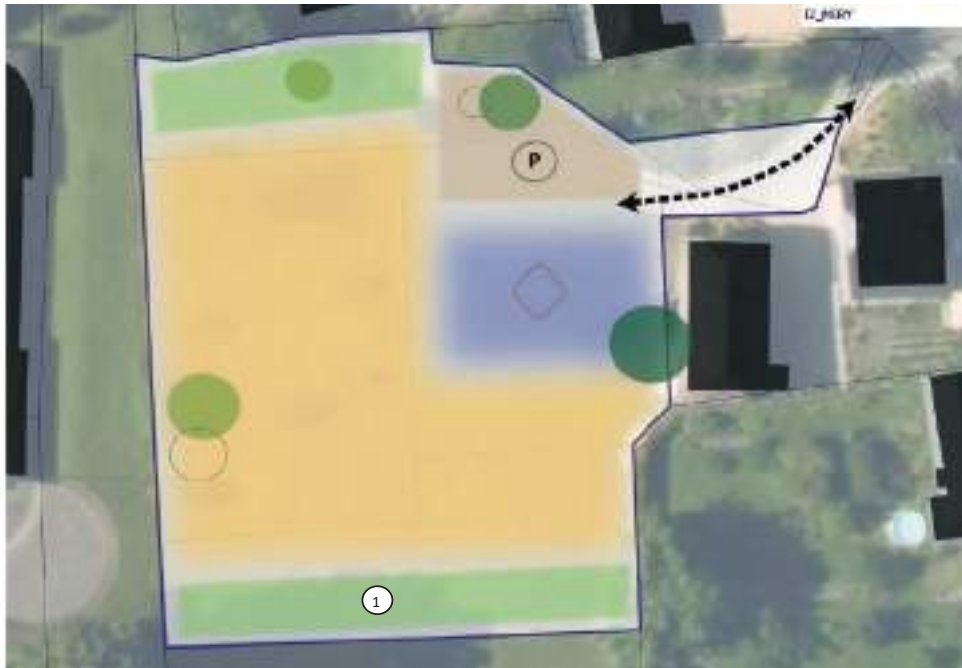
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **3**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ➡ Réserver un accès carrossable unique au site
- ① Permettre une connexion au déplacement doux au sud du site
- ◊ Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- Préserver la trame arborée existante
- Conserver des fonds de jardin non constructibles pour assurer un recul aux bâtiments existants
- Assurer un stationnement mutualisé en entrée d'opération et favoriser un accès mutualisé aux habitations
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'est.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes doivent être connectées au réseau existant et permettre de rejoindre les équipements environnants.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

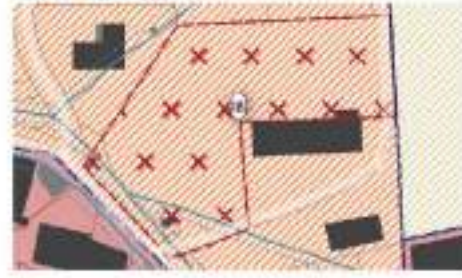
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## MERY / Centre ancien

# 18

Superficie du site d'OAP : 0,31 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Échelle plan de coupe



A proximité immédiate du centre-ville, ce site de projet est accessible depuis la rue de l'église par un chemin commun à l'habitation accolée au terrain. Il présente une pente est-ouest significative.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'intégrer dans la pente

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

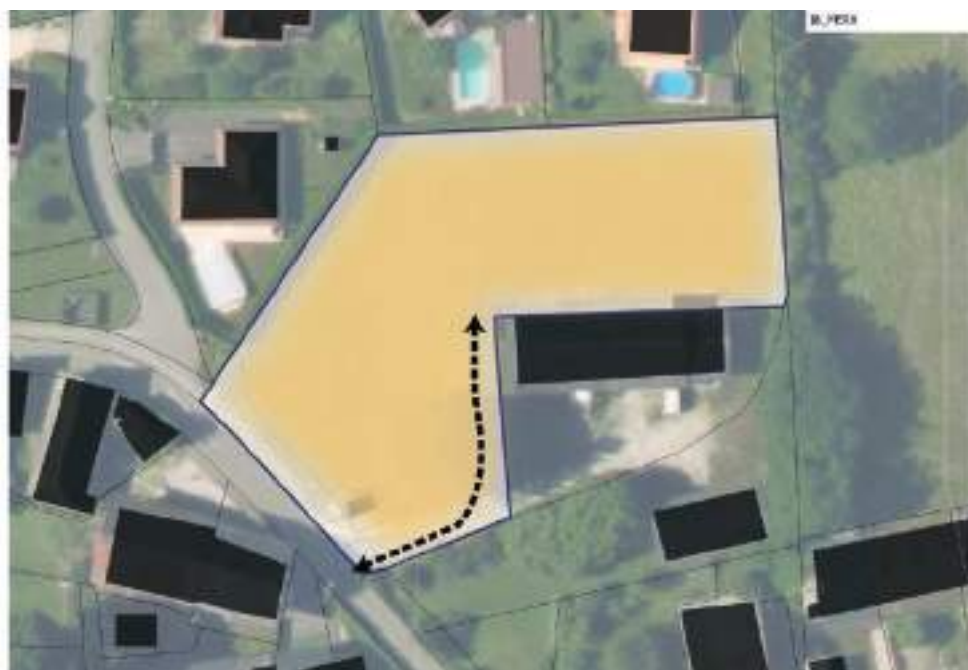
Nombre de logements envisagé : **3**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



➡ Réserver un accès carrossable  
unique au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'ouest.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.





## **I.1.4 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***POLARITE SECONDAIRE***

## MERY / Les Jacquiers

17

Superficie du site d'OAP : 1.14 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.48 ha

## OAP "Polarité secondaire"



: Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé sur la frange ouest du hameau des Jacquiers, le site de l'OAP se présente en deux parties et est longé sur toute sa frange est par le chemin de la Beata. Le hameau des Jacquiers est composé d'un tissu pavillonnaire. Le terrain présente quelques arbres de grande taille.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer une transition avec les espaces agricoles
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ÉCHEANCE : **court terme**



- ↔ Réserver un point d'accès mutualisé
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et végétalisée de préférence
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Chaque partie du site sera desservie respectivement par un accès mutualisé depuis le chemin de la Beata.

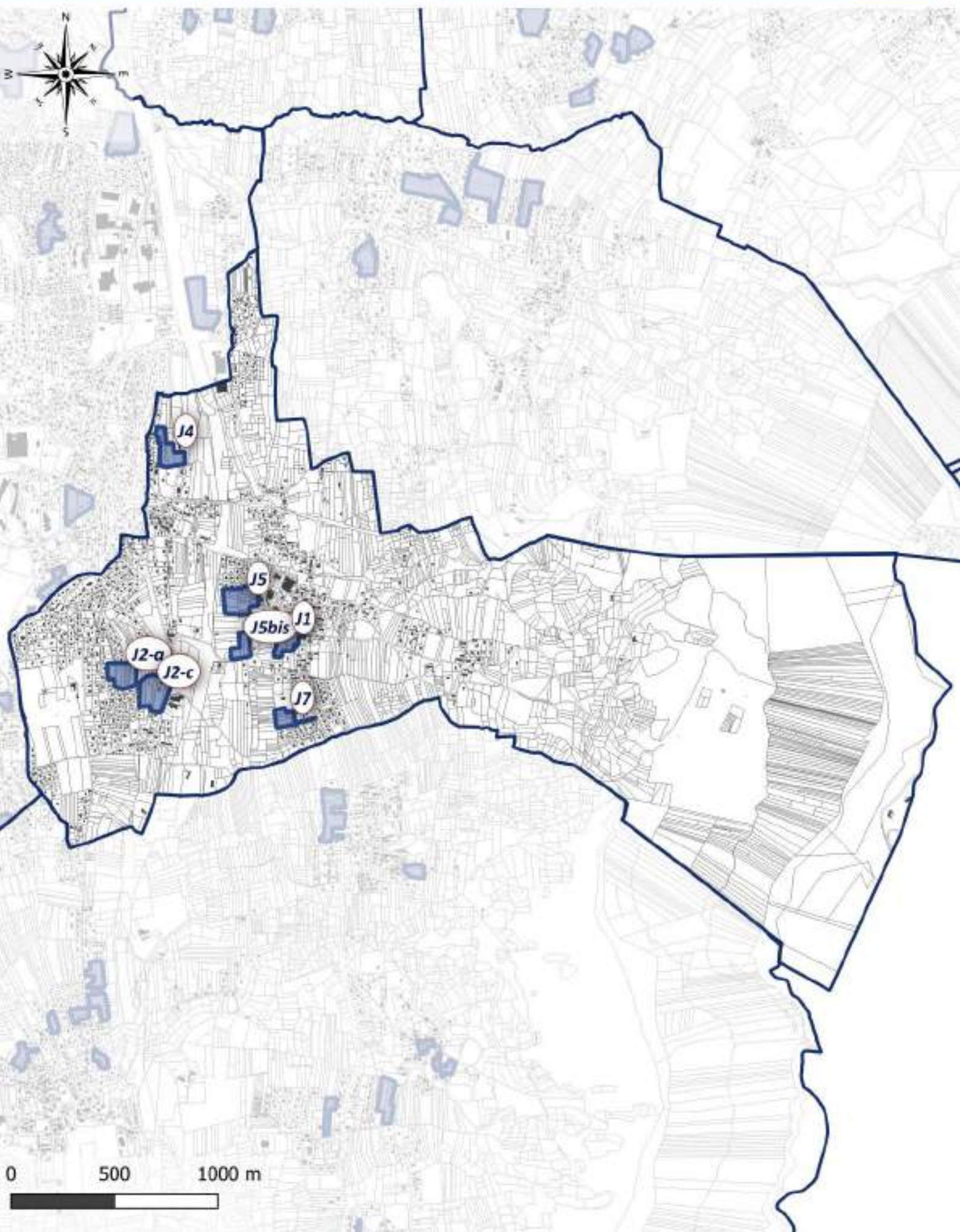
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies de desserte départementales et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de MOUXY



# PARTIE J

# MOUXY



# **J.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **J.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***





Situé dans le hameau du Biollay, à l'ouest de l'autoroute A41, ce site de projet s'inscrit dans un terrain marqué par une pente forte. À l'ouest et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'à l'est il s'agit de terres agricoles. Des nuisances sonores liées à l'autoroute sont très présentes sur le site, puisque le terrain surplombe celle-ci. Le site est traversé par une ligne électrique aérienne.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte la pente naturelle du site dans l'aménagement
- > Intégrer les contraintes inhérentes au site : la ligne électrique et la topographie
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage
- > Limiter l'exposition aux nuisances environnantes

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 à 33  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 5 à 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : long terme



- Réaliser des coulées vertes intégrant la gestion du ruissellement et participant à la trame verte et bleue
- ↔ Permettre un double accès depuis la route sud
- Intégrer la gestion des eaux au sein de l'aménagement des espaces publics du point haut vers le point bas
- Permettre un bouclage piéton de l'opération avec l'ouest du site et assurer une desserte transversale Est-Ouest
- P Intégrer une part de stationnement mutualisé à l'échelle des collectifs / intermédiaires
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et de l'intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Plusieurs voies d'accès rejoindront la route du Sarto et permettront de desservir l'ensemble du projet. La voie située dans la partie basse devra permettre une liaison avec un futur projet au nord du site.

La cohabitation entre les différents modes de déplacement sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement en sous-sol.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et des espaces de convivialité.

Une trame verte sera prévue dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente et de cheminement doux et favorisant la transition vers les espaces ouverts à l'est.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour assurer une intimité et devra s'appuyer sur les axes de circulation tout en respectant le profil topographique du terrain.

On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur la frange ouest avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

La hauteur des constructions devra s'intégrer au contexte bâti (R+1+combles) et au moins 2 éléments architecturaux forts devront être repris.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Favoriser les écoconstructions.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



Le projet propose l'implantation de logements individuels dans la partie ouest organisés autour d'un espace central commun (stationnement, rencontre). La partie est du site accueille des logements sous forme de petits collectifs, autour desquels un aménagement paysager alliant végétation et gestion des eaux est réalisé.

# MOUXY / Le Biollay

## J2-c

Superficie du site d'OAP : 2.15 ha  
Superficie de la zone AU : 1.09 ha



Situé dans le hameau du Biollay, à l'ouest de l'autoroute A41, ce site de projet s'inscrit dans un terrain marqué par une pente importante. À l'ouest et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'à l'est on trouve des activités économiques accolées à l'A41. Des nuisances sonores liées à l'autoroute ne sont plus présentes sur le site, un mur antibruit a été réalisé. Le site est traversé par une ligne électrique aérienne.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX









- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Veiller à la capacité d'accueil du site au regard du tissu environnant
- > Anticiper la présence des nuisances liées à l'autoroute dans la répartition et conception du bâti
- > Gérer à l'échelle de l'opération le ruissellement et ainsi préserver les milieux humides environnants
- > Exploiter la topographie naturelle du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 28 à 30  
 Indication de la part de logement social : 30% soit 8 à 9 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Assurer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération et l'intégrer à l'aménagement de l'espace public
-  Assurer des dessertes viaires mutualisées
-  Préserver la trame arborée sur le site
-  Privilégier une inscription dans la pente des habitations
-  Intégrer la mutation de l'espace bâti pour de l'habitat individuel
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire
-  Espace préférentiel pour de l'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les voies d'accès rejoindront la route du Sarto et permettront de desservir l'ensemble du projet. La mutualisation des accès aux habitations sera recherchée.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. La cohabitation des modes de déplacements sur les voiries sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages privés seront prioritairement en sous-sol.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour assurer une intimité et devra s'appuyer sur les axes de circulation tout en respectant le profil topographique du terrain.

Envisager la création d'un espace de convivialité.

On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur la frange ouest avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

Les bâtiments devront s'adapter aux hauteurs du bâti contextuel (R+1+combles) et reprendre au moins 2 éléments architecturaux forts.

L'espace préférentiel pour de l'activité économique autorise l'accueil sur son espace dédié des activités économiques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Les lignes électriques devront être enterrées.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération. Favoriser les écoconstructions.

*Le projet propose l'implantation de deux voies d'accès inscrites dans la pente permettant de desservir d'un part des logements individuels et d'autre part des logements intermédiaires.*



# J.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

## *QUARTIER GREFFE*

## MOUXY / Chez Blanc

# J1

Superficie du site d'OAP : 1,43 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,39 ha



Ce terrain est situé à proximité du centre-bourg de Mouxy. Le tissu urbain entoure le site au nord et à l'est tandis qu'à l'ouest une pente forte permet un point de vue sur le paysage et le lac. Les accès au site sont contraints : au nord, par le chemin des Raymonds et à l'est par la route des Chaffardons au niveau du lavoir.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment les bâtiments patrimoniaux
- > Conserver des points de vue sur le paysage
- > Assurer des liaisons piétonnes avec le centre-bourg et le tissu environnant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 24 à 30  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 5 à 6 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : long terme



- ← Limiter l'accès à la zone à des dessertes en sens unique
- ① Réserver un espace non constructible dédié à l'accès Est (et traitement de ses abords) et autoriser le déplacement du lavoir
- ⋯ Assurer des liaisons piétonnes nord-sud
- ② Réserver un espace non constructible public paysager
- ▲ Conserver un cône de vue depuis le plateau vers le lac au sein de l'espace public
- Orange Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
- Yellow Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Préserver la trame arborée en place
- Light Blue Conserver un espace de stationnement mutualisé en entrée d'opération et au sein de l'opération de collectifs

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'opération devra s'organiser autour d'une voie principale en sens unique reliant la route des Chaffardons au chemin des Raymonds. Cette voie pourra être envisagée en double sens à condition que le carrefour avec la route des Mentens ait été réaménagé et sécurisé. Des voies de dessertes secondaires mutualisées pourront être implantées.

Un déplacement doux devra être réalisé, séparé des voies véhiculaires, et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement sous-sol

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Le lavoir sera réintégré au coeur du projet.

L'implantation favorisera l'intimité entre les riverains et respectera une homogénéité de hauteur (limite de R+1+combles, soit 10,5m au faitage). Des espaces de convivialité seront à prévoir.

Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux et de l'architecture patrimoniale présente autour du site pour la conception de l'opération (reprise d'au moins deux éléments architecturaux fort du bâti proche).

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



La répartition des bâtiments permet à la fois de conserver des points de vue vers le paysage, tout en créant un gradient de densité s'adaptant au tissu urbain environnant : plus lâche au sud et plus dense au nord. Les bâtiments d'habitats intermédiaires reprennent les gabarits des corps de ferme patrimoniaux.



## MOUXY / Prés Nouveaux

J4

Superficie du site d'OAP : 1,39 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,39 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Existant



A la limite ouest de la commune, ce site est implanté dans un quartier résidentiel, à cheval sur la commune d'Aix-les-Bains. Le terrain se trouve également poche de l'autoroute A41, dont le bruit reste très présent. La frange est du site est en partie boisée et cernée par une haie. Le site est accessible par le chemin de Chevaline à l'est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 35 à 45  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ↔ Passage à conserver pour l'accès aux bâtiments agricoles.
- ↔ Assurer un bouclage viaire de l'opération avec le réseau existant
- ⊙ Prévoir un accès piéton potentiel à l'ouest
- ⊙ Trame arborée existante à préserver
- ⊙ Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
- ⊙ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen
- ⊙ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense collectif et/ou de l'intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum d'environ 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une voie carrossable unique desservira l'opération depuis le chemin de Chevaline à l'ouest pour rejoindre le chemin de Capita au sud.

La cohabitation entre les différents modes de transport sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implanté et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront privilégiés en sous-sol.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour préserver l'intimité, et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

La hauteur des bâtiments devra s'intégrer au contexte bâti et au moins deux éléments architecturaux forts devront être repris.

Des espaces de convivialité seront à prévoir.

Les espaces préférentiels accueillant de l'habitat dense peuvent faire l'objet d'implantations différentes à la marge en termes de répartition spatiale et empiéter sur les espaces réservés à de l'habitat individuel.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Favoriser les écoconstructions.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## MOUXY / Pré Champfort

J7

Superficie du site d'OAP : 0,77 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,74 ha



Ce site de projet se localise au sud du bourg de Mouxy dans le quartier desservi par la route des Chaffardons. Il est accolé à un secteur domaniale repéré par la commune et présente donc une frange arboré au nord. Au sud, il se trouve en contact direct avec le lotissement de l'impasse du tarot. Le terrain présente une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant tout en préservant la frange avec le parc domaniale
- > Préserver la végétation existante
- > Préserver les co-visibilités

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **6 à 10**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ÉCHEANCE : **long terme**



- Assurer un accès mutualisé aux habitations
- ↔ Assurer un accès et une desserte viaire à la zone
- Trame arborée existante à conserver et espaces jardinés non constructibles pour assurer une transition avec le domaine au nord
- ← Assurer des liaisons piétonnes
- ▨ Aménager l'accès au site
- ⊙ Favoriser le stationnement mutualisé au nord-est de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée en limite du parc domanial au nord devra être préservée et valorisée.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération depuis la route des Chaffardons. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement en sous-sol.

Des liaisons piétonnes seront prévues avec le réseau existant au sud et à l'ouest. La cohabitation entre les différents modes de déplacement devra être favorisée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour respecter l'intimité des riverains et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

La hauteur des bâtiments devra s'intégrer au contexte bâti immédiat (R+1+combles). Les constructions devront reprendre au moins deux éléments architecturaux forts de l'existant.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des franges avec les habitations voisines.

Des espaces de convivialité sont à prévoir.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.

*Exemple d'aménagement*





# J.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

Superficie du site d'OAP : 2,12 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,12 ha



Plan de zonage

Superficie du site d'OAP : 0,85 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,85 ha



Plan de zonage



Ce site de projet est localisé entre le bourg de Mouxy et l'autoroute A41. Le terrain présente un dénivelé important et est à l'interface immédiate avec les équipements publics de la commune (mairie ...)

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

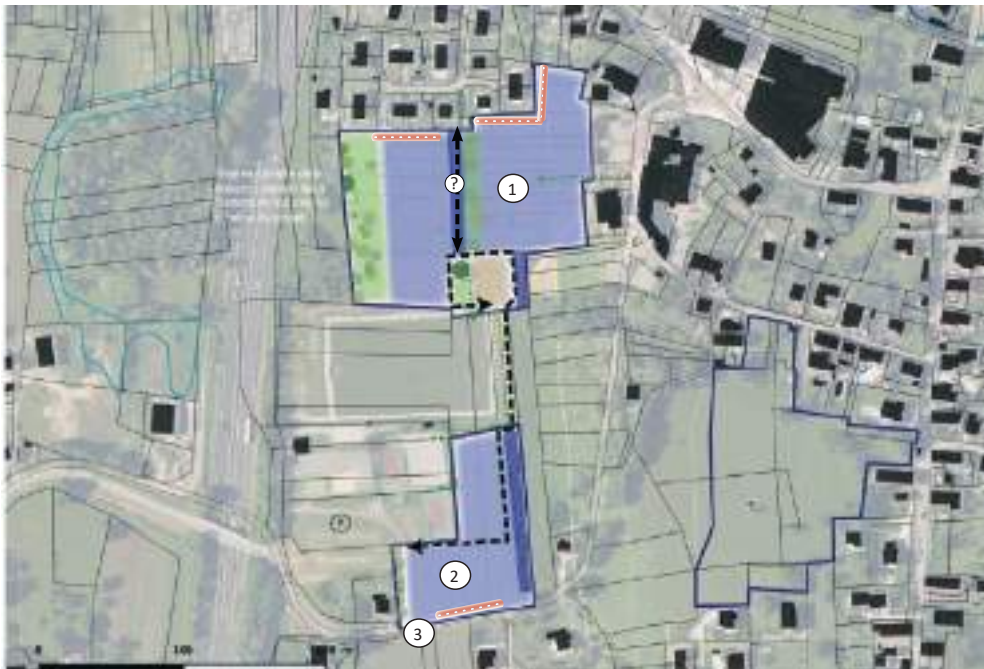
- > Préserver la végétation arborée existante
- > S'inscrire comme nouveau pôle d'équipement de la commune (support d'attractivité du bourg)
- > Limiter les nuisances liées à l'autoroute
- > Connecter le site aux équipements publics actuels

## &gt; ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : équipement scolaire

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

2/ Un unique accès carrossable se fera au sud (3) et permettra la desserte de l'ensemble de l'opération. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Des liaisons piétonnes traversantes du nord au sud du site doivent être envisagées en liaison avec le réseau existant et en lien avec les équipements à l'est du site (mairie, actuelle école).

Une distance minimum (végétalisée de préférence) sera conservée entre les nouvelles constructions et le bâti existant au nord du site de projet afin de limiter les nuisances. Les aires de stationnements resteront en périphérie.

Encourager l'implantation de bâtiments de plain pieds.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.

J5bis

## &gt; ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : équipement sportif

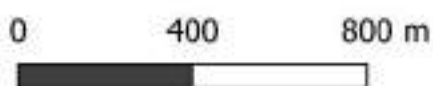
ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble OUI

- Intégrer la gestion des nuisances sonores sur l'ensemble de l'opération de préférence par des aménagements végétalisés et/ou intégrés dans la structure de l'équipement
- Trame arborée existante et verger à conserver et à intégrer au sein de l'aménagement d'ensemble
- Transition arborée à réaliser
- Assurer un traitement qualitatif le long de la voie d'accès et au nord limitant les nuisances
- Assurer un accès et une desserte viaire à la zone
- Assurer une connexion piétonne par l'espace de la mairie et au nord de l'opération
- Privilégier l'espace de stationnement dédié à l'équipement scolaire en entrée du site nord
- Assurer une gestion des eaux de ruissellement au sein de l'aménagement
- Espace préférentiel d'implantation pour un équipement public scolaire
- Espace préférentiel d'implantation pour un équipement public sportif



# Localisation des OAP situées sur la commune de ONTEX



# PARTIE K

# ONTEX



# **K.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **K.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

## ONTEX / Les Combes

K1

Superficie du site d'OAP : 0,49 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,48 ha



Situé au nord de la commune, ce terrain offre une vue remarquable vers la Chautagne, sur le relief du versant au nord. Le site est entouré d'une trame arborée de taille importante et quelques habitations sont accolés au périmètre du site de projet. Une pente significative caractérise le terrain du sud vers le nord.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le paysage
- > Préserver la végétation existante en limite est et ouest du site
- > Prendre en compte le relief prononcé du site
- > Prendre en compte la proximité du voisinage et la typologie traditionnelle environnante

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **5 à 7**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ÉCHEANCE : **long terme**



- ← → Assurer un accès transversal et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins
- ● PrésERVER la trame arborée existante
- Réserver un espace jardiné privatif dédié au recul de habitations existantes au sud et à la transition vers les espaces ouverts au nord
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Une seule voie d'accès transversale sera prévue. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers la Chautagne devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

La frange nord du site ainsi que la partie sud du terrain seront conservées non construites (espaces jardinés, privatifs ou non) de manière à préserver une certaine distance du bâtiment existant ainsi que de créer une transition vers l'espace naturel au nord.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Superficie du site d'OAP : 0,58 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,04 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Le site est accolé à l'enveloppe urbaine au sud de celle-ci. Cet ensemble de parcelles tout en longueur se trouve en contrebas du chemin du mont et est séparé de celui-ci par un talus. La frange sud du site est bordée d'arbres. Une pente oriente le terrain de l'ouest vers l'est. Deux propriétés habitées bordent la frange est du site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX






- > Sécuriser les accès au site
- > Préserver la végétation existante
- > Limiter le vis-à-vis avec le bâti existant à l'ouest du site de projet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 5  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



-  Assurer un accès au nord et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins
-  Préserver la trame arborée existante
-  Assurer la sécurité du carrefour au nord du site
-  Observer un espace de recul non bâti sur la zone mentionnée graphiquement dédiée à la prise en compte de la topographie (variation de niveau)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès mutualisé depuis le chemin du Mont sera prévu, en sécurisant le croisement avec le chemin des épinettes et en intégrant le talus dans l'aménagement. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## ONTEX / Les Epinettes

**K3**

Superficie du site d'OAP : 0,33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,29 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Plan de zonage



Situé au sud de l'entité urbaine du bourg, ce site est accessible par le chemin des épinettes uniquement. Sa frange sud-est bordée par une haie d'arbres et d'arbustes et la pente du terrain d'ouest en est permet d'offrir des vues sur le lac du Bourget. Le chemin longeant le terrain à l'ouest est surélevé et séparé du site par un talus important. L'accès au site se fait au nord, à l'endroit où le chemin effectue une boucle.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac
- > Sécuriser l'accès au site
- > Préserver la végétation existante
- > Prendre en compte le relief du site

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **2 à 4**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ECHEANCE : **court terme**



- ← → Assurer un accès au nord et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins
- ● Préserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace naturel voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès mutualisé depuis le chemin des épinettes sera prévu. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

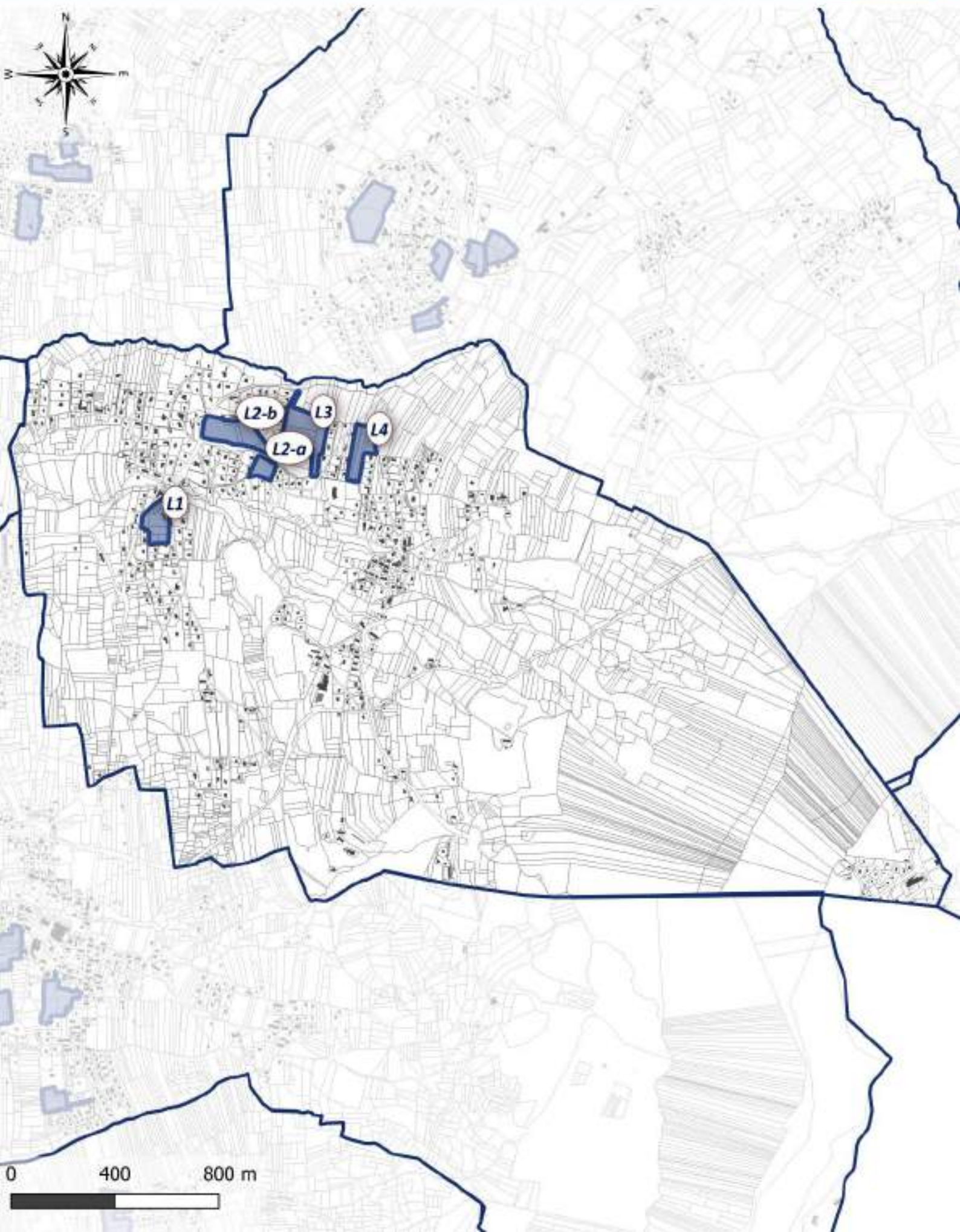
Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de PUGNY-CHATENOD



# PARTIE L

# PUGNY CHATENOD



# **L.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **L.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

## PUGNY CHATENOD / Long Champ

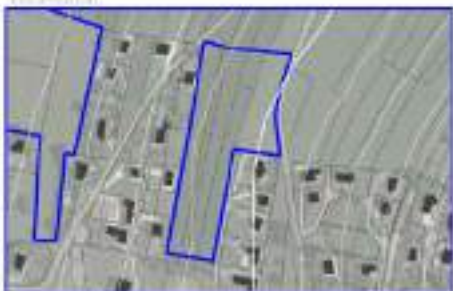
# L4

Superficie du site d'OAP : 1,45 ha  
Superficie de la zone AU : 1,45 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site est localisé sur la frange nord du bourg de Pugny-Chatenod. Il correspond aux terres agricoles présentes dans la boucle de la route de Longchamp. Le site présente une pente générale orientée vers le lac. La vue vers celui-ci est omniprésente d'autant plus que le terrain se situe dans les hauteurs du bourg. Il est également à proximité directe de l'école et des équipements sportifs au sud, ce qui en fait un lieu stratégique de développement de l'entité urbaine de la commune.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue vers le lac et ses environs
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Inscrire l'opération comme limite intangible à l'urbanisation
- > Intégrer les nuisances liées à la route
- > Assurer des liaisons avec les équipements proches (école, terrain de sport, transports en commun ...)

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 20 à 25  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 5 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel dense mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme



- ← Assurer un seul nouvel accès unique sur la départementale 49
- Utiliser et mutualiser les accès existants pour tout accès au site de projet
- Assurer un bouclage à l'échelle du site de projet
- Prévoir des accès et des zones de stationnements mutualisés (localisation indicative)
- Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la départementale
- Réaliser un espace de transition harmonieux avec les parcelles riveraines en limitant les vis-à-vis et les ombres portées
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense (mitoyen et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles et définir la limite intangible à l'urbanisation. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées de manière à limiter les vis-à-vis (par l'architecture et la végétation). Un recul à la route de Longchamp devra être prévu pour limiter les nuisances.

2/L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Les points de vue vers le lac devront être conservés depuis l'espace public et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'aménagement s'organise autour d'un axe transversal, traversant le terrain depuis les habitats existants au Sud vers la route de Longchamp au Nord. Les habitations sont implantées de part et d'autre de la voirie créée permettant une mise en retrait de la route de Longchamp pour des questions de sécurité. Les bâtiments sont implantés de manière alternée pour favoriser les vues vers le lac.





## L.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*

# PUGNY CHATENOD / Les Cendres Nord

## L2-B

Superficie du site d'OAP : 2.12 ha  
Superficie de la zone AU : 1.99 ha



Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, à quelques centaines de mètres du cœur de bourg. Il est composé aujourd'hui de terres agricoles situées de part et d'autre d'un affluent du ruisseau du Foran et de sa ripisylve. Le site est longé à l'est par la route des cendres et la partie nord surplombe la route du Revard à l'ouest. Cette partie, la plus grande, présente une pente importante notamment vers l'ouest, avec une forte rupture de pente. La partie sud est située en contrebas de la route des cendres séparée de celle-ci par un talus. Les deux parties de cette OAP offrent des points de vue remarquables vers le lac du Bourget et sa vallée.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Intégrer les nuisances liées à la route
- > Préserver la végétation existante (ripisylve)
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Intégrer les dynamiques hydriques liées au site (ruissellement, berges ...)

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30  
 Indication de la part de logement social : 10% soit 3 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble OUI

- ↔ Limiter à deux accès maximum la desserte du site et assurer un bouclage à l'échelle de l'opération
- ↖ Réserver un recul au regard de la RD49 et assurer la réalisation d'un aménagement le long de la voie (sécurisé et paysagé) et garantissant un point de vue vers le lac
- ➡ Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants
- ▨ Assurer la sécurité des accès
- ▨ Assurer un espace de transition garantissant un bon maintien de la qualité écologique du ruisseau
- Ripisylve à préserver (hors site)
- ◊ Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette au cœur de l'opération
- ▨ Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La ripisylve et le ruisseau au sud devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'aménagement devra prendre en compte les zones humides liées au ruisseau. Un recul suffisant sera assuré afin de respecter l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

2/ Un accès au site devra être aménagé de manière sécurisée depuis la route des cendres (RD49). Un deuxième accès pourra être envisagé et réfléchi au nord pour permettre une desserte évitant les retournements, en mettant à profit les accès déjà existants. Pour des raisons de sécurité, ce cas de figure devra proposer une circulation à sens unique. Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

La partie basse du terrain au nord (zone à l'ouest concernée par la rupture de pente importante) devra être conservée comme espace ouvert jardiné (privatif ou non).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments limitera les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose une implantation bâtie dans le sens de la pente et alternée, favorisant la vue vers le Lac. À l'ouest du site, il est proposé de favoriser des petits logements mitoyens, et de créer une placette semi-privée, comme un belvédère vers le Lac. Les maisons sont implantées en retrait de la ripisylve, libérant ainsi des espaces jardinés et perméables, valorisant la végétation existante.

# PUGNY CHATENOD / Les Cendres Sud

## L2-A

Superficie du site d'OAP : 0,81 ha  
Superficie de la zone AU : 0,05 ha

Extrait plan



### OAP "Quartier greffé"

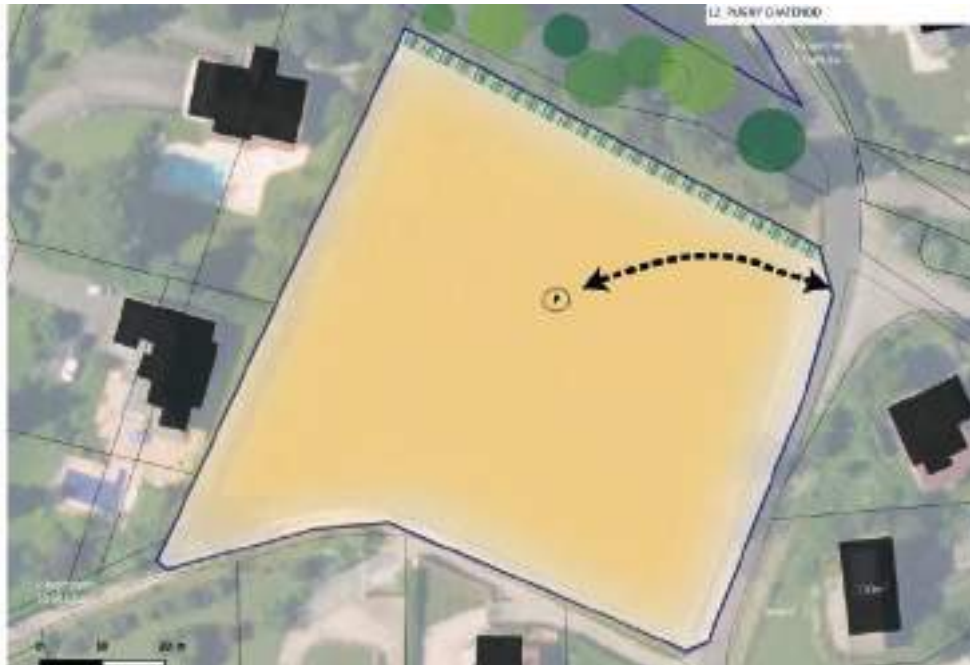


Extrait plan de zonage

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **7 à 9**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ↔  *limiter à un accès la desserte du site et assurer un bouclage à l'échelle de l'opération*
- P**  *Réserver un espace de stationnement mutualisé au cœur de l'opération (localisation indicative)*
- Assurer un espace de transition végétalisé garantissant un bon maintien de la qualité écologique du ruisseau*
- Ripisylve à préserver (hors site)*
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen*

1/ La ripisylve et le ruisseau au nord devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

L'aménagement devra prendre en compte les espaces humides liées au ruisseau. Un recul suffisant sera assuré afin de respecter l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès au site devra se faire par la RD49. Aucune sortie sur le chemin rural au sud ne sera envisagée.

Une zone de stationnement mutualisée devra être implantée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## PUGNY CHATENOD / Pré Sarran

# L3

Superficie du site d'OAP : 2,54 ha  
Superficie de la zone AU : 2,45 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

État des lieux



Le site est situé sur la frange nord du bourg de Pugny-Chatenod, à proximité du Nant de l'Abbaye et de sa ripisylve. Un seul accès au site est possible via la route de Longchamp. Une pente sur l'ensemble du site permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée. Plusieurs sujets d'arbres sont déjà présents sur site, notamment des saules à la frange nord du site, témoignant de terrains humides ou sensibles au ruissellement.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver les points de vue sur le lac et ses environs
- > Préserver la végétation existante en lien avec la zone humide en frange urbaine
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Travailler finement la frange urbaine en conservant un caractère de limite de bourg
- > Rechercher une connexion douce avec le tissu environnant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 23 à 26  
 Indication de la part de logement social : 10% soit 2 à 3 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ➡ Ⓞ ➡ Assurer les liaisons piétonnes entre l'opération et les chemins existants
- ↔ Assurer un accès unique au sud de l'opération
- Assurer un espace de transition avec l'espace agricole nord et intégrer un aménagement permettant la gestion des eaux de ruissellement
- ▤ Assurer la trame arborée existante liée au milieu humide (saule)
- ⬡ Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette au cœur de l'opération
- ▨ Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- ▭ Espace non constructible réservé aux accès viaire et piéton
- ▭ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles en préservant la végétation existante.

2/ L'aménagement devra proposer un axe de circulation sous forme de boucle pour éviter les raquettes de retournement. Cet axe devra desservir l'ensemble des habitations du site.

Une voie douce doit être prévue pour rejoindre les espaces environnants au site (ripisylve au nord, quartiers environnants et arrêt de bus au sud)

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.





## L.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT *"COUTURE"*

## PUGNY CHATENOD / Chatenod

# L1

Superficie du site d'OAP : 1,33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,93 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Située au cœur d'une zone résidentielle de la commune légèrement excentrée du centre bourg, le site correspond à un ensemble parcellaire sur lequel se trouve un ensemble de logements (résidence de loisirs).

Le site possède une pente marquée, avec plusieurs ruptures de relief, permettant des points de vue vers le lac du Bourget. Il surplombe la route du Revard, axe de circulation majeur de la commune, où se situe un arrêt de bus. On dénombre deux accès principaux au site de projet : à l'est, en haut du terrain par la route de sous les Côtes et au sud, par la voie de desserte d'autres habitations, le chemin des Sources.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Prendre en compte le relief existant (ruptures de pente)
- > Assurer des dessertes piétonnes et des accès viaires connectées au tissu existant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 14 à 16  
 Indication de la part de logement social : 10% soit 1 à 2 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



Parcelles comprises en zone UD

- ← → Réserver 2 accès distincts entre la partie basse (Ouest) et haute (Est)
- ⋯ Garantie d'une desserte piétonne entre les parties haute et basse
- ⊘ Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- Ⓟ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements
- ▨ Aménagement d'un carrefour sécurisé
- ① Possibilité de ré-exploiter le bâti existant
- ← Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- ⌈ ⌋ Parcelles comprises dans l'OAP et concernées par le règlement de la zone UD

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant par les accès à l'est par la route de sous les Côtes et au sud par le chemin des Sources.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

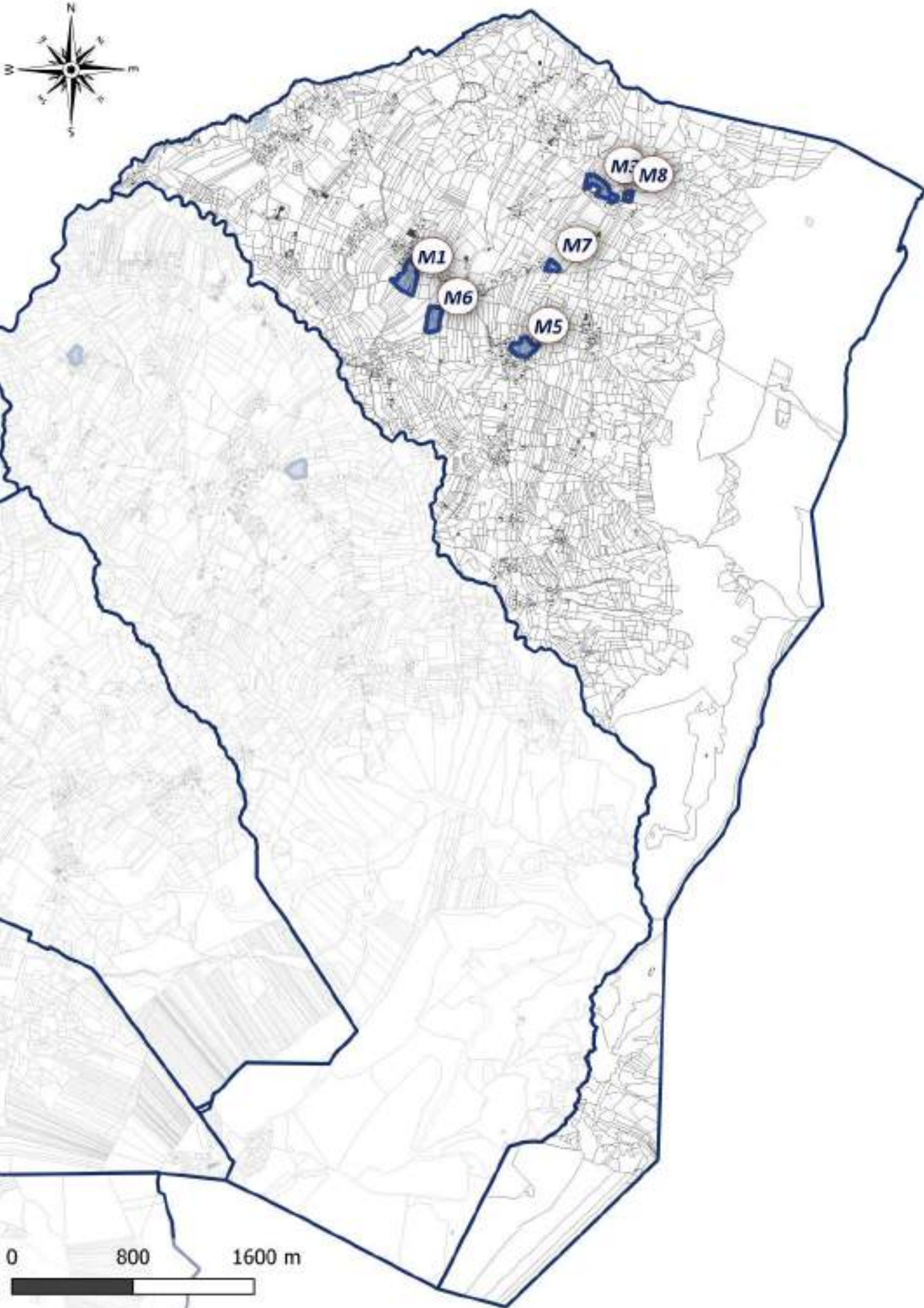
L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.


4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de SAINT OFFENGE



0 800 1600 m



# PARTIE M

# SAINT-OFFENGE



# **M.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **M.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***



## ST OFFENGE / Derrière chez Borrel

**M1**

Superficie du site d'OAP : 2,21 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,21 ha



Extrait plan de zonage

Extrait aerial



Accolé au bourg de Saint-Offenge-Dessus, cet ensemble de parcelles se situe derrière les habitations longeant la route de la Plesse. Le terrain donne également sur le chemin de Plantées à l'ouest. Il présente une végétation arborée importante et une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage rural de la commune. Les bâtiments voisins possèdent un caractère patrimonial fort, car ce sont pour certains des corps de ferme anciens.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le caractère rural du bourg
- > Préserver la végétation existante
- > S'inspirer de l'architecture patrimoniale locale

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **25 dont 5 à court terme**  
 Indication de la part de logement social : **20% log senior soit 5 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif et/ou intermédiaire et individuel**

ECHEANCE : *court (1) et long terme (2)*



- Assurer une desserte viaire transversale et en sens unique au projet
- Préserver la trame arborée existante
- Assurer un bouclage piéton de l'opération
- Conserver les cônes de vue depuis le site de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Proposer un espace central de rencontre type placette

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

L'accès se fera vers le chemin communal de La Praz et s'effectuera en sens unique afin d'orienter l'entrée des flux depuis le carrefour sécurisé de la route de Plesses.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les points de vue devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## **M.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

## ST OFFENGE / St Offenge Dessus

M5

Superficie du site d'OAP : 1,4 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,92 ha

## OAP "Quartier greffé"



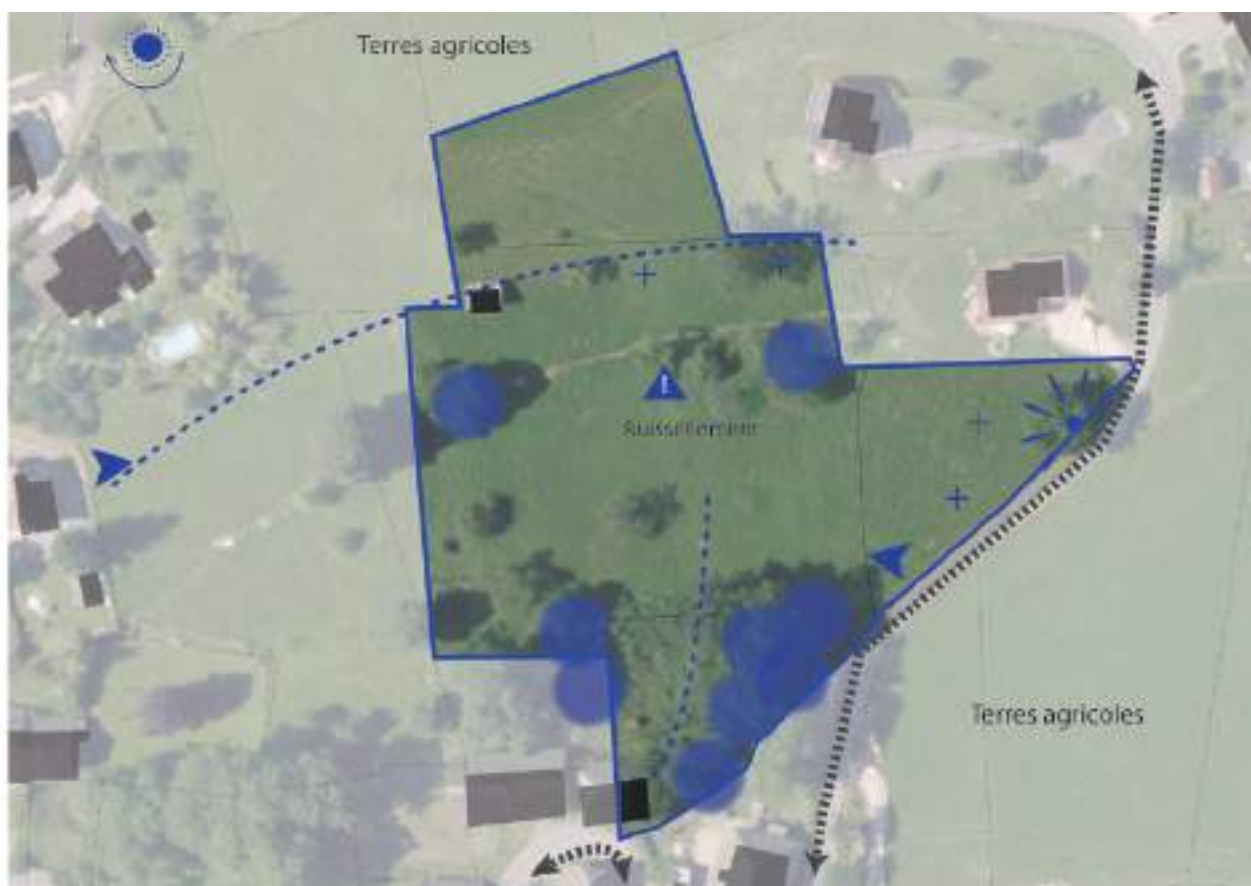
Extrait plan de zonage

Photogramme



Situé dans le hameau de Saint-Offenge-Dessus, ce secteur de projet prend la forme d'une cuvette car il est cerné au nord par un talus. Une végétation arborée de qualité est présente sur le site.

## ÉTAT DES LIEUX



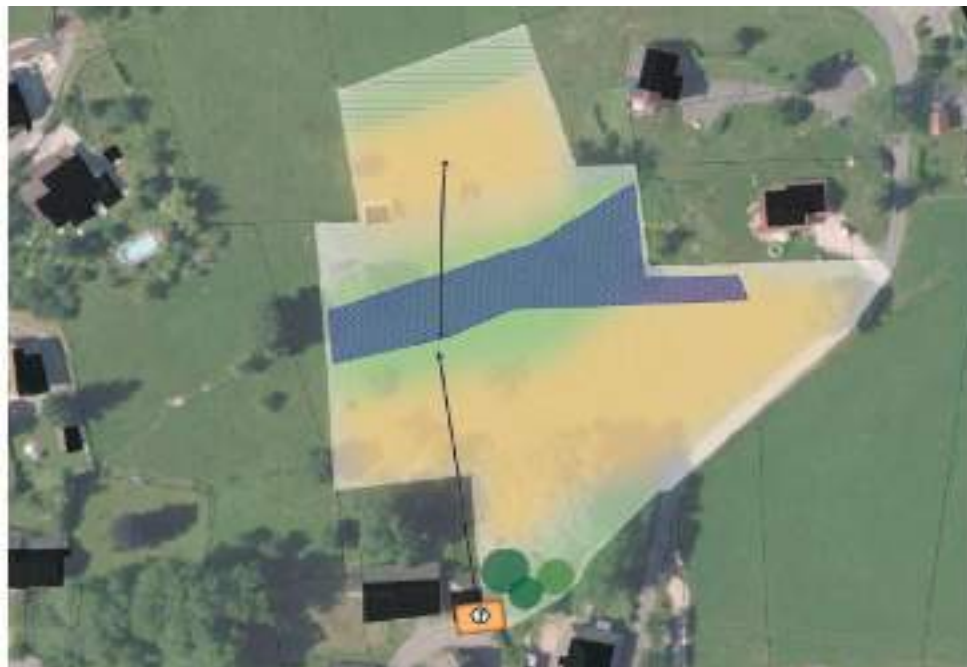
## ENJEUX

- > S'inscrire dans le relief du site
- > Prendre en compte les risques liés au ruissellement
- > Préserver la végétation existante

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



← Assurer une desserte viaire avec le réseau viaire existant notamment par la destruction d'un bâtiment à l'entrée sud



Préserver la trame arborée existante et notamment à intégrer comme espace de respiration sur l'opération et de transition avec le bâti existant / réserver ainsi un cône de vue vers l'église

Observer un espace de recul non bâti dédié à la prise en compte de la topographie et ainsi éviter une lisière urbaine découpée en point haut

Prendre en compte le risque d'inondation au centre du site par un recul des habitations et un aménagement gérant les ruissellements

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Un axe central au sein de l'opération devra permettre de gérer les risques d'écoulements importants liés au relief.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

*Exemple d'aménagement*





## M.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT *"COUTURE"*



## ST OFFENGE / Les Huguets

**M3**

Superficie du site d'OAP : 1,51 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,8 ha



Extrait plan de zonage

Photographie



Ce secteur de projet concerne le hameau Les Huguets situé au nord de Saint-Offenge-Dessous. La route de Huguets traverse le hameau sous forme de lacet créant des boucles dans lesquels les habitations viennent s'implanter. Le relief du secteur offre des points de vue remarquables vers l'ouest.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver le caractère rural du hameau
- > S'implanter dans le relief
- > Conserver la végétation existante
- > Limiter les vis-à-vis

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**




Nombre de logements envisagé : **6**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Préserver des vues sur le paysage
-  Préserver la trame arborée existante
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

*Exemple d'aménagement*



## ST OFFENGE / Les Dinitz

M7

Superficie du site d'OAP : 0.44 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.41 ha



: Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé le long de la route des Nants à la sortie du chef-lieu, ce site est accolé à des zones résidentielles de la commune. Il possède des points de vue remarquables sur le paysage du fait de son relief en pente.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le relief du site
- > Préserver la végétation
- > Limiter les vis-à-vis

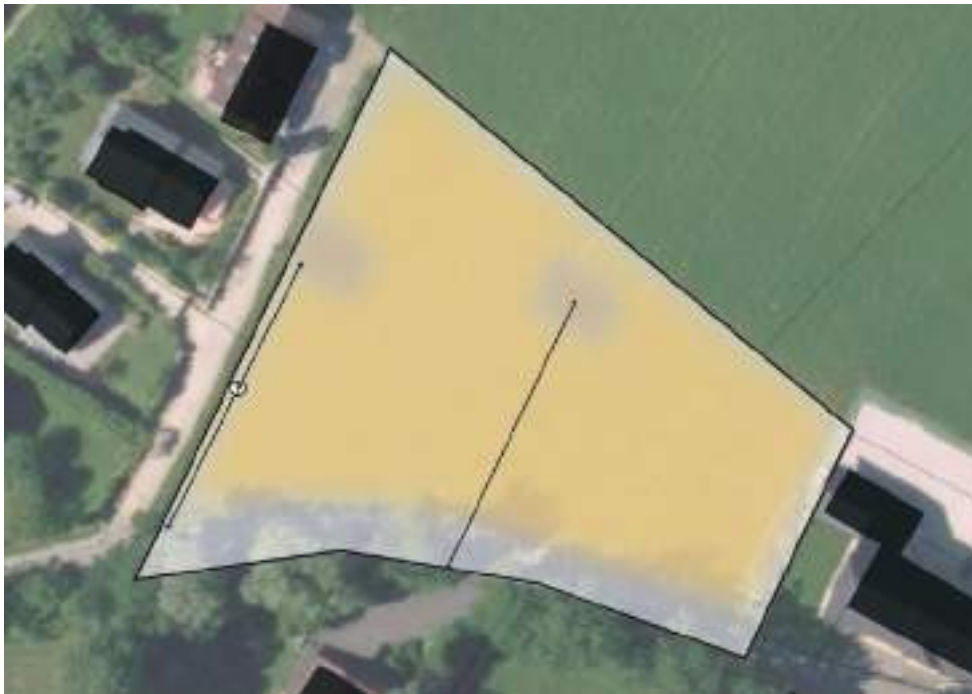
HYPOTHESE de PROGRAMMATION




Nombre de logements envisagé : 5

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Accès potentiel (non préférentiel) en contrebas
-  Assurer des accès mutualisés à la zone avec retournement
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'un minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



# M.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

# ST OFFENGE / Chef Lieu

## M6

Superficie du site d'OAP : 1,39 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Equipement loisir et cimetière paysager"



Extrait plan de zonage



Situé au sud du chef lieu de Saint-Offenge, ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements de la commune. Le site est cerné au sud par un boisement et entouré à l'ouest et à l'est par des parcelles cultivées.

### ÉTAT DES LIEUX



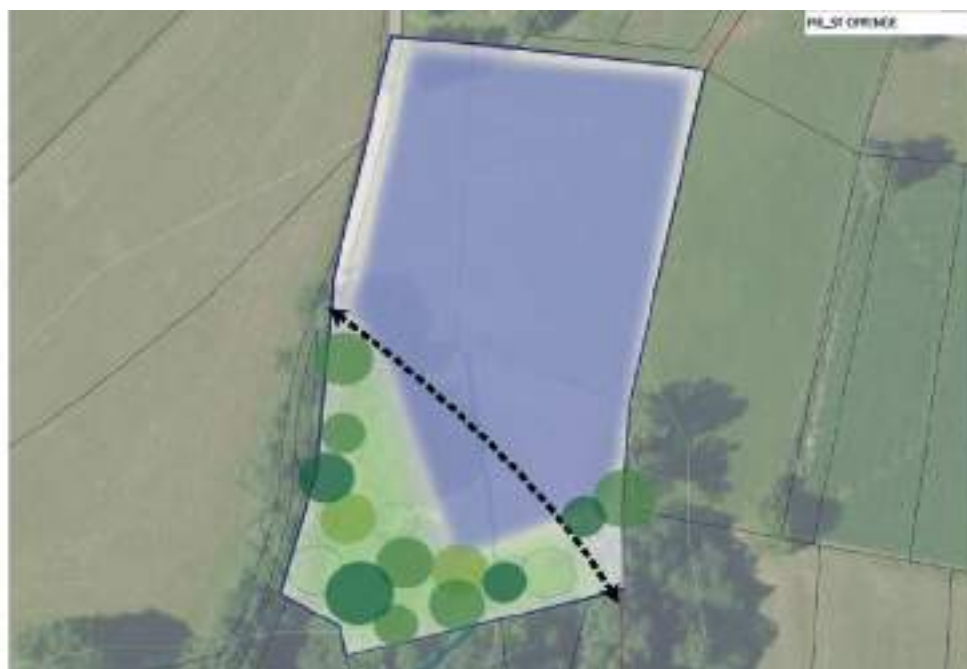
### ENJEUX

- > S'inscrire dans le caractère rural et naturel du site
- > Préserver la végétation et le bon fonctionnement écologique des milieux naturels présents, notamment de la zone humide à proximité immédiate du site.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : **Équipement**

ÉCHEANCE : **court terme**



- Emplacement privilégié pour un équipement public et/ou cimetière paysager*
- Zone humide à proximité à préserver pour son caractère paysager*
- Trame arborée à préserver*
- Chemin rural (servitude de passage pour les engins agricoles) à conserver*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Des zones de recul par rapport à la trame arborée devront être assurées dans l'aménagement.

Le site devra conserver un caractère naturel dans ses aménagements et constructions.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.



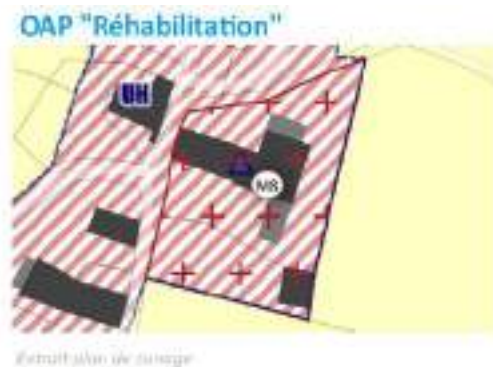


## M.3 - OAP THEMATIQUE

## ST OFFENGE / Les Huguets\_ferme

# M8

Superficie du site d'OAP : 0,25 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha



Le bâtiment concerné par cette OAP Patrimoniale est situé sur les toutes premières pentes vers les contreforts de la Montagne de Bange à l'Est, dans le hameau des Huguets. Les Huguets se distingue par sa faible densité en rapport avec son caractère rural, par l'importance des vides et des traversées visuelles et paysagères dans le tissu existant.

Le bâtiment concerné est un grand corps de ferme à usage agricole avec des appentis accolés de part et d'autre. Il s'implante dans le sens de la pente, en offrant ses plus grandes façades au Sud et au Nord, et en s'encastrant dans le terrain à l'Est.

Le tènement regroupe les parcelles 825 et 826 pour une superficie totale de 2578m<sup>2</sup>. Il est bordé à l'Ouest par le chemin de Pré Coton, au Nord par le chemin rural dit de la Vigne, à l'Est et au Sud par un tissu agricole ouvert et offrant des vues vers le grand paysage.

Les façades du bâtiment sont très fermées et de piètre qualité esthétique, se résumant à la fonction première agricole, mais sa structure permettrait d'ouvrir ce remplissage en parpaings.

En revanche, son volume important et bien proportionné, son implantation dans la pente, son toit imposant, son lien ténue avec la rue et le bâtiment voisin, son ouverture vers le paysage et les terres alentours, en font un bâtiment stratégique et important pour le hameau des Huguets.

La commune souhaite aujourd'hui anticiper la mutation future de l'activité agricole, et encourager la réhabilitation de ce bâtiment afin qu'il accueille des logements de qualité.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Renforcer le coeur du hameau par l'arrivée de nouveaux habitants,
- > Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant,
- > Maîtriser l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant,
- > Valoriser un bâtiment existant qui «tient» les rues et le tissu bâti.
- > Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement.

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

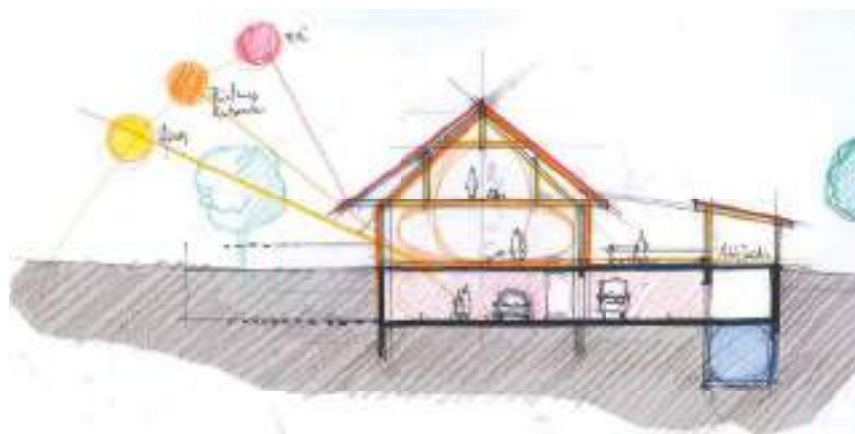
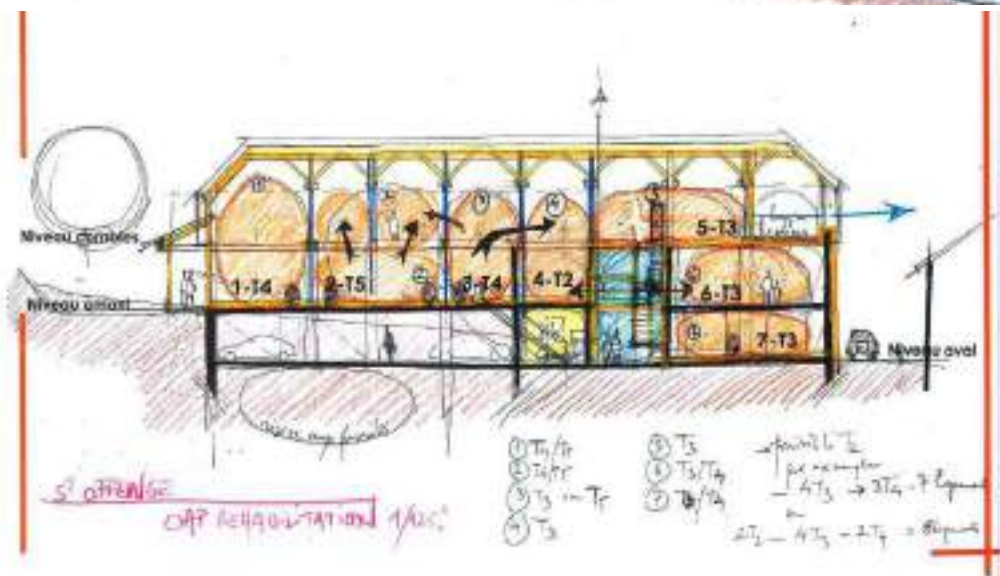
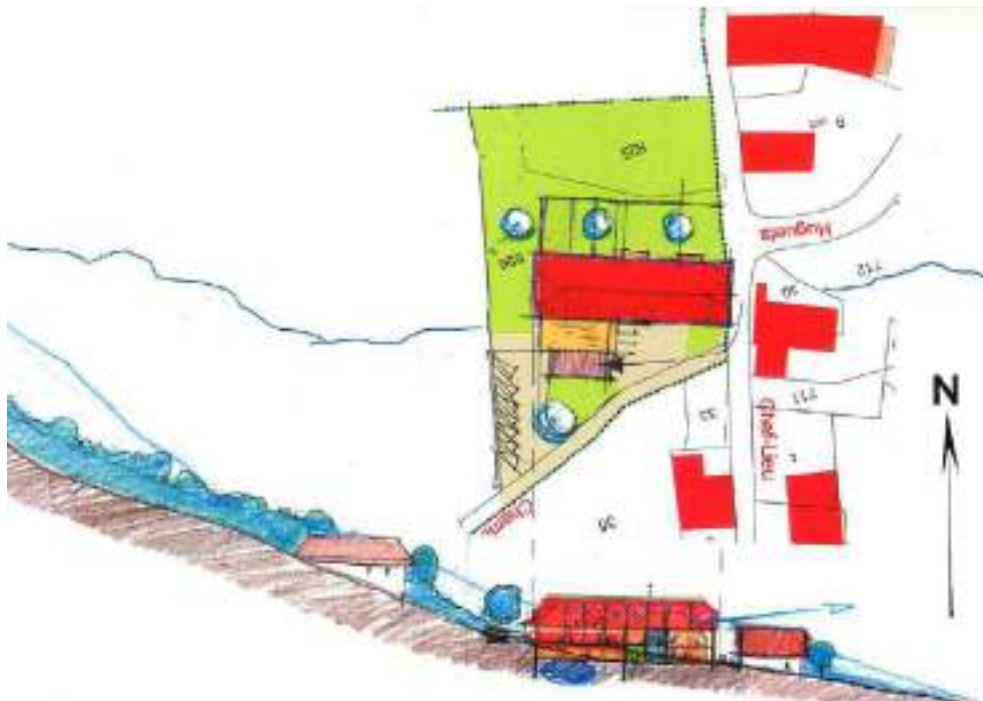
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : *Renouvellement*

ECHEANCE : court terme

OAP VALANT RÈGLEMENT

367



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Grand Lac

La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis ci-après :

## 1. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION :

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements dans les bâtiments existants, et dans une certaine mesure ses annexes.

Il conviendra même de réduire les surfaces imperméables actuelles, notamment au Sud, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de petits volumes est autorisée dans la limite de 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3m. Ils sont limités à 2 par unité foncière. On privilégiera leur implantation au Nord et sur le versant Est du terrain.

### HAUTEUR :

L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue. Une adaptation de + ou - 50cm est tolérée dans le cas d'une adaptation ou contrainte technique dans le cadre de la réhabilitation ou de l'utilisation d'une architecture passive.

Les petits volumes ne doivent pas entraver les vues, et s'implantent harmonieusement dans la pente.

### CRÉATION D'OUVERTURES :

Les façades Nord et Sud, de par leur composition (remplissage de parpaings entre files de structure), pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades, et notamment celle du Sud, devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis le hameau et de bien plus loin. Pour la façade Ouest, sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec la maison voisine, en limitant les ouvertures en dimensions. Le dernier niveau pourra lui être plus ouvert, étant au-dessus du toit de cette maison.

### IMPLANTATION DANS LA PENTE :

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés. Le terrain naturel pourra être reformé au Sud, à l'endroit de la dalle extérieure existante. Les accès et stationnements seront situés au Nord, dans les proportions actuelles, au plus près de la voirie.

### PLEINS ET VIDES :

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement de maintenir la traversée Nord-Sud au niveau aval pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

## 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE / PROGRAMME

Répondre aux besoins en logements sur la commune par la création de 6 à 7 logements.

Favoriser la mixité sociale en proposant des logements de surfaces différentes, du T2 au T5, et donc de coûts d'acquisition différents.

Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en profitant des accès amont et aval, et en prévoyant ainsi une partie des logements accessibles.

## 3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

## ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES:

Mettre en valeur l'orientation Sud existante pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture sur le grand pan de toiture Sud.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure permettrait de masquer les agglos, de couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

Utiliser l'immense fosse à purin existante pour permettre un stockage des eaux pluviales et leur utilisation pour les WC, les machines à laver, l'arrosage et le lavage des véhicules.

## ASPECTS PAYSAGERS :

Les surfaces perméables seront privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

L'ensemble du tènement sera desservi par le Nord et il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. La partie Sud du terrain accueillera les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée, comme actuellement, afin de lier les espaces Nord et Sud.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, devront être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle seront végétalisés et intégrés au projet paysagé.

Les espaces libres doivent respecter 40% du tènement foncier.

## 4. TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Le muret existant le long de la voie sera conservé. La création éventuelle d'un muret en prolongement de celui existant devra être harmonieuse, en étant limité en hauteur pour ne pas masquer les vues, en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

## 5. GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

S'ouvrir largement au Sud pour la vue et les apports solaires, tout en ménageant une protection pour la période estivale.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes, à l'Ouest notamment et dans une certaine mesure au Nord. Les logements situés le long du chemin de Pré Coton seront peu ouverts à l'Ouest, en limitant les ouvertures en dimensions (comme celles existantes), par souci de vis-à-vis avec la maison voisine très proche. Le dernier niveau pourra lui être plus ouvert, étant au-dessus du toit de cette maison.

## 6. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m<sup>2</sup> et 1 place visiteur pour 2 logements.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs au Nord du bâtiment, et dans une certaine mesure à la pointe Nord-Est, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment (étables actuelles).

## 7. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

## 8. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Desservir l'ensemble par le Nord et l'accès existant depuis le chemin rural dit de la Vigne.

Limiter les zones accessibles aux voitures à ce seul côté Nord. Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs au Sud.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit. La fosse à purin existante devra être mise à profit afin de tamponner et stocker des eaux pluviales via différents dispositifs de récupération des eaux de pluie et de drainage, afin de la réutiliser sur la parcelle et de limiter le débit de rejet.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

## 9. RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

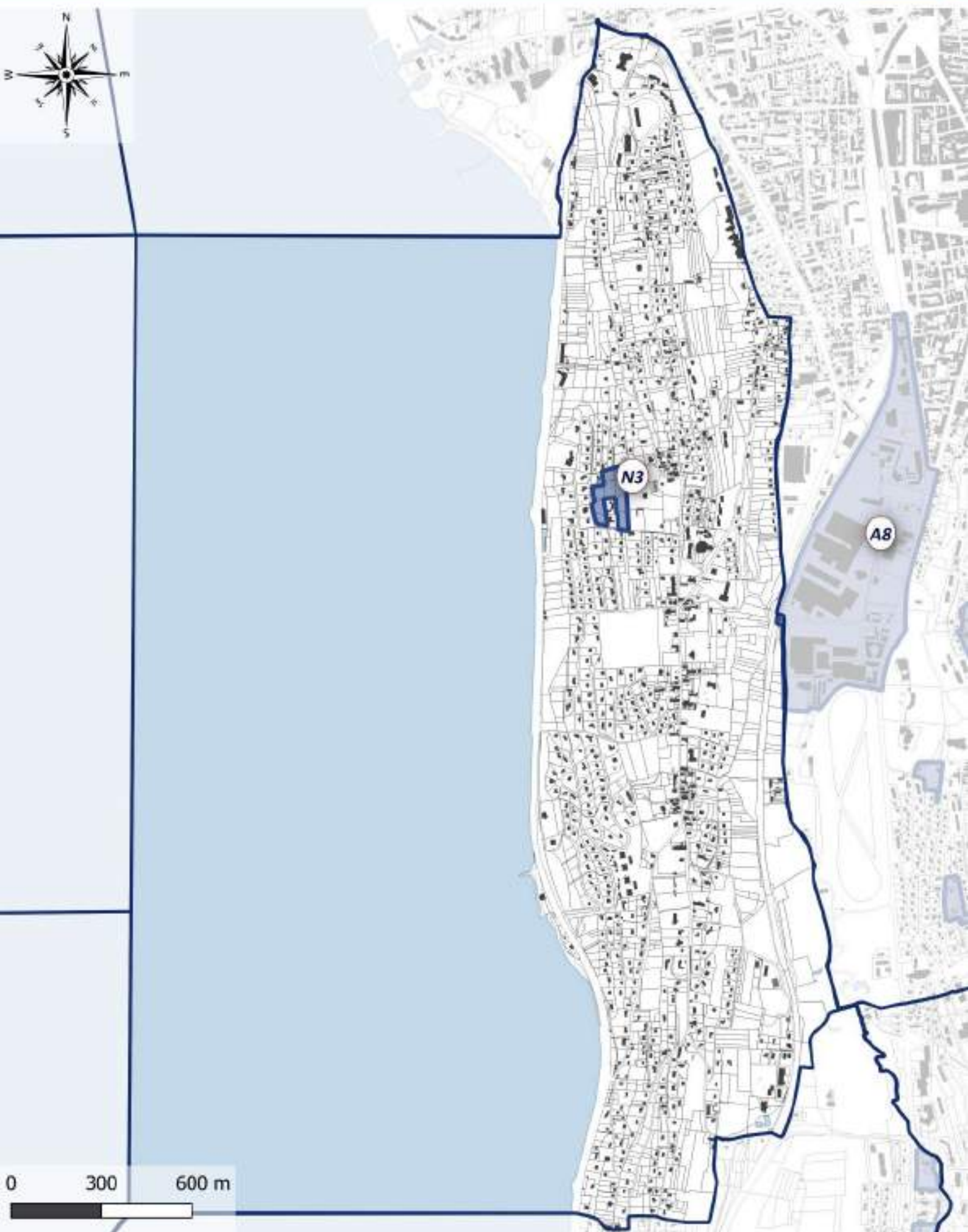
Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses annexes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur, dans un souci d'intégration à son contexte rural, d'interprétation du passé agricole du bâti et de favoriser l'emploi de matériaux écologiques et naturels.

# PARTIE N TRESSERVE



# Localisation des OAP situées sur la commune de TRESSERVE



0 300 600 m

# **N.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

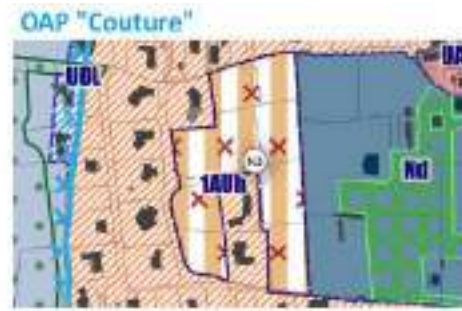
## **N.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

***"COUTURE"***

## TRESSERVE / Domaine de la Tour

# N3

Superficie du site d'OAP : 1,65 ha  
Superficie de la zone AU : 1,71 ha



Extrait plan de zonage

État actuel



Situé sur la colline de Tresserve, face au lac, ce site fait partie de l'ancien périmètre du Domaine de la Tour. Il est accessible par le chemin des Fortiers à l'ouest, très contraint par les propriétés privées qui l'encadrent. Le terrain présente une pente d'est en ouest permettant une vue remarquable sur le lac du Bourget.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver les vues sur le lac

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ECHEANCE : **court terme**



- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Appuyer la desserte du site sur l'existant
- Assurer une transition avec le domaine voisin en conservant des ouvertures

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

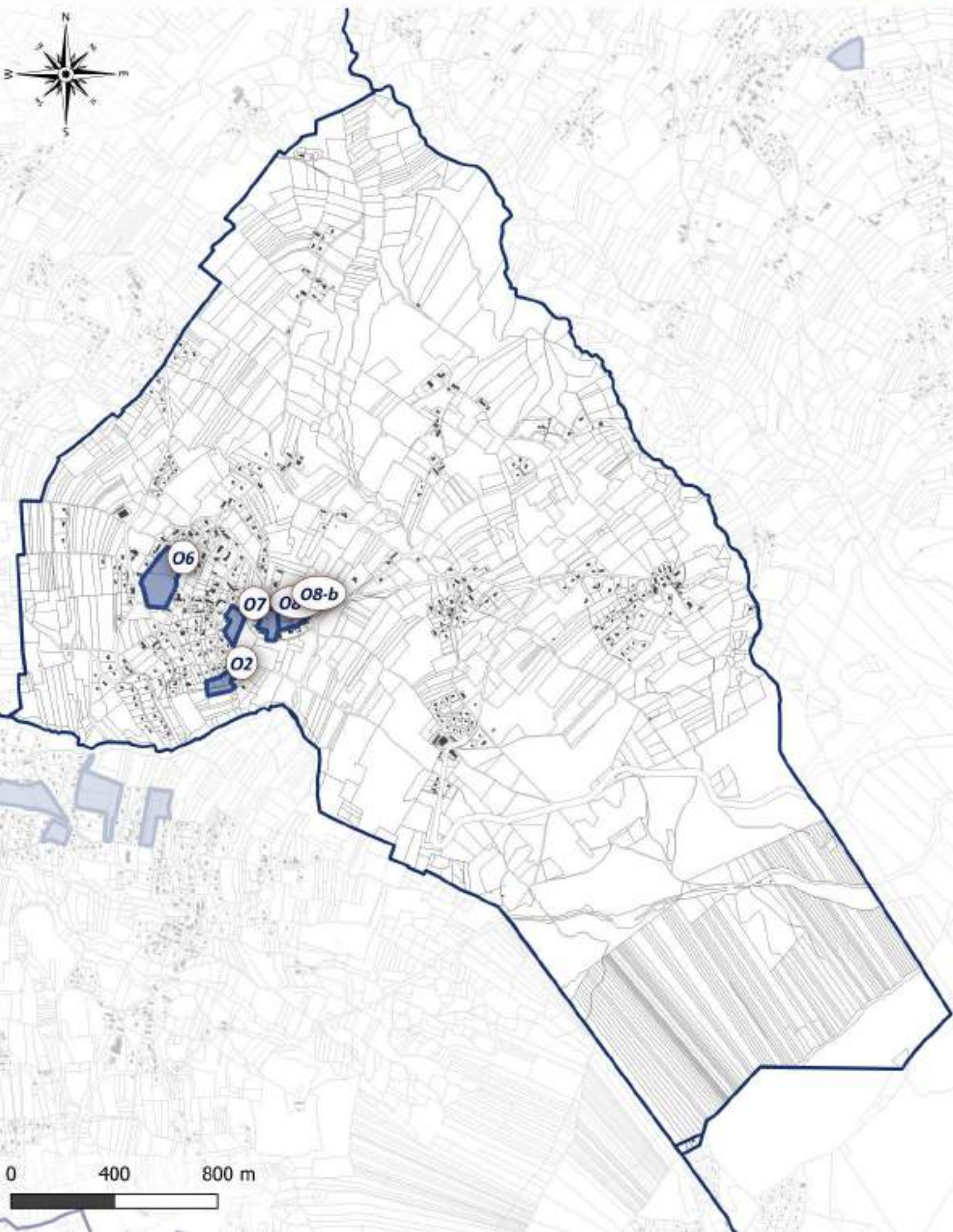
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

*Exemple d'aménagement*



*L'implantation des bâtiments vient reprendre la trame urbaine présente autour en fonctionnant par lots individuels.*

# Localisation des OAP situées sur la commune de TREVIGNIN



# PARTIE 0

# TREVIGNIN



# **0.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **0.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

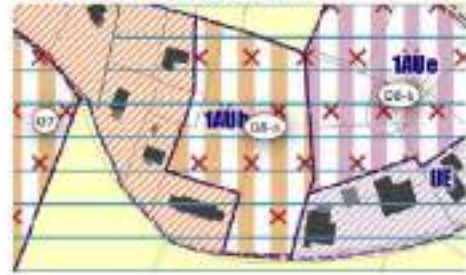


## TREVIGNIN / Les Combes

**08-A**

Superficie du site d'OAP : 0,75 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,74 ha

## OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Ce site de projet se localise à l'est du bourg de Trévignin entre la route du Revard et le chemin des Moliers. Ce terrain agricole est situé proche d'activités économiques et accueille une végétation arborée importante en lisière du site. On peut également observer des zones humides situées dans la partie nord du terrain. Le chemin des Moliers permet d'accéder au site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX







- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante et la tendance humide des abords du site
- > Conserver les points de vue sur le paysage

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **11 à 12**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ÉCHEANCE : **court terme**



-  Aménagement de la voirie à sécuriser
-  Assurer un accès mutualisé par le sud du site relié au réseau viaire existant
-  Préserver la trame arborée existante
-  Observer un recul des implantations bâties vis-à-vis de la végétation
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Prévoir un espace centrale de rencontre (placette) autour duquel le bâti s'organise

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

La partie au nord-ouest du terrain (zone à l'ouest concernée par la rupture de pente) devra être conservée comme espace ouvert jardiné (privatif ou non).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## **0.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

## TREVIGNIN / Les Bouchets

02

Superficie du site d'OAP : 0,71 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,65 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Plan de zonage



Situé au sud du bourg de Trevignin, ce terrain est longé au nord par un tissu pavillonnaire tandis qu'au sud, la ripisylve du Nant de l'abbaye vient créer une barrière visuelle naturelle. Le site présente une pente est/ouest offrant des points de vue remarquables vers le lac et le paysage.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage
- > Intégrer l'opération au regard de sa visibilité à l'échelle du val du Bourget

HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Nombre de logements envisagé : **10**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Aménagement de la voirie à sécuriser
-  Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau
- 
-  Préserver la trame arborée existante
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement écrit afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue vers le lac et la montagne devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti). Inversement la visibilité de l'opération depuis l'espace extérieur (val du BOurget) doit être maîtrisée : matériaux, aspect, couleur de la construction devront être recherchés une simplicité de traitement (pas de couleur vive, ni d'architecture complexe)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## TREVIGNIN / Prè de la Chenaz

# 06

Superficie du site d'OAP : 2,47 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,4 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Ce secteur de projet se situe en entrée du Chef lieu de Trevignin et à la fois accolé au centre du village. Il présente une pente est-ouest et est accessible actuellement depuis le point haut et potentiellement par le point bas à terme suite aux travaux engagés par la commune. Il est traversé par un chemin creux bordé de ligneux remarquables et se situe à proximité immédiate de l'école au nord-est.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le caractère rural du chef lieu et se connecter aux équipements immédiats
- > Conserver les points de vue et limiter les vis-à-vis
- > Anticiper sur le très long terme, un aménagement intégrant la partie sud du site.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 à 15  
 Indication de la part de logement social : 35% soit 5 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaires

ECHEANCE : court et long terme



- Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage (2 options)
- Réserver un espace non constructible
- Préserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et intermédiaire
- Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette
- Garantir des points de vue sur le paysage
- Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants
- Prévoir un espace de stationnement mutualisé et planté
- Prévoir un espace de rencontre et de convivialité

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver le patrimoine végétal existant le long du chemin creux a minima.

2/ Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement du stationnement en point haut notamment et par l'implantation bâtie observant une organisation en quinconce afin de préserver ces ouvertures.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Deux accès pourront être envisagés afin de rejoindre le réseau existant;

L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Deux espaces de parking mutualisés seront mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et en point haut afin de limiter l'espace dédié à la voiture.

3/ Les points de vue vers le grand paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti) et la préservation d'espaces non bâtis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Leur intégration à la pente doit respecter au mieux le terrain naturel et ainsi limiter les déblais remblais (voir coupe type).



Coupe type

Exemple d'aménagement



Les bâtiments sont échelonnés de façon à préserver la vue et les cônes de vue, depuis les bâtiments et les espaces communs du site



## TREVIGNIN / Verloz

07

Superficie du site d'OAP : 0,88 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,65 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Aérien



Ce site de projet se localise à proximité du centre bourg, en arrière-plan de la route de Verloz. Le terrain est accessible par le chemin des Moliers au nord. Le site est entouré d'une végétation arborée importante notamment des conifères remarquables au nord. Cette végétation laisse deviner les reliefs environnants offrant un cadre paysager de qualité au site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain et le contexte rural environnant
- > Intégrer la proximité de l'équipement public et mutualiser les besoins
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 15  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- Assurer des accès mutualisés au site reliés au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau conditionné à l'aménagement de la voirie au sud ouest
- Proposer une zone de stationnement mutualisé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du bourg.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement doit être implantée et mutualisée avec les Papillons blancs.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



## 0.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

## TREVIGNIN / Les Combes

**08-B**

Superficie du site d'OAP : 1,03 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,98 ha

Plan d'urbanisme



Extrait plan de zonage

Accolé à un autre site de projet de la commune, ce terrain est situé à l'est du centre-bourg. Il est entouré d'une trame arborée importante issue d'une trame bocagère et plusieurs parcelles du site de projet sont aujourd'hui en friche. En limite sud-est, le site est accolé à plusieurs bâtiments donnant sur le chemin des Moliers.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX






- > S'intégrer dans le caractère naturel du site
- > Limiter l'imperméabilisation de la zone
- > Veiller à une bonne cohabitation entre espace résidentiel et espace économique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

ment(s)

ECHEANCE: court terme



-  Aménagement de la voirie à sécuriser
-  Préserver la trame arborée existante
-  Compléter la trame arborée
-  Assurer un accès relié au réseau viaire existant
-  Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les impacts potentiels : visuel, auditifs) de l'aménagement au regard des constructions à vocation d'habitation. Il sera préféré un renouvellement de la haie de thuyas par une haie d'essence locale et diversifiée. Les espèces seront préférentiellement choisies dans la liste en annexe du règlement.

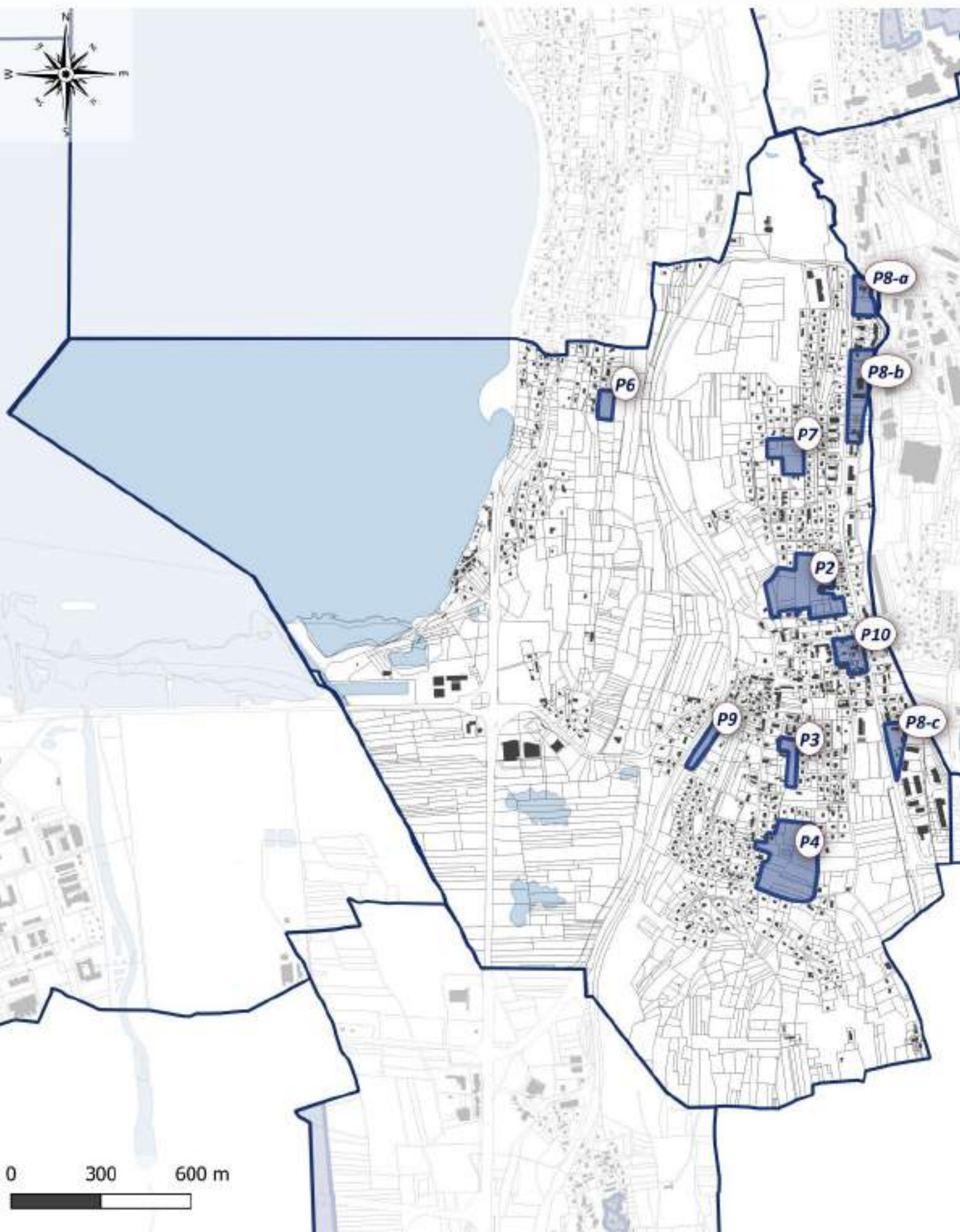
2/ Une voie d'accès sera réalisée depuis la route du Revard permettant de desservir l'ensemble de la zone.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Les nouvelles constructions devront respecter une volumétrie simple et rechercher une mutualisation du bâti comme des espaces dès que possible (mitoyenneté, bâti et espace de stockage, accès).

4/ Un minimum de production énergétique issu des énergies renouvelables sera exigé.

# Localisation des OAP situées sur la commune de VIVIERS-DU-LAC



# PARTIE P

# VIVIERS DU LAC





# **P.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **P.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

## VIVIERS DU LAC / Boissy-Sud

# P2

Superficie du site d'OAP : 3,91 ha  
Superficie de la zone AU : 3,9 ha



Le site de Boissy s'inscrit au nord du centre-bourg et est entouré d'un tissu d'habitat individuel et pavillonnaire. A l'ouest, on trouve le cimetière de Viviers-du-lac, tandis qu'à l'est, le site est longé par la D991. Le terrain est aujourd'hui en partie cultivé sans topographie marquée. Des arbres fruitiers sont encore présents sur le site, signes de la présence d'un ancien verger.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Réfléchir un nouveau quartier relié aux différentes parties du bourg
- > Privilégier un cadre de vie de qualité (espaces publics, espaces végétalisés ...)

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 90 à 110

Indication de la part de logement social : 30% soit 27 à 33 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire et habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court et moyen terme



- ↔ Double accès pour l'ensemble de l'opération
- ↔ Proposer un réseau secondaire de dessertes mutualisées
- ⋯ Prévoir une liaison piétonne au sud
- ◊ Réserver un espace central dédié au traitement de l'espace public partagé type placette
- Protéger la trame arborée existante
- P Réserver des stationnements mutualisés aux collectifs répartis sur l'opération
- Assurer une transition végétalisée avec les habitations existantes à proximité du site de projet
- Reserver un espace non bâti favorisant la création d'un espace végétalisé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces espaces doivent participer à la qualité des espaces publics, par le caractère semi-naturel. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Un axe principal est-ouest devra permettre deux accès au site : depuis le chemin de Boissy et depuis la route d'Aix. Cet axe devra être entrecoupé d'un espace public central type placette. Des liaisons vers le Nord et/ou le Sud via le tissu urbain existant devront être envisagées.

Une liaison piétonne vers le sud doit être intégrée à l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels ou de petites tailles sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose d'implanter une diversité de typologies de logement se rencontrant grâce à des espaces de qualité : verger, espace vert, place centrale. L'alternance de bâtiments individuels et d'habitats plus denses permet de ponctuer l'espace et de créer des respirations dans le tissu urbain.

## VIVIERS DU LAC / La Maladière

# P4

Superficie du site d'OAP : 4.39 ha  
Superficie de la zone AU : 3.71 ha

### OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé au sud de la commune, le site de la Maladière est un grand espace ouvert possédant en son centre une mare entourée d'arbres de taille importante. Le tissu urbain environnant est résidentiel. Le site est accolé au sud au chemin de la Maladière. Des chemins privés ou semi-privés permettent d'accéder à la zone de l'OAP au nord et à l'ouest. Le site ne présente pas de topographie particulière.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Valoriser l'espace de la mare et la végétation qui l'entoure comme support d'un cadre de vie de qualité
- > Assurer des dessertes piétonnes connectées au tissu existant

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **90 à 100**  
 Indication de la part de logement social : **25% soit 22 à 25 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat collectif et intermédiaire et individuel et mitoyen**

ECHEANCE : **court et moyen terme**



- ↔ Assurer une desserte viaire au nord et au sud
- ↻ Rechercher l'ensemble des accès permettant le bouclage du site
- ⋯ Assurer un bouclage piéton à l'opération à proximité de la mare
- Réserver un espace central non constructible dédié à la protection de la mare et de ses abords
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Dans l'espace de fonctionnalité de l'opération, les eaux pluviales devront être restituées au milieu tant en qualité qu'en quantité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La mare devra être préservée et intégrée comme élément central de l'opération notamment en favorisant les déplacements piétons aux alentours.

2/ Deux accès carrossables devront être prévus. Ces deux accès pourront être reliés de manière à privilégier un bouclage à l'échelle du site. Une liaison piétonne vers le nord doit être intégrée à l'opération. Un recul suffisant vis-à-vis de la mare devra être assuré. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

*Exemple d'aménagement*

Une trame verte transversale est-ouest sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes vers le tissu existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



*L'opération propose de s'appuyer sur la mare pour créer une trame verte qui traverse le site. Les bâtiments s'implantent de part et d'autre de cette trame en privilégiant la diversité des typologies : collectifs, petits mitoyens et individuels.*



# **P.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

## ***QUARTIER GREFFE***



## VIVIERS DU LAC / Boissy

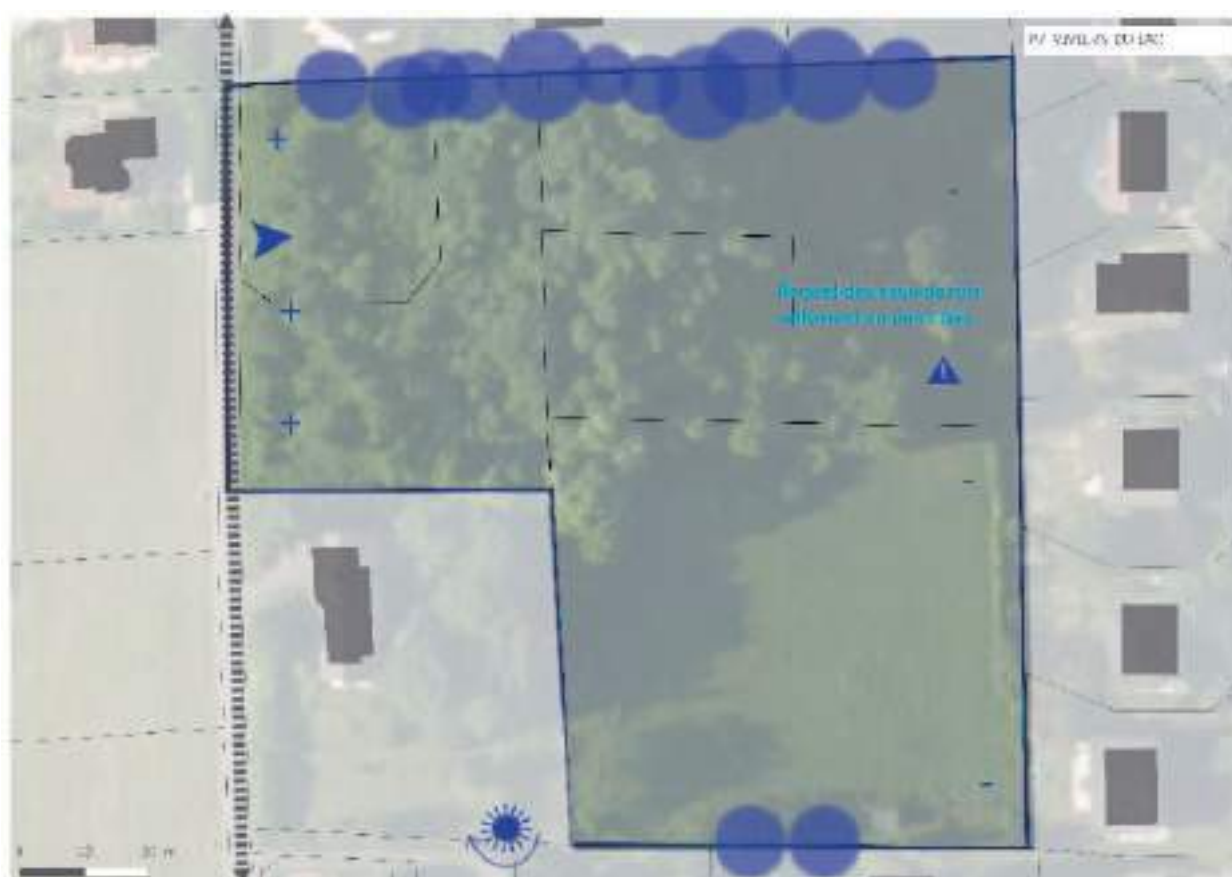
P7

Superficie du site d'OAP : 1,17 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,18 ha



Situé sur les coteaux de Boissy, ce site de projet s'implante sur la face est de la colline. Il est entouré d'un tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Le centre-bourg est à 850m au sud via le chemin de Boissy. Le terrain présente une végétation arborée importante à travers laquelle apparaît le paysage montagnard.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu urbain environnant
- > Préserver les co-visibilités sur le paysage
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 22 à 28  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel

ECHEANCE : court terme



- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération (bassin de rétention paysager)
- Créer une frange arborée au nord
- Aménager le chemin de Boissy en fonction du dimensionnement de l'opération
- Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants
- Assurer un accès unique à l'ouest de l'opération via le chemin de Boissy
- Incrire des espaces de stationnement mutualisé
- Espace non constructible à réserver comme espace de recul (fond de jardin possible) vis-à-vis des habitations voisines
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues, bassin de rétention paysager...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec les propriétés voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès depuis le chemin de Boissy sera prévu et celui-ci devra être ré-aménagé pour permettre une mutualisation des usages : modes doux et circulation motorisée.

L'aménagement devra proposer une circulation s'insérant dans le relief du site et La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Un réseau de déplacement doux sera mis en place au cœur de l'opération en liaison avec les cheminements existants.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces jardinés, préférentiellement traités en surface perméable.

La partie basse du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert jardiné.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le Revard devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti), en créant notamment une coupure verte entre la partie haute et la partie basse afin de ménager les co-visibilités depuis la route d'Aix (aération visuelle entre les bâtiments). Les déblais remblais liés à l'opération sont nécessaires à l'aménagement, mais doivent respecter une bonne insertion paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VIVIERS DU LAC / Le vieux lavoir

# P9

Superficie du site d'OAP : 0,71 ha  
Superficie de la zone AU : 0,64 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Le site de l'OAP est un terrain en longueur longeant la voie ferrée au sud de la commune de Viviers-du-Lac. La partie est du site est bordée par un chemin. L'ensemble du site présente une pente depuis ce chemin vers la voie ferrée située en contre-bas. Le terrain présente plusieurs arbres de grande taille.

### ÉTAT DES LIEUX



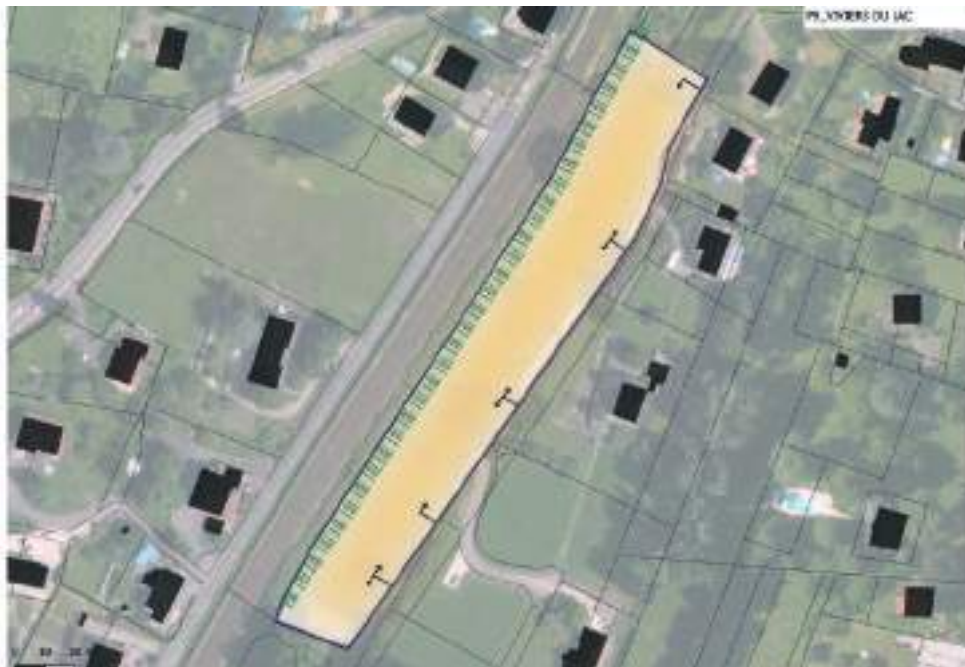
### ENJEUX

- > Limiter les expositions aux nuisances liées à la voie ferrée
- > Préserver la végétation existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



- ↔ Assurer des accès mutualisés aux habitations
- ▨ Préserver un traitement végétalisé comme transition avec la voie ferrée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Privilégier une implantation en retrait de la voie ferrée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants devront être dans la mesure du possible conservés et intégrés à l'aménagement.

Une transition végétale devra être intégrée à l'opération pour créer une zone tampon entre les habitations et la voie ferrée.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



## **P.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***"COUTURE"***

## VIVIERS DU LAC / Bourg

P3

Superficie du site d'OAP : 0,63 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



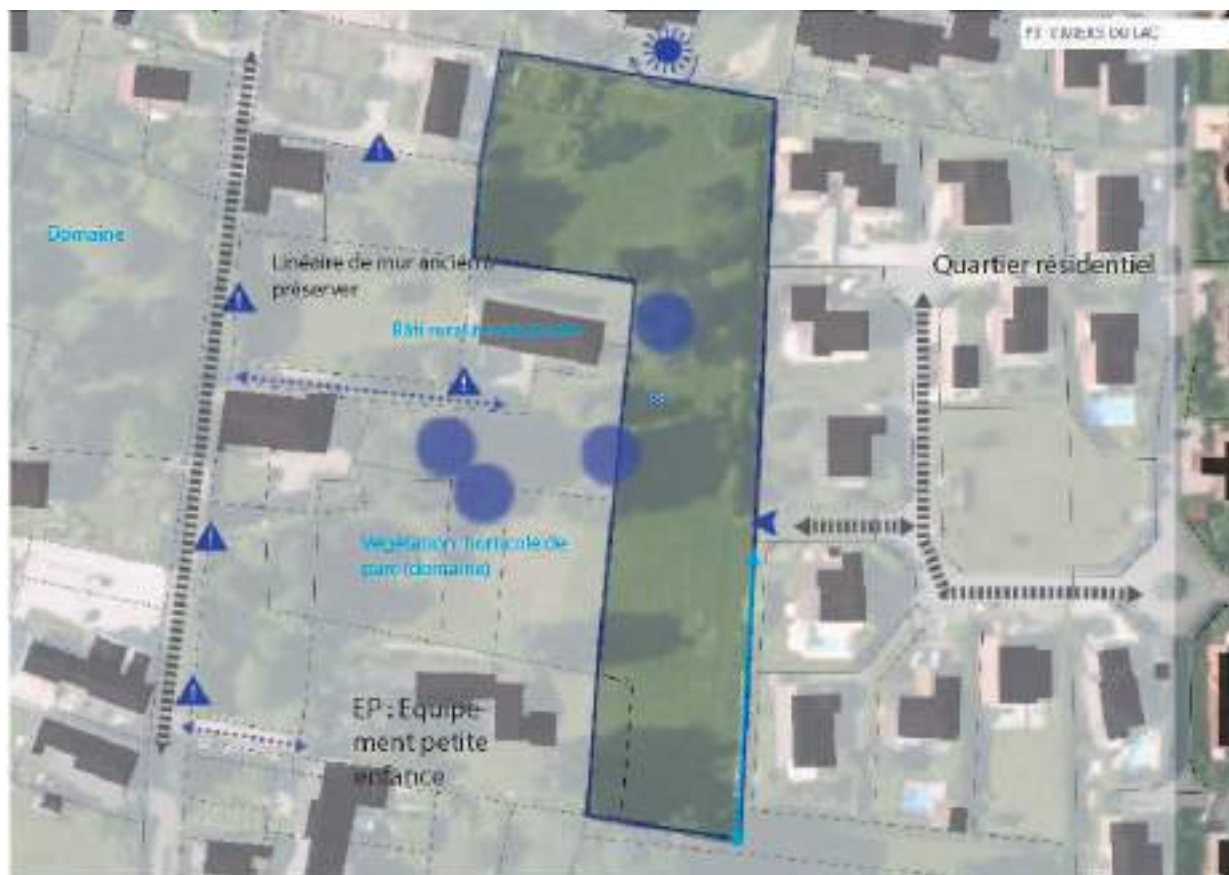
Extrait plan de zonage

Photographie



Cet espace situé en zone U est accolé à un domaine à l'ouest et à un tissu pavillonnaire à l'est. Le site possède plusieurs arbres de grande taille. Un mur de qualité patrimoniale empêche tout accès par la route des essarts cependant le site est accessible par la rue Henri Gaillard à l'est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain
- > Favoriser une architecture de qualité au vu du patrimoine environnant
- > Préserver la végétation arborée existante

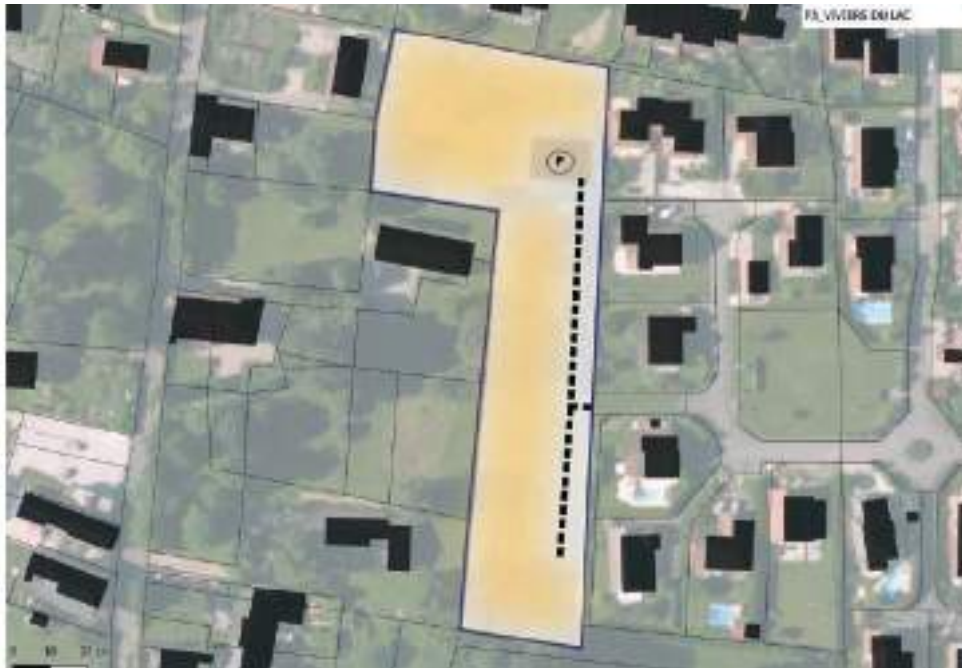
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **5 à 6**  
Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ÉCHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- ← Assurer un accès viaire au site et connecter au réseau viaire Est
- P** Réserver des stationnements mutualisés et/ou point d'accès mutualisés aux habitations
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou une part minimale de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Un axe principal nord-sud devra desservir le site, permettant un seul accès depuis la rue Henri Gaillard.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment les bâtiments patrimoniaux.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

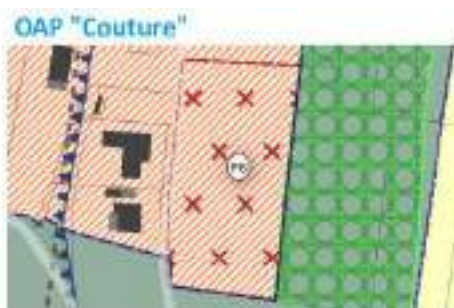
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Ces moyens énergétiques mis en œuvre ne devront pas impacter le caractère patrimonial des alentours du site et ne devront pas être visible depuis l'espace public.



## VIVIERS DU LAC / Les Molières

# P6

Superficie du site d'OAP : 0,48 ha  
Superficie de la zone AU : 0,02



Extrait plan de zonage

Site aérien



Situé en bordure sud du hameau des Molières, cet espace vient terminer l'enveloppe urbaine du quartier résidentiel. L'accès au site se fait par le nord, via le chemin des Molières. La frange est du terrain est un boisement dense. Le terrain ne présente pas de relief particulier.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain
- > Favoriser un aménagement et une architecture de qualité

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 6  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen

ÉCHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- ↔ Assurer des accès mutualisés aux habitations
- ▨ Traiter la lisière paysagère Est en maintenant un retrait pour la préservation du boisement
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit ...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VIVIERS DU LAC / Route d'Aix

**P10**

Superficie du site d'OAP : 1,04 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,03

Projet de plan



Actual plan de zonage

Situé en plein centre ancien du Viviers du Lac, le site propose une belle opportunité de renouvellement urbain. Le site longe la D991 sur toute sa limite Ouest et reste accessible depuis ses perpendiculaires. Les abords récemment aménagés permettent des connexions piétonnes d'un équipement vers l'opération et au quartier voisin.

**ENJEUX**

- > S'inscrire dans un tissu existant et encourager le renouvellement du tissu urbanisé
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de la route
- > Diversifier l'offre en logement
- > Dynamiser le commerce de proximité
- valoriser le centre-bourg pas le biais des aménagements de voirie, d'espace public et des constructions

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75 à 95  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 15 à 19 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et commerce

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
 aménagement  
 d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
 aménagement d'ensemble



- Espace paysager accueillant le stationnement minute
- Réaliser un alignement arboré
- S'appuyer sur la desserte existante et distinguer l'entrée nord de l'entrée sud. Elles sont indépendantes l'une de l'autre et non connectée
- Assurer une connexion douce entre l'espace public et l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif dense intégrant des commerces en socle des bâtiments Est.
- Sens d'implantation des constructions

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une transition végétale avec la D991 est imposée et peut prendre la forme d'un espace public paysager. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine.

2/ La circulation se fera selon un axe central scindé en deux et non connecté à partir duquel pourront partir des accès mutualisés aux habitations et aux stationnements en sous sol.

Une liaison douce a minima sera intégrée à l'aménagement et permettra de joindre les différents quartiers voisins depuis l'espace public Est.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces privatifs (mutualisé ou non). L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra respecter les sens d'implantation des constructions. Le secteur à l'est de la voie de desserte créée devra pouvoir recevoir 4000 à 4500m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit 40 à 50 logements) dont du commerce en socle. Le secteur à l'Ouest devra pouvoir recevoir 3000 à 4000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit 35 à 45 logements). La hauteur des bâtiment sera en R+2 + attique ou comble aménagés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.



## **P.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**

## VIVIERS DU LAC / D991

**P8-A**

Superficie du site d'OAP : 0,79 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



## VIVIERS DU LAC / D991

**P8-B**

Superficie du site d'OAP : 1,91 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



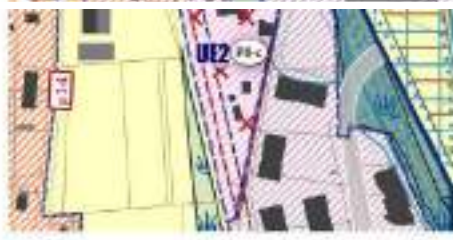
## VIVIERS DU LAC / D991

**P8-C**

Superficie du site d'OAP : 0,81 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



## OAP "Renouvellement"



La RD 991 est un axe nord-sud reliant plusieurs communes. Il présente des caractéristiques routières orientées vers l'usage exclusif de la voiture. La localisation du site en fait une entrée de ville aujourd'hui peu valorisante pour la commune. La rivière du Tillet, bordant le site à l'est, est polluée tandis que l'ouest du site est plutôt marqué par l'étalement urbain et l'habitat pavillonnaire.







## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Valoriser et sécuriser l'entrée de ville
- > S'intégrer dans le contexte environnant
- > Préserver et valoriser le Tillet



-  *Inscrire une connexion douce Nord-Sud*
-  *Préserver la trame arborée en place et la renforcer*
-  *Assurer des dessertes mutualisées*
-  *Aménager et sécuriser les accès*
-  *Réserver un espace non constructible le long du Tillet*
-  *Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique*



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La ripisylve et les abords du Tillet devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

Des études devront être menées afin d'évaluer les mesures à assumer pour assurer les espaces de bon fonctionnement du Tillet.

2/ Plusieurs dessertes depuis la D991 seront prévues pour répondre aux besoins des activités, cependant il sera recherché une mutualisation de ses accès pour limiter leur impact dans l'espace.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le linéaire des différents sites de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Une étude de requalification devra être menée concernant la RD991 afin de s'assurer de la sécurité des aménagements des nouveaux accès et des déplacements sur l'axe principal.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur l'axe de circulation, en créant un front bâti dans le même alignement.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

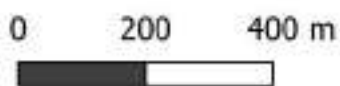
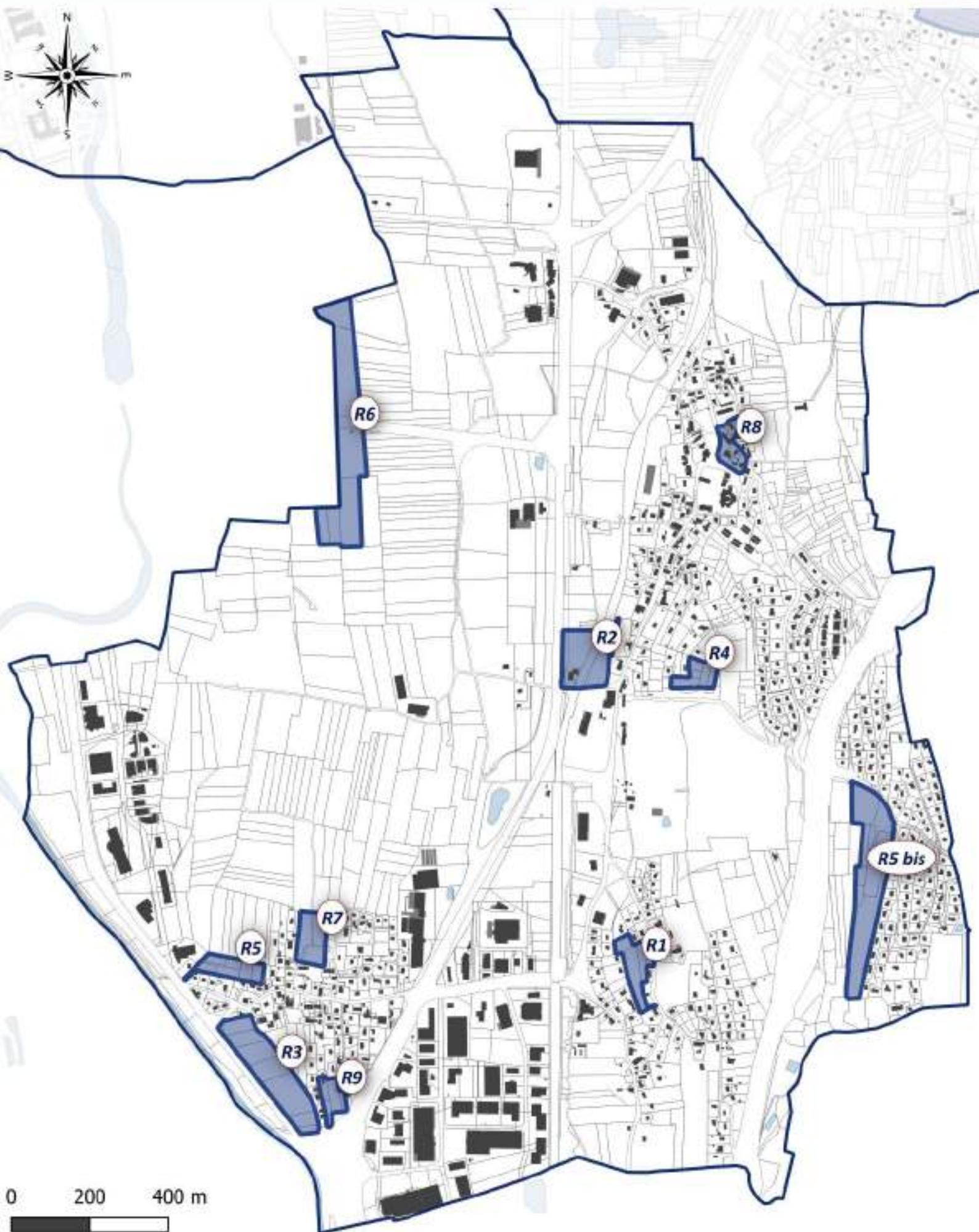
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).





# Localisation des OAP situées sur la commune de VOGLANS



# PARTIE R

# VOGLANS



# **R.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **R.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

## VOGLANS / Patte d'Oie

**R3**

Superficie du site d'OAP : 2,74 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,28 ha

OAP "Nouveau Quartier"



: Extrait plan de zonage

Extrait aerial



Au sud de la commune de Voglans, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504, cet ensemble de parcelles agricoles de plusieurs hectares se situe au sud du centre bourg du hameau de Villarcher. Ce hameau présente un caractère rural important grâce aux bâtiments anciens présents dans le centre et à la végétation foisonnante des jardins. Le terrain possède un relief inexistant et les habitations voisines sont des pavillons résidentiels.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de la route
- > Anticiper les risques naturels au sein du projet

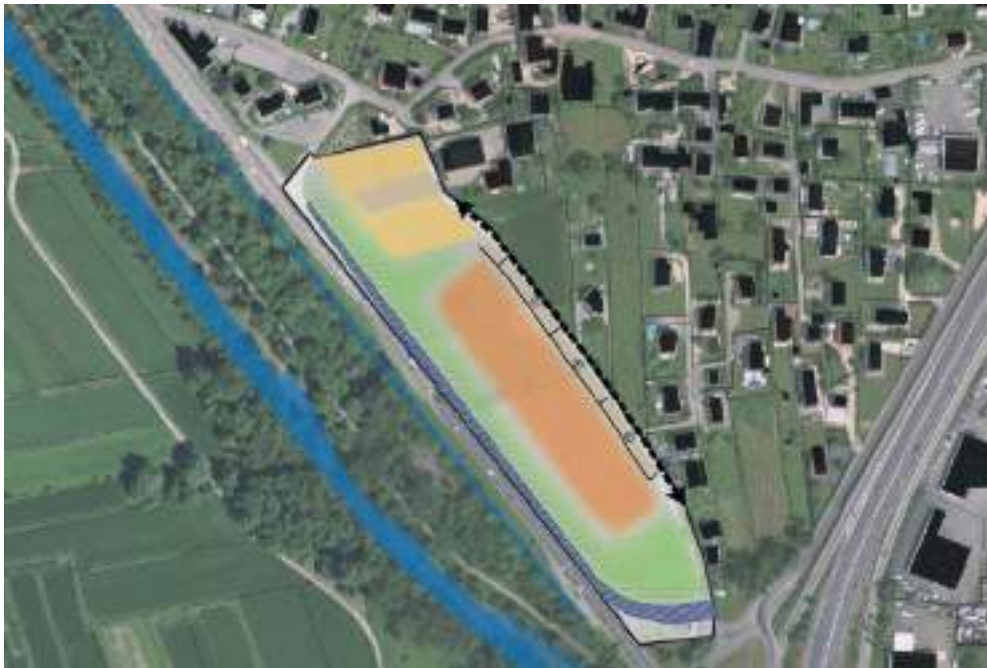
HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Nombre de logements envisagé : 35  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel

ECHEANCE : court et moyen terme

Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements



-  Merlon continu pour contenir le flux d'eau (dans le sens d'écoulement de la Leysse) et opérer un retrait par rapport à la voie
-  S'appuyer sur la desserte existante et intégrer une desserte secondaire à l'opération nord/sud et rechercher un accès viaire mutualisé aux habitations
-  Réserver un espace de stationnement mutualisé le long de la voie de desserte
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel avec stationnement le long de la voie
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. L'opération intégrera la réalisation d'un merlon de protection à l'ouest du site pour la gestion des risques.

Une transition végétale avec les infrastructures voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine. Cette transition devra être accompagnée d'un modelé de terrain permettant de limiter les nuisances liées à la route.

2/ La circulation se fera selon un axe central duquel pourront partir des dessertes mutualisées aux habitations.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

## VOGLANS / Les Grandes Côtes

## R5 BIS

Superficie du site d'OAP : 3,65 ha  
 Superficie de la zone AU : 3,07 ha



Extrait plan de zonage



Il s'agit d'un secteur situé en amont de l'autoroute A41, présentant une pente orientée Sud-Ouest, qui s'accroît sur la partie sud de la zone. La majeure partie de cette zone appartient à l'OPAC de la Savoie.

## ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX



- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de l'autoroute
- > S'inscrire dans la pente
- > Conserver les points de vue sur le paysage

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble OUI

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION









Nombre de logements envisagé : 45 à 53

Indication de la part de logement social : spécifique soit 24 à 27 LLS + 10 à 13 logts en accession sociale + 11 à 13 logts en accession libre logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et collectif  
ECHEANCE : court terme

427



-  Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant  
Espace non constructible
-  Réserver un espace de stationnement mutualisé planté le long de la voie de desserte
-  Desserte viaire à créer
-  Garantir une desserte piétonne
-  Assurer des vues vers le lac
-  Réserver un espace d'aménagement spécifique de gestion des eaux au sein du projet dans l'espace public et participant à la place de la «nature en ville»
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense ou sous forme de collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ Une noue accompagnée d'un chemin et d'une bande plantée devra être créée afin d'offrir un écran végétal à l'ouest.

Les talwegs existants devront être maintenus afin de préserver les cônes de vue, et la présence végétale du site doit être préservée au maximum.

La surface imperméabilisée de l'aménagement ne pourra pas dépasser 50% de la surface de l'îlot.

2/ La nouvelle voie de desserte devra épouser les courbes topographiques.

Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnements seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près des voiries afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privatifs. Des zones de stationnement pourront être mutualisées.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre qu'en voirie partagée. Si les cheminement piétons sont indépendants, ils devront avoir une largeur minimum de 1,5m chacun dans chaque sens.

3/ L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente pour éviter des mouvements de terre trop importants. Elle devra limiter l'exposition au bruit liée à l'autoroute.

L'implantation du bâti devra veiller à respecter l'intimité de chacun en travaillant les transitions vertes et en ne construisant pas sur les franges du périmètre (respect d'un recul d'au moins 13m depuis la limite de l'est du site).

La hauteur des bâtiments sera limitée à 6m au faîtière pour de l'habitat intermédiaire et à 9m au faîtière pour de l'habitat groupé et ainsi ne pas être exposées aux nuisances de l'autoroute.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

### Exemple d'aménagement







## **R.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

# VOGLANS / Les Bouvards

## R1

Superficie du site d'OAP : 1 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,95 ha



Entrée plan de zonage



En plein cœur du hameau de Bouvard, ces parcelles agricoles s'inscrivent dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire. Le terrain présente plusieurs arbres vestiges d'un verger, notamment au nord du site. La légère pente qui incline le terrain d'est en ouest et du sud vers le nord permet des points de vue sur le paysage et le relief environnant. L'accès au site se fait au nord par un chemin peu large et au sud entre les propriétés privées.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX





- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage
- > Intégrer les différents accès

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **10**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Préserver les sujets arborés en place
-  Assurer un double sens de circulation et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la voirie existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres (prunus) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VOGLANS / Chemin de la Combe

**R4**

Superficie du site d'OAP : 0,7 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,7 ha

## OAP "Quartier greffé"



: extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé au sud du centre-bourg, ce terrain est entouré par la végétation boisée à l'est et vient s'accrocher par le chemin de la combe au quartier résidentiel au nord et à l'ouest. Le site présente une pente inclinée est/ouest et possède un caractère très naturel lié à l'écran de forme la végétation.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'intégrer et exploiter le relief du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7 à 9  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela doit prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la pente naturelle du site.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en limite séparative et à l'alignement de la voie et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un seul accès mutualisé sera aménagé en s'appuyant sur le chemin existant de la Combe. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Un accès pour le côté pourra être délimiter afin d'anticiper les développements futurs.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



La répartition des logements individuels et mitoyens se fait de part et d'autre de l'axe de circulation de manière à mutualiser au mieux les accès. Les bâtiments sont implantés proches de cet axe pour limiter le vis-à-vis avec les bâtiments existants et préserver le boisement à l'Est.

## VOGLANS / Rue de la Plaine

**R5**

Superficie du site d'OAP : 0,84 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,78 ha



Extrait plan de zonage

Plan urbanisme



Situé au nord du hameau de Villarcher, ce secteur de projet se trouve en arrière plan d'une bande de logements individuels alignés le long de la rue de la Plaine. Les champs s'étendent au nord du site entrecoupés de haies boisées.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Traiter l'intégration du projet au regard des parcelles cultivées

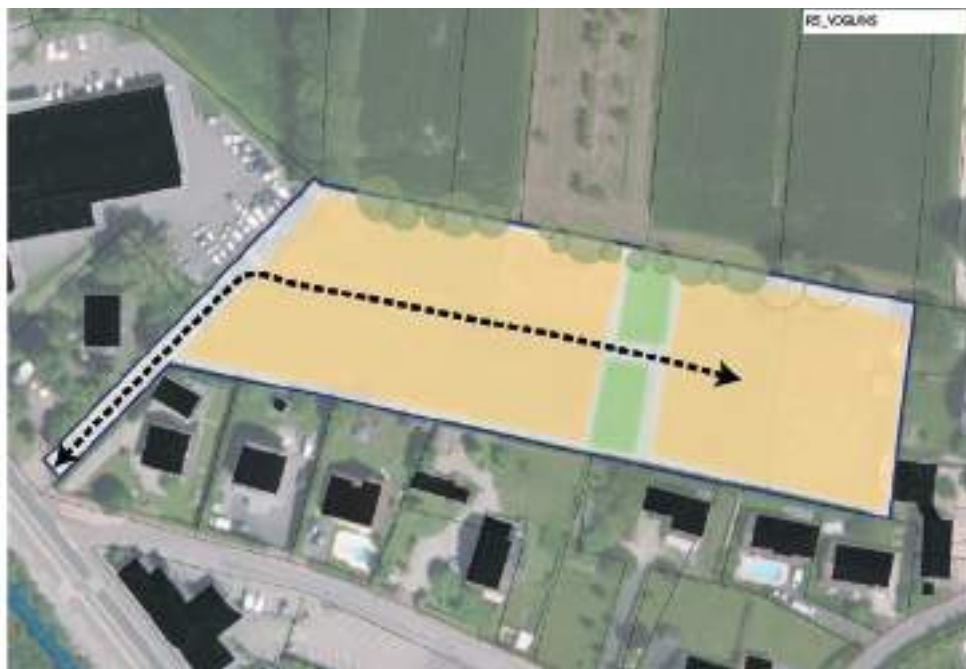
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **12**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements



- Réserver un espace non constructible afin de rechercher une continuité dédiée à une césure verte ou espace de transition public au sein de l'opération
- ⇄ Réserver une desserte centrale unique avec un espace de retournement
- Préserver les sujets de hautes tiges en place et arborer l'espace (lisière arborée)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Un accès carrossable unique se fera depuis la rue de la Plaine pour l'ensemble du site.

Des zones de stationnement pourront être implanté et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## VOGLANS / Villarcher nord

**R7**

Superficie du site d'OAP : 0,84 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,84 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Aérophotogramme



Situé au nord du hameau de Villarcher, ce secteur de projet se trouve en arrière plan d'une bande de logements individuels. Les champs s'étendent au nord du site entrecoupés de haies boisées.

Exposées au PEB, le site se voit contraint également par des formes d'habitat peu dense.

**ENJEUX**

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Traiter l'intégration du projet au regard de la lisière agricole nord
- > Permettre une meilleure intégration par le développement de connexion douce

HYPOTHESE de PROGRAMMATION








Nombre de logements envisagé : 35  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel

ECHEANCE : court et moyen terme

Zone AU conditionnée à l'aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements



-  Préserver les sujets de hautes tiges en place et arborer l'espace (lisière arborée)
-  Réserver une desserte centrale unique avec un espace de retournement
-  Permettre un autre accès à la zone selon l'opportunité d'aménagement qui se présente
-  Inscrire une connexion douce Nord-Sud à minima
-  Arbre existant à préserver et à conforter
-  Proposer un espace de stationnement mutualisé
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat non dense (individuel)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et arborer davantage la lisière nord de l'opération.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement.

2/ Un accès carrossable unique se fera depuis le sud de la zone pour l'ensemble du site.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être préférentiellement mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## **R.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***"COUTURE"***

## VOGLANS / Place de l'Eglise

# R8

Superficie du site d'OAP : 0,85 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



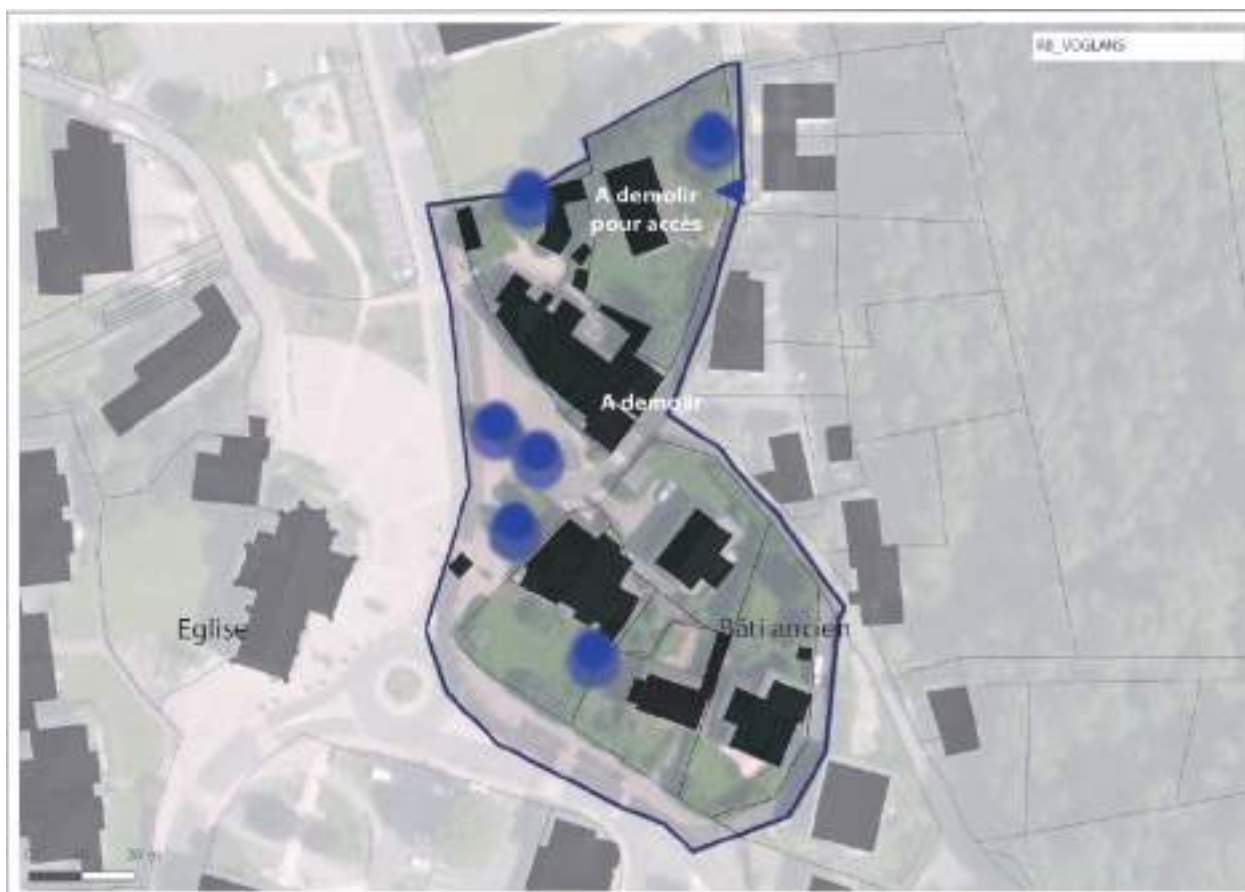
Extrait plan de zonage

Extrait plan



En cœur de centre-bourg de Voglans, ces deux îlots bâtis font face à l'église. Ils sont composés de bâtiments de diverses époques et accueillent également des commerces en rez-de-chaussée.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain du centre-bourg
- > Préserver la végétation arborée existante
- > favoriser le renouvellement urbain

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 60 + commerces

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et habitat collectif et commerce


ECHEANCE : court terme


Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble. **NON**

Zone U non conditionnée à  
aménagement d'ensemble

441



 Espace restant à majorité de l'habitat individuel

 Espace préférentiel de renouvellement urbain sous forme d'habitat collectif et/ou mixte (commerce + habitat)

 Bâtiments existants

 Axes de circulation à conserver

1/ Toute forme de gestion des eaux de ruissellement et d'infiltration est encouragée. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Les accès se feront depuis les axes de circulation existants : la rue centrale, le chemin de Sonnaz et le chemin du sous-bois.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

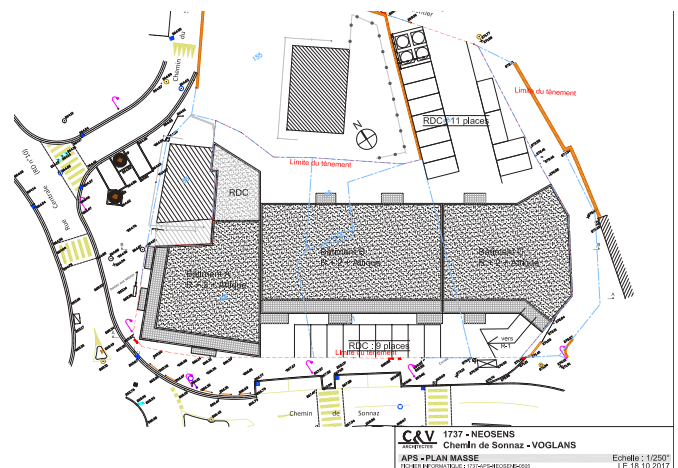
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

### Exemple d'aménagement



## VOGLANS / Sud de Champ Verger

**R9**

Superficie du site d'OAP : 0.54 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.42 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Extrait plan



Situé au sud de la commune, au niveau de la pâte d'oeie, ce site est entouré d'un tissu pavillonnaire proche du centre-bourg du hameau de Villarcher. Il est longé au sud par une voie départementale dont il est protégé par un mur antibruit. Le sud du site présente également un massif boisé faisant filtre visuel à la route.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Assurer des dessertes piétonnes connectées au centre-bourg
- > Maîtriser une densification raisonnée

HYPOTHESE de PROGRAMMATION







Nombre de logements envisagé : **7 à 9**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel**

ÉCHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements



-  Réserver un espace non constructible au sud et préserver la trame arborée existante
-  Limiter l'accès à une seule voie à l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Conserver un accès potentiel à l'ouest et au sud dans le cas où l'opportunité se présente de boucler le réseau viaire
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Inscrire une connexion douce Nord-Sud
-  Intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'opération et le valoriser comme support d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, notamment utilisé comme frange (espace de recul par rapport à la voirie et préservation de la végétation) au sud du site.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le nord et le sud du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant. Il devra permettre de rejoindre l'arrêt de bus. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



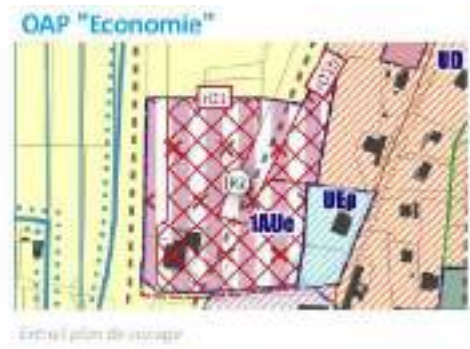


## **R.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT**

**VOGLANS / La Gare**

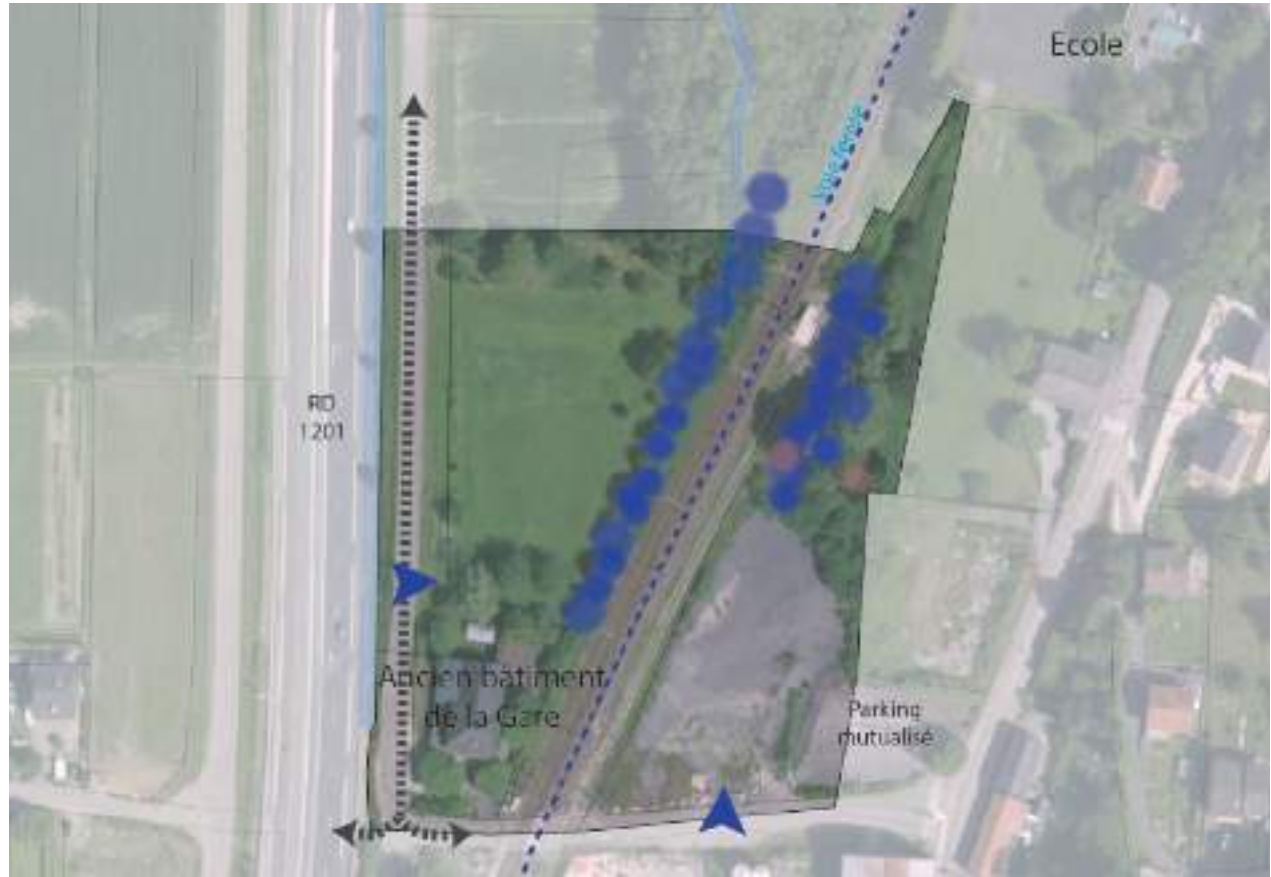
**R2**

Superficie du site d'OAP : 1.84 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.8 ha



Ce site de projet est situé au coeur de la commune de Voglans, en bordure est de la route départementale 1201 et au nord de la rue centrale. Séparé par un boisé d'intérêt, au nord, reliant le site à l'école, ce secteur inclut l'ancienne halte ferroviaire de Voglans et cherche à impulser une dynamique nouvelle entre solutions de mobilité (parking, gare) et future zone d'activités.

**ÉTAT DES LIEUX**



**ENJEUX**

- > Aménager les abords de l'ancienne gare afin d'assurer une bonne intermodalité
- > Préserver la végétation existante
- > Assurer un déplacement doux et sécurisé avec l'école et s'intégrer au quartier environnant

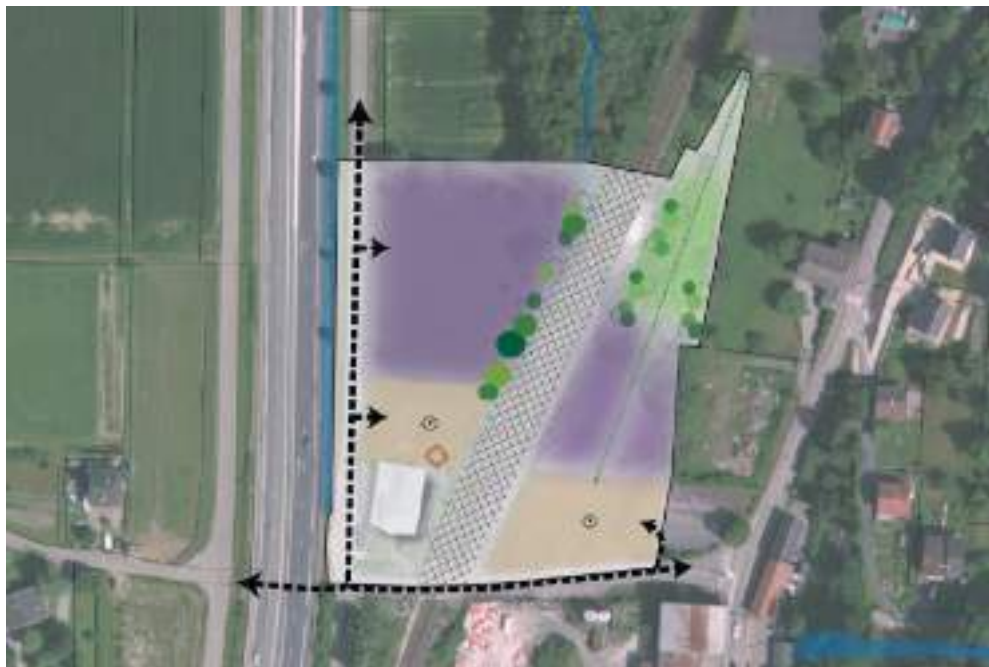
Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**









Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **Hébergement hôtelier + commerce**  
Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **Economie**

ECHEANCE : **court terme**



-  Emprise de la voie ferrée
-  Trame arborée existante à préserver et à conforter
-  Se connecter à la voirie existante au sud et à l'ouest
-  Inscrire une connexion douce entre l'école et le site
-  Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette à proximité de la gare
-  Réserver un espace non constructible au nord et préserver la trame arborée existante
-  Proposer un espace de stationnement connecté à l'existant (est) et un proche de la gare (ouest)
-  Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel entre l'aménagement et les voies de transport.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Le stationnement au sud-est pourra être raccordé au stationnement existant en bordure de site.

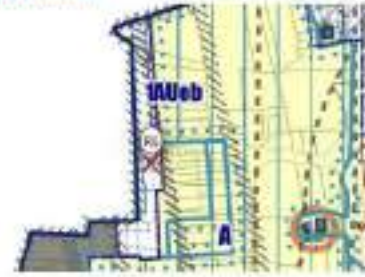
Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Une liaison douce sera proposée afin de relier le site à l'école.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



Extrait plan de zonage

## VOGLANS / Route de l'aéroport

**R6**

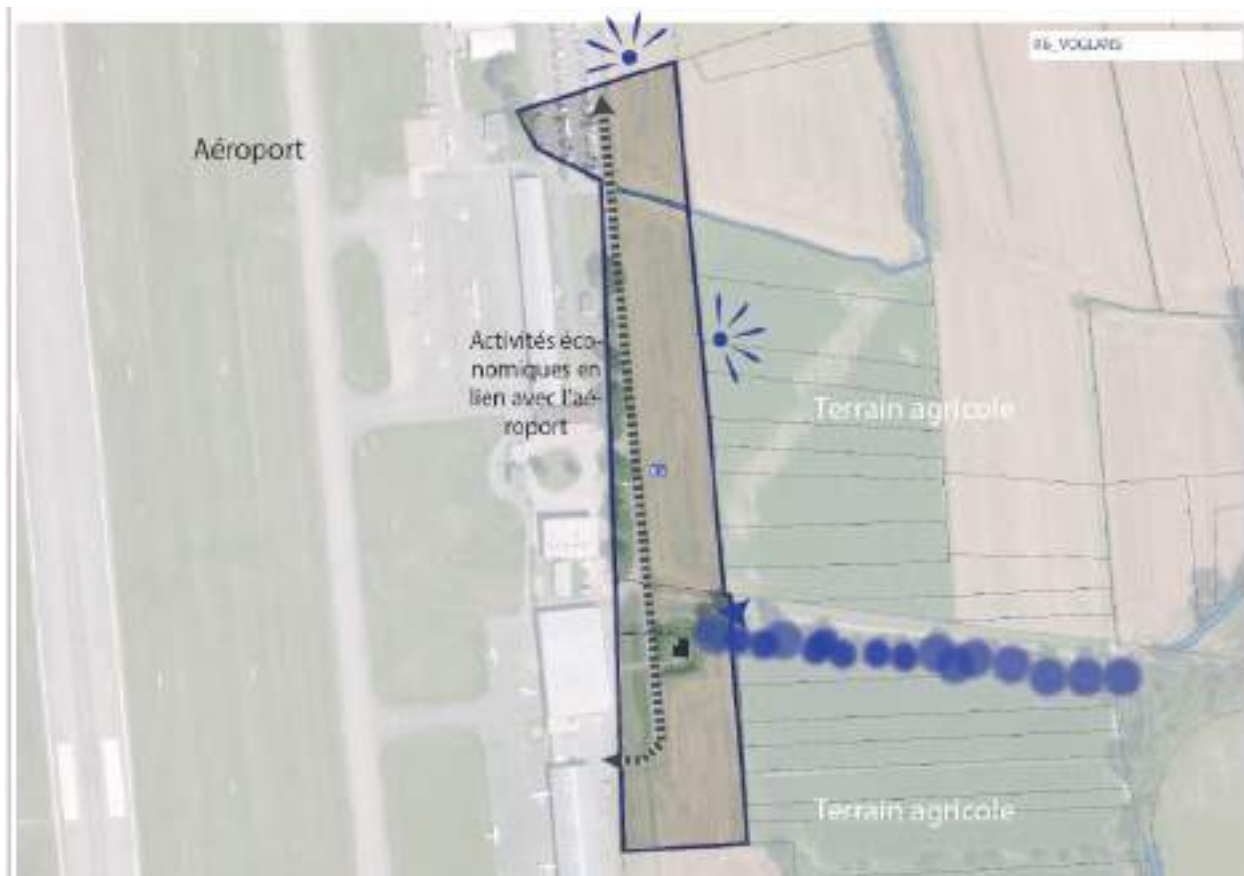
Superficie du site d'OAP : 4.33 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.63 ha

Extrait plan



Ce site de projet est situé le long de l'aéroport Chambéry-Savoie-Mont Blanc en limite ouest de la commune de Voglans. Le terrain est séparé des infrastructures aéroportuaires par une route. Il s'agit d'une zone dédiée majoritairement aux activités de l'aéroport. Une haie arborée traverse les parcelles agricoles le long d'un chemin rural rejoignant la D1201. Le site ne présente aucun relief.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans la plateau agricole environnant
- > Limiter l'imperméabilisation de la zone
- > Rester compatible avec les activités aéroportuaires

ÉCHEANCE : court terme



- ↔ Voirie
- ① Réserver un accès piéton et cycliste
- Espace préférentiel d'implantation pour des activités aéroportuaires et leurs stationnements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel de l'aménagement

2/ L'accès au site se fera soit par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité soit par une nouvelle voie de desserte selon l'aménagement retenu.

Des zones de stationnement mutualisées et privilégiant un traitement non imperméabilisé sont vivement encouragées.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone. Leur hauteur devra être limitée pour ne pas avoir d'impact visuel dans le relief plat du site et son aspect agricole. Ainsi, l'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



# ANNEXES

*L'ensemble des annexes constitue des recommandations au regard des études qui sont ont été réalisées sur certains sites concernés par des OAP.*

*Elles permettent d'alimenter la réflexion des porteurs de projet sur les sites étudiés.*


















# **ANNEXE 1 - VOGLANS : OAP R5BIS LES GRANDES COTES**



## DOCUMENT DE SYNTHÈSE POUR LA RÉALISATION D'UNE OAP



### LES INTANGIBLES VALIDES

-  • Espace non constructible réservé aux écoulements des eaux, thalwegs et vues sur le grand paysage
-  • Principe de gestion de rétention des eaux pluviales (nares nord-sud en aval du site)
-  • Zone fortement impactée par le bruit
-  • limite entre forte et pente modérée
-  • limite PPR Met racol de l'AIT
-  • Zone de transition sonore entre l'autoroute et le site
-  • ligne arborée existante sur le site à conserver ou à reconstruire en limite ouest du site
-  • massif boisé à préserver (hors site)
-  • Accès viaire potentiel
-  • Gestion d'un carrefour/ralentisseur
-  • Continuités piétonnes à assurer
-  • Création d'un espace de transition avec les habitations du lotissement
-  • Espace très favorable aux implantations bâties
-  • Espace favorable aux implantations bâties

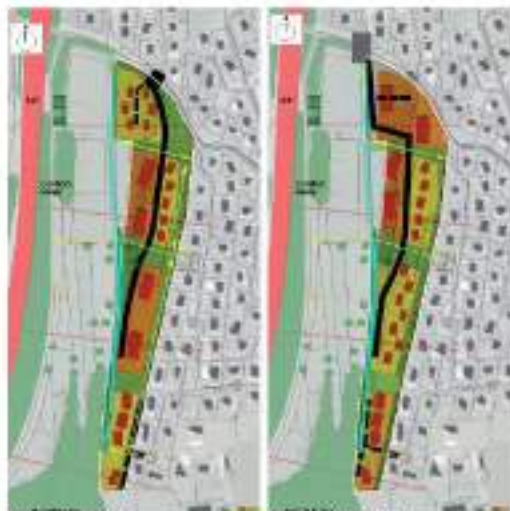


Alex Cail - Mobax - architecte

### LES INVARIANTS pour l'ensemble des scénarios

- Une gestion systématique des eaux pluviales par un système intégré à l'environnement (respect des thalwegs et implantation d'une noue nord-sud en aval de site)
- Des implantations bâties implantées de façon à laisser le plus possible la libre circulation des eaux de pluie vers l'aval du site (Interdite de langues façades nord-sud)
- 2 accès viales potentiels : chemin de Sonnaz et allée de l'Orée du Lac
- Des continuités piétonnes reliant les différents lots bâtis et les dessertes existantes
- Un espace inconstructible entre les parcelles des habitations existantes et les futures habitations
- Favoriser les implantations parallèles aux courbes de niveau (**Intégration paysagère**) mais permettre les implantations perpendiculaires aux courbes de niveau pour **favoriser les apports solaires passifs et les vues sur le Lac du Bourget**
  - **Bacématique** : les bâtiments collectifs implantés parallèlement aux courbes de niveau ne pourront bénéficier d'un apport solaire passif que sur un faible inclinaison de façade sud
  - Les bâtiments collectifs implantés perpendiculairement aux courbes de niveau présenteront des façades sud plus importantes
  - Les implantations des habitations individuelles et groupées favorisant des implantations en avancée pour bénéficier des apports solaires passifs

le 13 juin 2017 - version 1



SCÉNARIO 2

SCÉNARIO 3

Il est rappelé que ces scénarios ne sont réalisables qu'avec la maîtrise totale du foncier du site (desserte, gestion des eaux pluviales, continuités douces) (cf carte du foncier dernière page)

Ces scénarios permettent une densité et une typologie variable par lot qui sera adaptée en fonction des résultats de l'étude acoustique et du choix du tracé de la voirie.

Retour sur le Tableau comparatif présenté le 2 décembre 2016 et complété par la collectivité le 9 décembre 2016

	oui	non	partiel	non
<b>DESERTES</b>				
Connexion au réseau existant	non			
Création d'un accès dédié pour les véhicules				
Connexion avec la voirie existante				
Création d'un accès dédié pour les véhicules	oui			
Création d'un accès dédié pour les piétons	non			
Création d'un accès dédié pour les vélos	oui			
<b>INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>				
Visibilité des visages habités et de l'ensemble de l'Orée du Lac	oui			
<b>PAYSAGÈRE LSI</b>				
Adaptation des typologies bâties existantes	oui			
<b>CRÉATION DU FONCIER</b>				
Maîtrise totale du foncier sur le site de 100%	oui			
<b>PIÈRE SONNAZ</b>				
Accès sur l'axe de l'Orée du Lac				
Accès sur l'axe de l'Orée du Lac				

- Avec quelques autres remarques formulées :**
- une voirie "cassée" comme scénario 3 permettrait une limitation de la vitesse, éviter un "grand boulevard"
  - des lots avec une diversité de bâtiments
  - l'entrée nord peut être indépendante des entrées des autres lotissements (pas d'obligation de connexion)

## LE FONCIER et LES SURFACES



SURFACE TOTALE du PERIMETRE : 35 595 m<sup>2</sup>

Le foncier est réparti comme suit :

- OPAC : 25 309 m<sup>2</sup>
- VINCENT : 7 576 m<sup>2</sup>
- BOUVIER : 1 954 m<sup>2</sup>
- GIRARDIN : 1 199 m<sup>2</sup>

LONGUEUR : 535 m

LARGEUR : 85 m

## RETOUR DE LA REUNION DU 7 AVRIL 2017

## Desserte du site :

- Pour l'îlot 1 (scénario 2) : garder l'accès face à la rue des chênes
- Pour l'îlot 2 (scénario 3) : pas de changement
- Pour l'îlot 3 (nouveau) : accès au milieu du site et non à l'oval. Est-ce possible compte tenu de la topographie du site ?
- Pour l'îlot 4 (scénario 3) : pas de changement, garder l'accès potentiel sur l'allée de l'orée du lac

## Densité et la typologie des logements par îlot :

- Densité : l'OPAC souhaiterait réaliser 49 logements, à cela s'ajoute un projet de 4 logements sur les parcelles de Mr GIRARDIN et Mr Bouvier soit au total 53 logements
- Indiquer dans la future OAP environ 50 logements au lieu d'environ 45 logements ou alors indiquer une fourchette de logements.



## s c h é m a d'aménagement

Plan OAP - MCGIANS - PAYSAN

le 13 juin 2017 - version 1



### UNE DESSERTE ADAPTEE A LA TOPOGRAPHIE

Création de deux voies de desserte :

**Une voie accessible depuis le chemin de Sonnaz,** face à la rue des Chênes. Implantée au milieu de la pente pour desservir les lots 1, 2 et 3.

**Une voie accessible depuis l'allée de l'Orée du Lac** desservant l'lot 4 à l'ouest à l'aval du site.

#### Les avantages :

- des voies qui se positionnent à l'écart des habitations existantes
- qui peuvent être facilement connectées entre elles
- et sur des espaces faiblement pentés

#### Les inconvénients :

- des contraintes de raccordements de

# **ANNEXE 2 - GRESY : OAP F1**


## **SARRAZ**

## Fiche 15 bis : zone à urbaniser La Sarraz / Chez Rolland Principe d'aménagement

Composition : zone d'habitat dense de type collectif

### Principe d'aménagement:


constructions à vocation d'habitat dense de type collectif venant s'appuyer sur l'espace public →

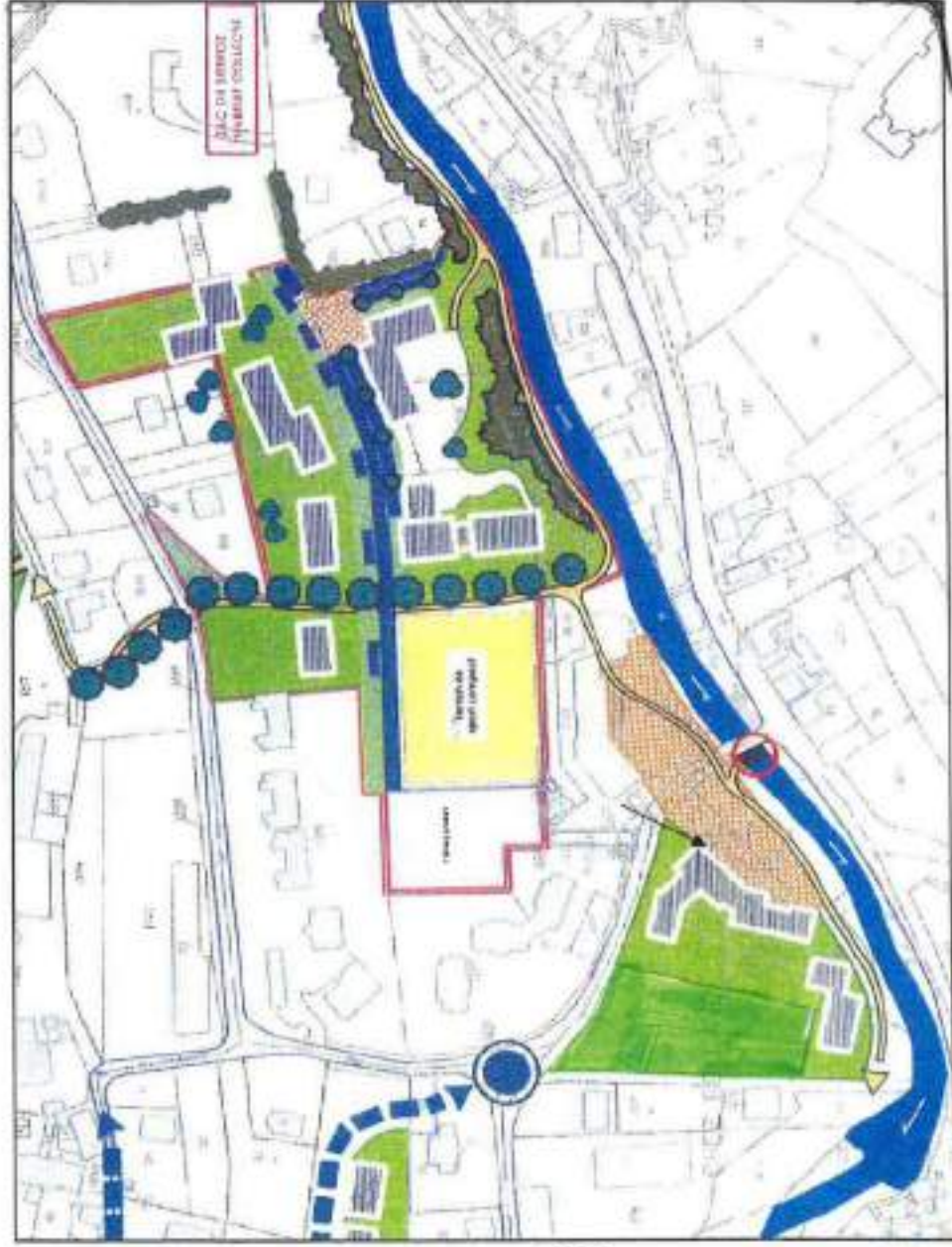
Principe de cheminements piétons traversant la zone et la reliant aux secteurs environnants 

Accès piétons par une passerelle aménagée 

Principe de carrefour à aménager 

Principe de végétalisation du secteur (boisement, alignement d'arbres...)

Principe de place avec, au lieu dit « Chez Rolland », un aménagement partiel de commerces au rez de chaussée 





# **ANNEXE 3 - AIX LES BAINS : OAP A25 QUARTIER MARLIOZ**

# COMMUNE DE AIX-LES-BAINS

Etude d'urbanisme pré-opérationnel préalable à une requalification urbaine et sociale du quartier Marlioz dans le cadre d'une convention NPNRU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Maîtrise d'ouvrage**  
Grand Lac

**Equipe de Maîtrise d'œuvre**  
BOUHE (AMMOBAIL)  
SOLERO ENVIRONNEMENT  
SCET  
TECBA



## SOMMAIRE

LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE	3
LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS	4
LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DE L'OMP	5
<b>LES INTENTIONS DE PROJET</b>	<b>6</b>
PRINCIPES GÉNÉRAUX	7
<b>LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>9</b>
01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	10
02 - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX	11
03 - LES TRAMES	12
04 - LA PROGRAMMATION	16
05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES	17
06 - BIODIVERSITÉ	20

Le quartier de Marlioz (sur au sud de la commune d'Aix-les-Bains) est un quartier à vocation principalement résidentielle.

Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'État et sera intégré au contrat de ville en raison de plusieurs dysfonctionnements sociaux, économiques et urbains.

C'est un quartier d'intérêt général dans le cadre du Contrat de ville de Grand lac, autour de 3 piliers :

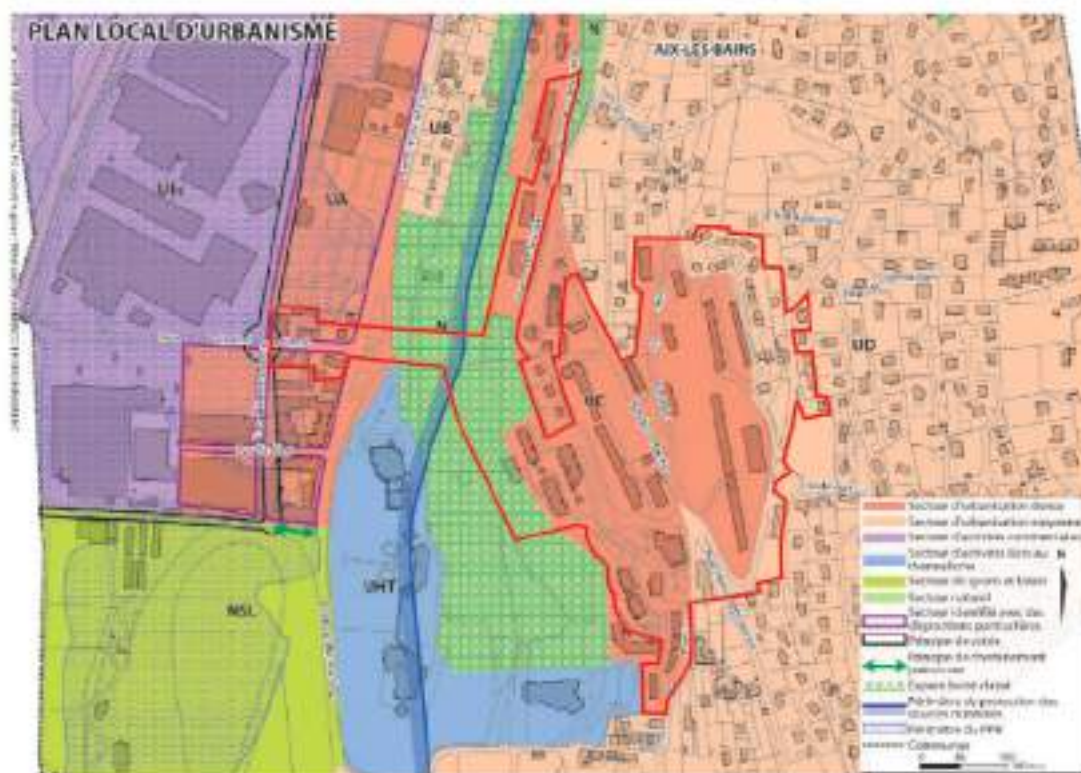
- le volet social ;
- l'habitat et le cadre de vie ;
- l'emploi et le développement économique.

Surface du périmètre QPV : 13 ha



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - STUDÉ PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RESTRUCTURATION SPATIALE ET SOCIALE À AIX - TERRITOIRES COOPÉRÉS SA - CRP - AVRIL 2015

## LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - STUDÉ PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RESTRUCTURATION SPATIALE ET SOCIALE À AIX - TERRITOIRES COOPÉRÉS SA - CRP - AVRIL 2015



— OAP  
— AMÉNAGEMENT

463 - LES BAINS MARLIÈZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAIN ET SOCIAL 6 Axi - TERRITOAIRI COOPERATIIVI - OAP - AVRIL 2013

# LES INTENTIONS DE PROJET

Adaptation au changement climatique

La planète se réchauffe et les changements liés à l'évolution du climat dans les prochaines décennies entraîneront de nombreuses et diverses conséquences sur les villes et les personnes si aucune action n'est engagée dès aujourd'hui, notamment dans le champ de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture.

**ADAPTATION** : VIVRE AVEC un climat plus chaud et s'ACCOMMODER des impacts connus ou imminents en cherchant à réduire la vulnérabilité des territoires et des populations plutôt qu'à chercher à en réduire les effets.

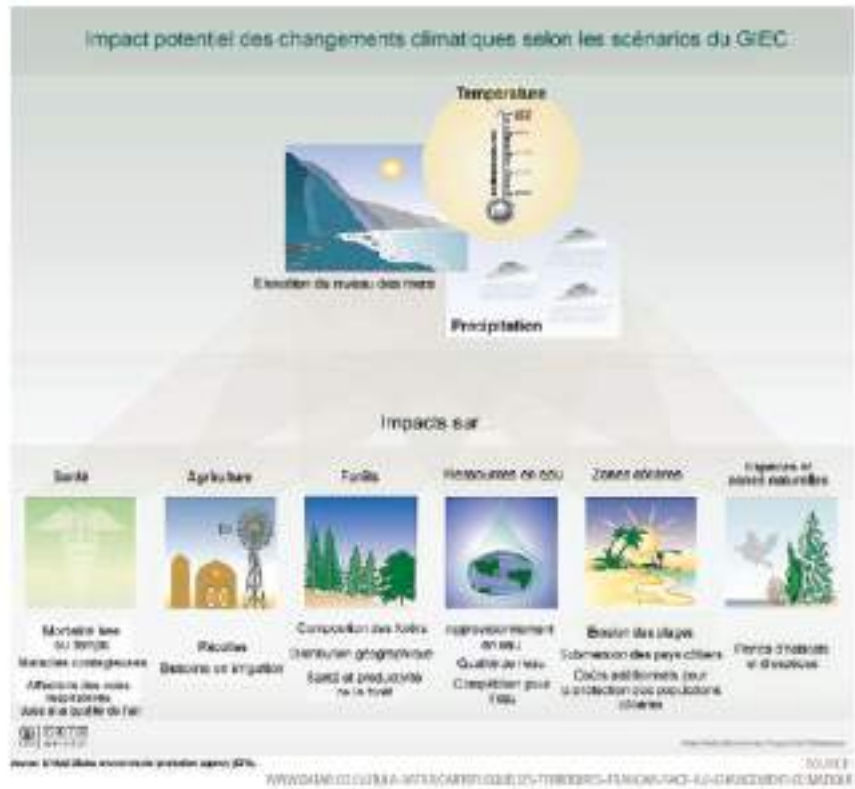
Il s'agit plutôt de tirer des bénéfices de l'évolution du climat, d'en saisir des opportunités pour le système urbain. C'est une nouvelle variable environnementale, une clé d'entrée vers la transition écologique et la résilience urbaine.

Les stratégies d'adaptation cherchent ainsi à développer les villes résilientes, transformables.

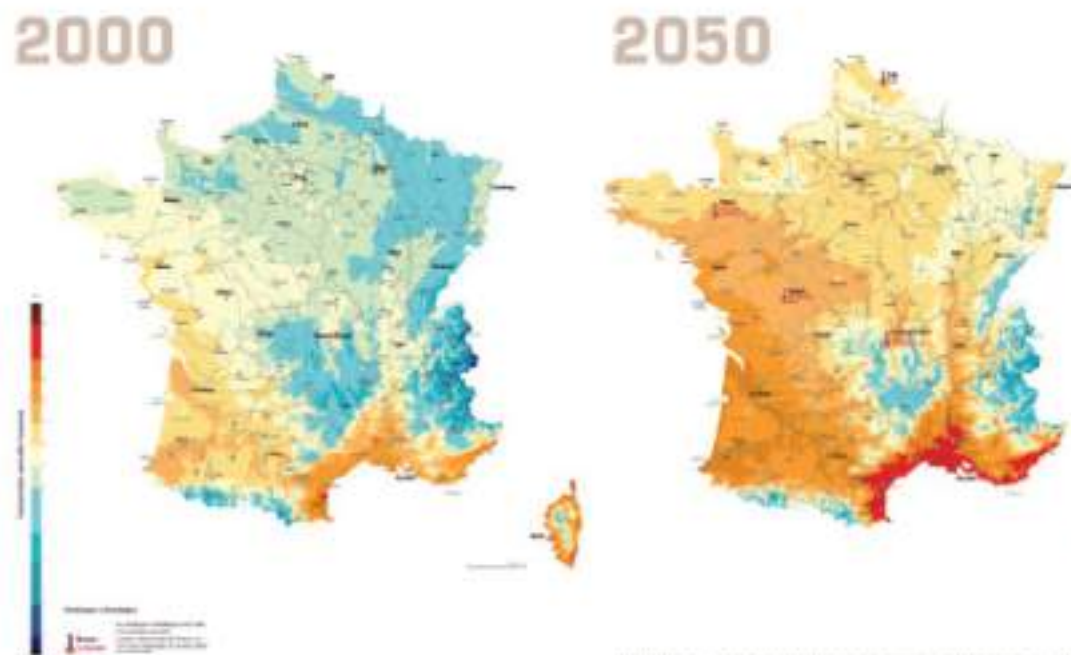
LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN FRANCE

Déjà à l'échelle globale, les évolutions climatiques entraîneront une hausse des températures :

- en hiver, un réchauffement marqué de la partie Est de la France ;
- en été, une hausse globale des températures sur l'ensemble de la France de l'ordre de +2,0 à +4,0°C sur la période 2021-2100 (période de référence 1986-2006) selon le 5ème rapport du GIEC (2014).



Les territoires français face au **changement climatique**



## LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

465-LES-BAINS-MARLIZE - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉNOUVELLEMENT URBAIN ET SOCIAL HABITAT - SERVICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT - OAP - AVRIL 2019

### 01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

**Le quartier de Marlioz est un projet de renouvellement urbain innovant, porteur d'une stratégie de développement durable, organisé autour d'une nouvelle identité de quartier comme lieu fédérateur.**

**Retrouver une vie de quartier singulière et identitaire** vecteur d'animation et de socialité.

Le projet développera une nouvelle centralité de quartier qui doit permettre de révéler le cœur de Marlioz et d'identifier ce quartier comme une entité urbaine à part entière. Il s'agira de le rendre facile à l'échelle d'Aix-le-Dain pour qu'il ne soit plus uniquement un lieu de passage mais un lieu de vie identifié en tant que tel.

**Mettre en place une composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement.**

Le projet devra s'attacher à valoriser les qualités introitiques du lieu : mise en scène des vues vers le grand paysage, adaptation à la topographie, gestion des eaux pluviales, conception bioclimatique, etc.

**Assurer un cadre de vie de qualité pour tous.**

Le projet qualifiera dans un premier temps les constructions existantes, en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de Savoie. Les nouveaux logements seront développés avec un souci permanent de la diversification des formes urbaines, de la typologie des logements et de la mixité sociale.

**Mettre en place les conditions d'un quartier vivant.**

La nouvelle trame d'espaces publics valorisera et confortera les équipements existants dans un souci de sobriété économique. Toutefois, l'embellissement des espaces, la diversification des usages, la mise en accessibilité pour tous et le développement de la trame végétale constitueront les fondements de tout projet de maîtrise d'œuvre.



465-LES-BAINS-MARLIZE - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉNOUVELLEMENT URBAIN ET SOCIAL HABITAT - SERVICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT - OAP - AVRIL 2019

### 2.1 INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le paysage du site bénéficiant de qualités importantes, le projet de maillage doit tout point de vue concourir au maximum et valoriser les vues vers le grand paysage, ainsi que la trame arborée.

La topographie marquée du site sera le support de nouveaux modes de faire en adaptant les constructions et les espaces publics à la pente, en limitant les dénivellements.

### 2.2 LIENS

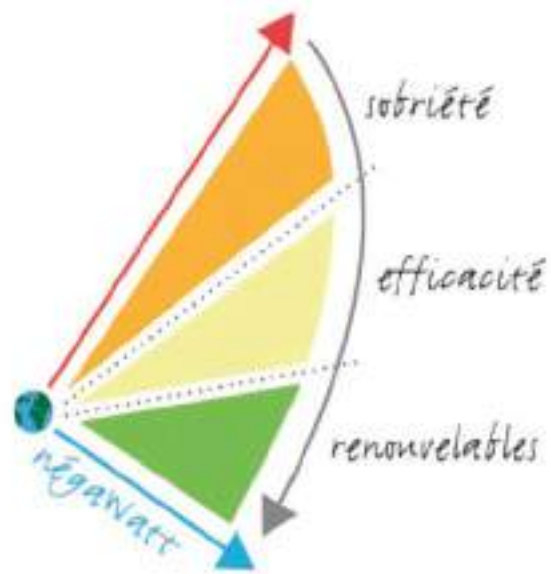
Développer une ville des courts distances en assurant des parcours directs (perméabilité des lots), confortables et sécurisés pour tous y compris les PMR, poussettes, etc. : brevêtement des sols, éclairage, guidage visuel (physique) sonore, fluidité et continuité de parcours.

### 2.3 QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles donneront l'image du quartier et traduiront l'ambition de la collectivité. Bioclimatiques, elles favoriseront le confort d'habiter en été comme en hiver.

### 2.4 DÉMARCHÉ NÉGANATT

- **sobriété** : forcère, financière, énergétique : décider d'être moins bouillonnant avant d'être rationnel (bioclimatique, maîtrise des coûts, ...)
- **efficacité** : optimiser les réseaux viaires, affirmer un niveau de densité suffisant pour réaliser un quartier animé et maintenir des espaces libres.
- **renouvelables** : utiliser, recycler les sources (répulsaires, déchets organiques, énergie solaire, ...)



## 03 - LES TRAMES

### 3.1 TRAME VERTE ET BLEUE

#### LES NOUVEAUX PAYSAGÈRES

- Elles assurent la continuité paysagère et l'écoulement des eaux pluviales, assurent l'équilibre thermique et favorisent la biodiversité.
- Elles sont à minima végétalisées (arbres, arbustes, haies, etc.).

PROPOSITION : PROJE... (partiellement visible)

#### LE PARC

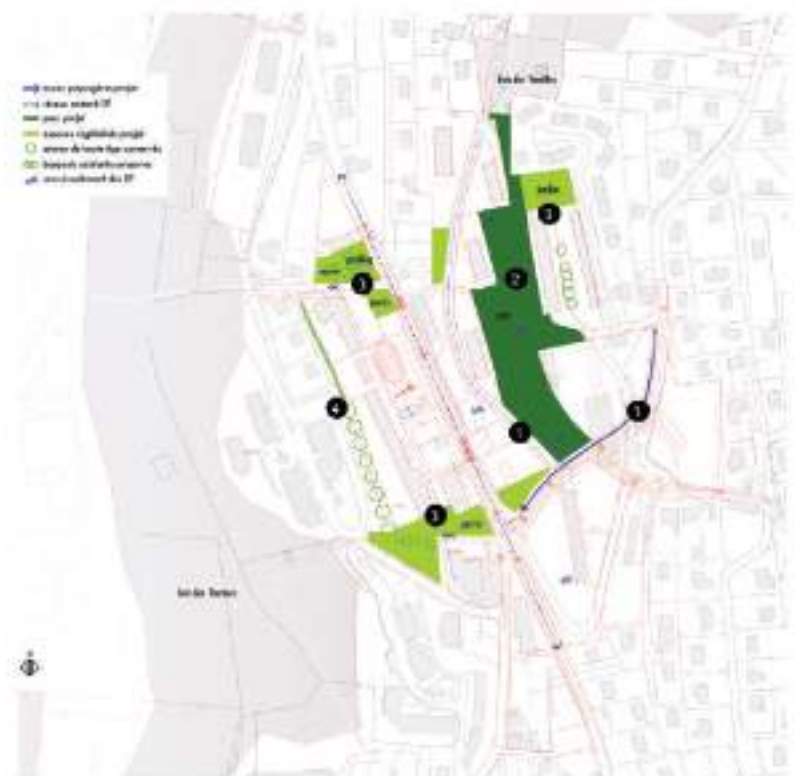
- Elles offrent un espace de détente, de loisirs, de rencontre et de socialisation.
- Elles sont à minima végétalisées (arbres, arbustes, haies, etc.).
- Elles sont à minima végétalisées (arbres, arbustes, haies, etc.).

#### LES ESPACES VÉGÉTALISÉS

- Elles assurent la continuité paysagère et l'écoulement des eaux pluviales, assurent l'équilibre thermique et favorisent la biodiversité.
- Elles sont à minima végétalisées (arbres, arbustes, haies, etc.).

#### LES BOSQUETS ET ARBRES EXISTANTS

- Elles favorisent la continuité paysagère et l'écoulement des eaux pluviales, assurent l'équilibre thermique et favorisent la biodiversité.
- Elles sont à minima végétalisées (arbres, arbustes, haies, etc.).



3.2 DESSERTE VIVRE

LA RUE PRINCIPALE

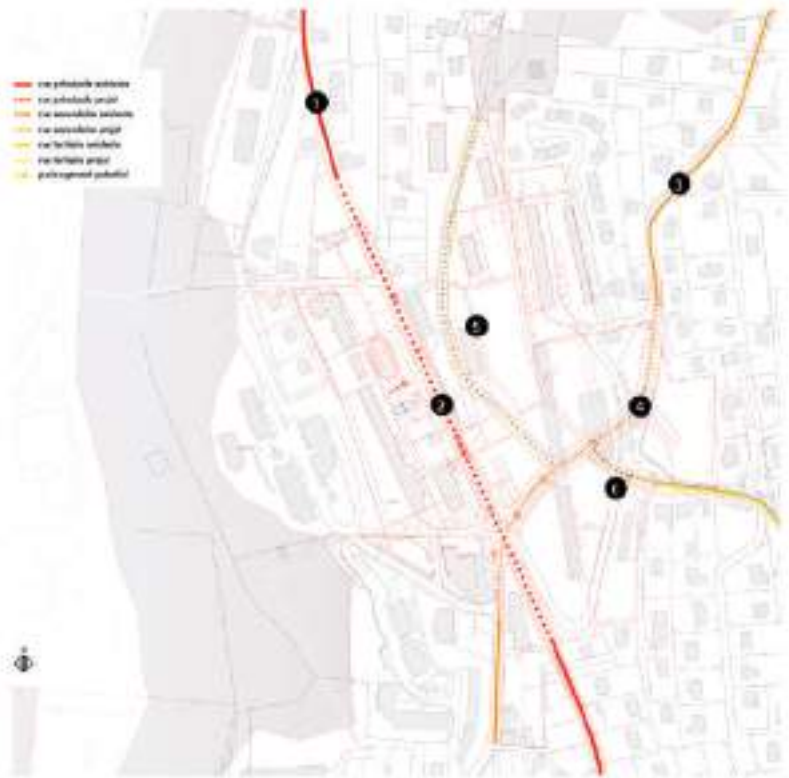
- LES TRACES SONT À L'ÉCHELLE D'UN VÉHICULE EN TERRESTRE, LE SEUL LA ROCHE DU ROI DEVANT L'EMPREINTE
- SA RECONSTRUCTION DOIT PERMETTRE D'AMÉLIORER LES VITÉS ET DE CRÉER UNE AMPLIÉ DE COINÇÉS (DRETTES, PLANTATIONS, STATIONNEMENT, ÉCLAIRAGE, ...)
- ACCÈS AUX
- RECONSTRUCTION: PROJE DE TRAJET DE VOYAGE EN TERRE

LA RUE SECONDAIRE

- LES ESPACES SONT LES BARRIÈRES DE DÉLIMITATION DES QUARTIERS, LES CHANGEMENTS DE SENS, LES COINÇÉS (DRETTES, PLANTATIONS, STATIONNEMENT, ÉCLAIRAGE, ...)
- LA RECONSTRUCTION DU CHEMIN HONORÉ DE BALZAC SUR LA SECTION QUI TRAVARSE LE QUARTIER DOIT PERMETTRE DE RÉTABLIR UNE LIEN ENTRE LES QUARTIERS ET DE DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE RÉSIDUELLE AU CÔTÉ
- ACCÈS AUX
- RECONSTRUCTION: PROJE DE TRAJET DE VOYAGE EN TERRE

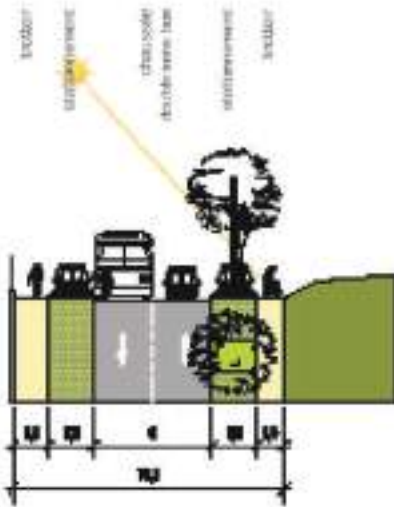
LES RUES TERTIRES

- LA NOUVELLE RUE DU CÔTÉ DE LA ROCHE DOIT PERMETTRE DE CRÉER UN FAÇON D'ÉTENDRE LES QUARTIERS EN UN SEUL DÉVELOPPEMENT URBAIN
- LE CHANGEMENT DE SENS DOIT PERMETTRE DE CRÉER UN LIEN ENTRE LES QUARTIERS

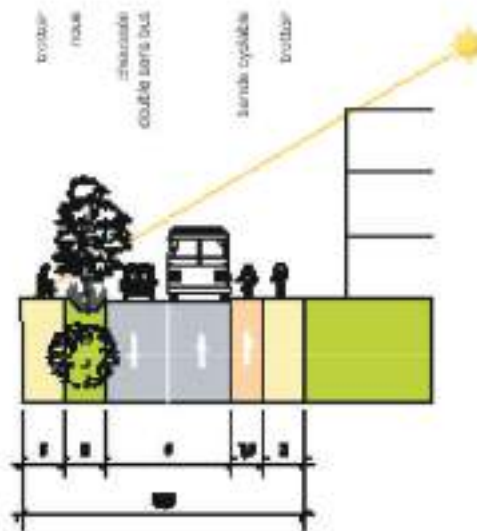


PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT DES VOIES

BOULEVARD DE LA ROCHE DU ROI 30



CHEMIN HONORÉ DE BALZAC 30



RUE DU CÔTÉ 20





3.3 DESSERTE PIÉTONS CYCLES

LES TROTTOIRS

- LES PIÉTONS (ÉLÉMENTS D'ACCESSIBILITÉ FORTS) PEUVENT ÊTRE LA LOUPE DES PIÉTONS.

LES VOIES CYCLABLES

- LES VOIES CYCLABLES SONT À SENS UNIQUE SUR LE PRINCIPAL BOULEVARD DE BALZAC RECONQUIÈRE PERMETTRA D'ORGANISER LES MOUVEMENTS CYCLISTES COMFORTABLES POUR DÉVALER LA RIVE ET LE HAUT DU QUARTIER.
- SUR LE BORD DE LA RIVIERE DES BÂILLES LES VOIES SONT IMPOSÉES À LA FORTIFICATION DANS L'ESPACE POUR CRÉER UN ESPACE.

LES TRAVERSANTES

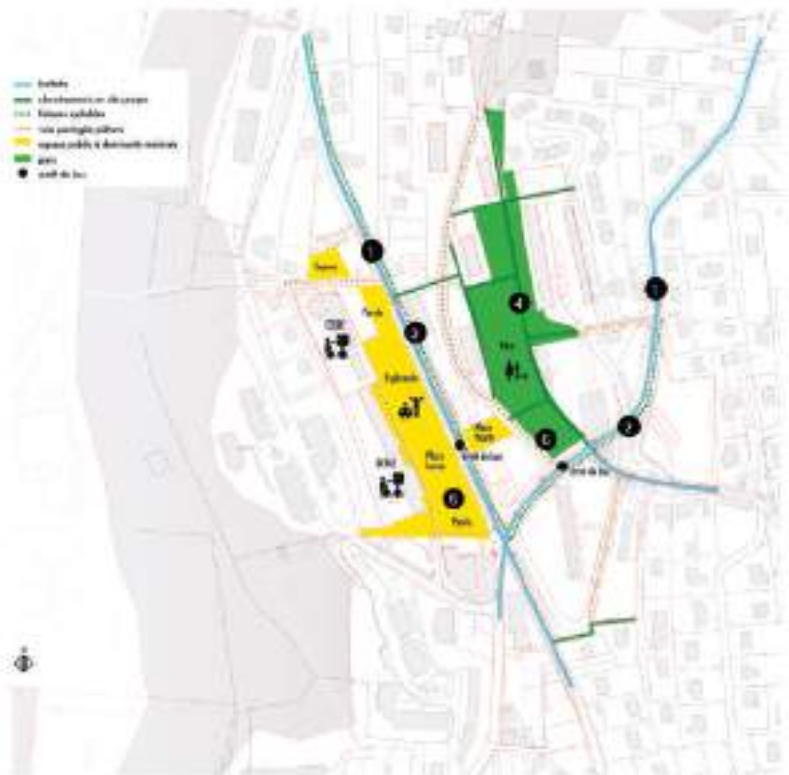
- LES PIÉTONS EN OBTIENDRONT PRINCIPALEMENT LA RÉALISATION DE LA RÉORGANISATION DES ESPACES PUBLICS PERMETTRANT DE COORDONNER HAUT ET BAS DU QUARTIER.

LES ESPACES PUBLICS À DOMINANTE MINÉRALE

- EN PRÉSENCE DES CIRCULATIONS, LES ESPACES À DOMINANTE MINÉRALE SONT LES MOYENS POUR LE PIÉTON, L'AMBIENT, CRÉER UN ESPACE PUBLIC ADAPTÉ.

LE PARC

- EN OBTIENDRONT LE PIÉTON UN ESPACE DE PROMENADE ENTRE HAUT ET BAS DU QUARTIER, VERS LES ESPACES DU QUARTIER ET LES ESPACES PUBLICS ADAPTÉS PROXES. LES ESPACES PUBLICS SONT IMPOSÉS L'AMBIENT MINÉRAL, LES ESPACES PUBLICS, ETC.



04 - LA PROGRAMMATION

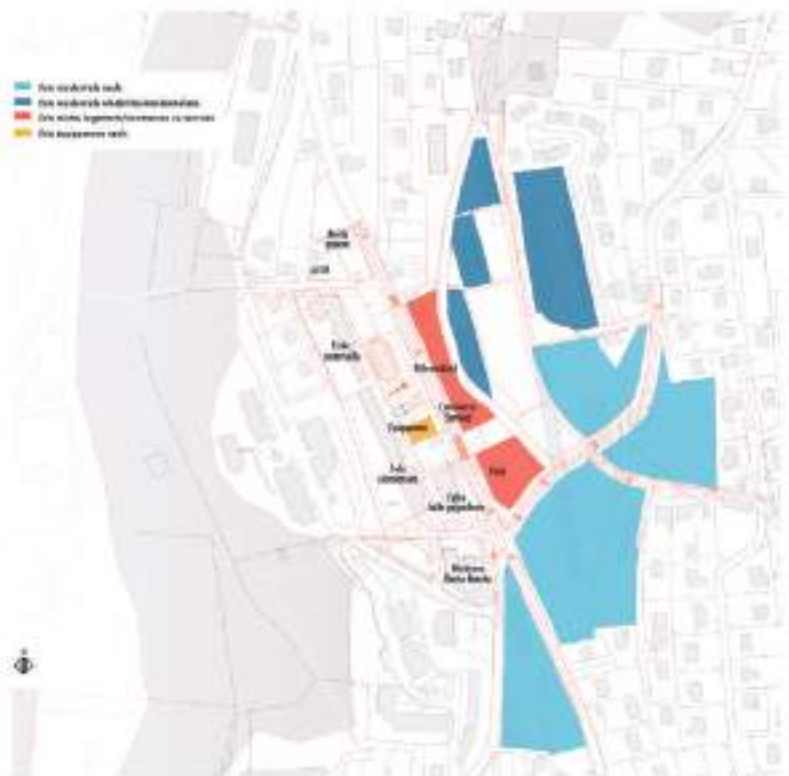
4.1 LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Le long du boulevard de la Roche du Bas, plusieurs services et commerces s'installent en RDC de nouvelles constructions :

- réinstallation du commerce de proximité,
- accueil de nouveaux services et/ou commerces autour de la place haute,
- aménagement de locaux médicaux.

À l'ouest du boulevard, le pôle d'équipements publics est renforcé avec :

- le maintien de la mairie annexée et de l'ALSU au Nord,
- un nouvel équipement de quartier sur la future esplanade,
- le maintien de l'église Sainte-Bernadette et de la résidence Denise Barnier.



4.2 LES LOIS RÉSIDENTIELS, QUALITÉ DE VIE

Le projet prévoit la démolition de 144 logements et la réhabilitation 130 logements.  
 Le projet urbain prévoit la construction d'environ 300 nouveaux logements sur un périmètre élargi du QPV. Le nombre de logements sera modulé par sous-secteurs.

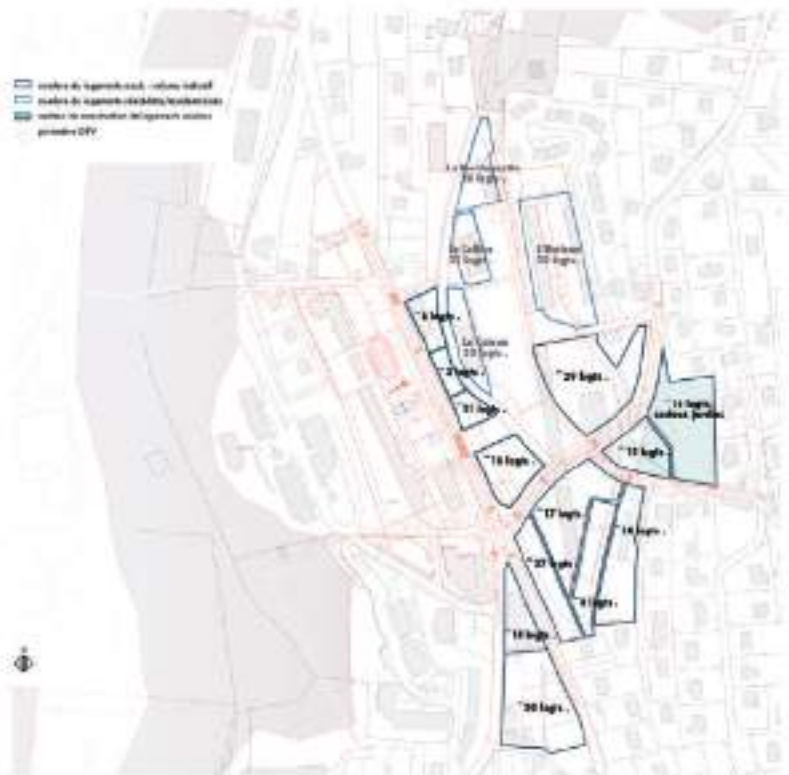
Dans la mesure du possible, tous les programmes immobiliers, qu'ils soient neufs ou réhabilités, offriront un espace extérieur à chaque logement (terrace, loggia, balcon, jardin).

La composition des lots devra permettre de limiter les vis-à-vis et de préserver l'intimité de chaque logement sans pour autant inciter à l'installation de clôtures de grande hauteur.

Dans la mesure du possible, il sera intéressant de mettre en place une complexité des lots résidentiels en privilégiant la variété des formes urbaines, des hauteurs, la mutualisation du stationnement, la transparence des lots.

MIXITÉ SOCIALE

L'opération développera une part de logements sociaux :  
 - dans le périmètre QPV : construction d'environ 60 logements,  
 - en dehors du périmètre QPV : une quinzaine de logements pourront être construits sur le secteur des actuels jardins familiaux.

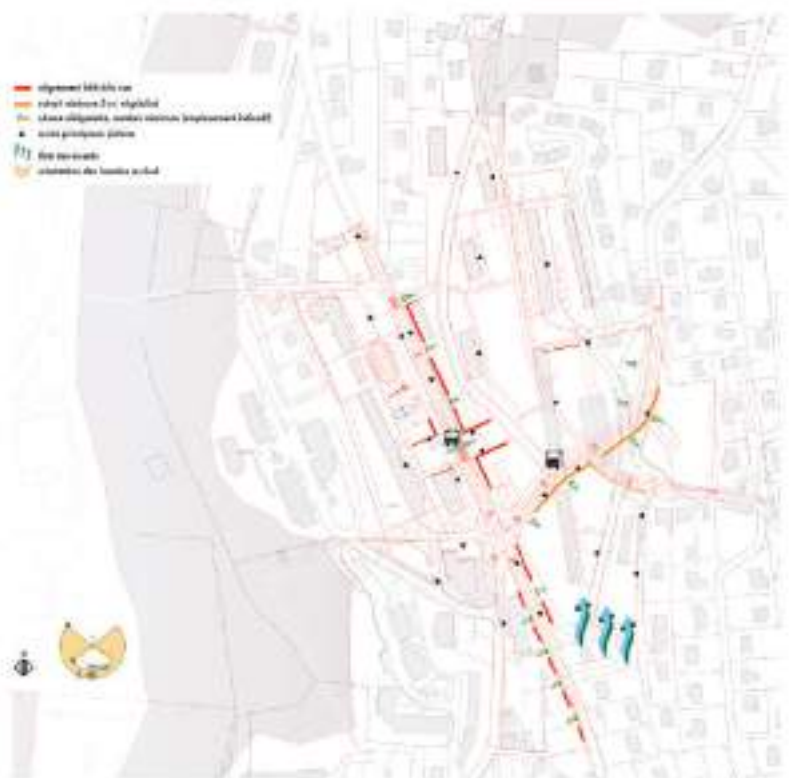


05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.1 ORGANISATION DU BÂTI

Afin d'animer les rues du quartier et de valoriser les façades urbaines, il s'agira de mettre en place des fronts bâtis structurants entrecoupés de porches vitrées et de soleil le long du boulevard de la Roche-de-Roi et du chemin Honoré de Balzac.

Les constructions au contact des places basses et hautes devront accompagner l'espace public par un alignement des façades sur rue. Les accès aux commerces/ services/ équipements seront localisés de manière préférentielle depuis chacune des places.



5.2 EPANNELAGE

Il s'agit, dans le respect des hauteurs maximales existantes (R+4), de raisonner pour chaque projet neuf ou de réhabilitation sur la qualité de l'insertion dans le contexte particulier du projet. Un travail sur les épannelages est donc nécessaire afin de profiter des orientations sud pour l'ensemble des opérations (bioclimatisme).

Le long des rues principales, les bâtiments atteindront une hauteur maximale de R+4 ou R+3+attique.  
 En cas d'îlot, et de manière à s'écarter face à la rue et pour bénéficier d'un ensoleillement maximal, les constructions seront limitées à R+2.  
 En façade du boulevard de la Roche du Roi et au pied de l'immeuble à six étages, les hauteurs seront limitées à R+1 afin de préserver les vues vers le grand paysage.  
 En façade affaite, sur la rive Est principalement, les opérations respecteront des hauteurs de RDC à R+1 afin de faire transition avec les secteurs pavillonnaires existants.



05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.3 MORPHOLOGIES

**TYPLOGIES :**  
 Le projet devra proposer une diversité de formes urbaines pour répondre aux besoins des futurs résidents tant en termes de surface, de typologie, d'espaces d'appropriation (jardins, balcons, terrasses), etc.  
 Il s'agira de respecter les principes de mixité urbaine dans un rapport de compatibilité avec le projet urbain.

**VOLUMÉTRIES :**  
 Les volumétries à respecter pour chaque typologie sont les suivantes :  
 - de l'habitat collectif en R+2 à R+3+attique/crochets,  
 - de l'habitat intermédiaire en R+1 ou R+1+attique/crochets ou R+2,  
 - de l'habitat individuel en RDC ou RDC+crochets ou R+1.

**ENTRÉES :**  
 L'habitat collectif aura une entrée commune à l'ensemble des logements avec un hall et un escalier et/ou ascenseur pour l'accessibilité des étages.  
 Pour toutes les autres formes urbaines, chaque logement disposera d'une entrée individualisée depuis la rue ou le cœur d'îlot.

EXEMPLES ILLUSTRANT DIFFÉRENTES MORPHOLOGIES D'HABITAT ENVISAGEABLES SUR LE SECTEUR

<p><b>HABITAT INDIVIDUEL PUR - LOTIÈRE</b>                  Logements : 1 logement                  Épannelage : RDC ou RDC+crochets ou R+1                  Stationnement : sur la parcelle</p>	<p><b>HABITAT INDIVIDUEL GROUPE</b>                  Logements : 1 logement                  Épannelage : RDC ou RDC+crochets ou R+1                  Stationnement : sur la parcelle ou regroupé dans un espace partagé</p>
<p><b>HABITAT INTERMÉDIAIRE</b>                  Nombre de logements : 2 logements superposés par unité                  Épannelage : R+1 ou R+1+attique/crochets ou R+2                  Stationnement : sur la parcelle et regroupé dans un espace partagé</p>	<p><b>PETIT COLLECTIF</b>                  Logements : 4 à 10 logements                  Épannelage : R+2 ou R+3+attique/crochets                  Stationnement : commun</p>

EXEMPLES ILLUSTRANT LES FORMES DE STATIONNEMENT ENVISAGEABLES

6.4 STATIONNEMENT

POUR L'HABITAT COLLECTIF

Le stationnement des logements collectifs sera :

- soit mutualisé dans un stationnement enterré ou semi-enterré ; dans un principe d'adaptation à la topographie pour limiter les déblais-remblais ;
- soit mutualisé et traité en rez-de-chaussée des constructions.

POUR L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Le stationnement des logements intermédiaires sera :

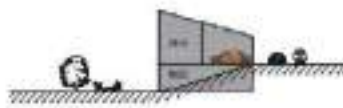
- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courbe ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou autre (pergola, ombrière, structure en dôme, etc.) ;
- soit traité en rez-de-chaussée des constructions ;
- soit à proximité immédiate des habitations, dans une poche mutualisée adaptée à la topographie.

POUR L'HABITAT INDIVIDUEL

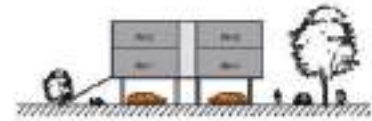
Le stationnement des logements individuels sera :

- soit mutualisé dans une cour urbaine ou courbe ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou autre (pergola, auvent, structure en dôme, etc.) ;
- et/ou accolé aux habitations en box ou en surface.

EN REZ-DE-CHAUSSÉE, DANS L'HABITATION  
Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



EN REZ-DE-CHAUSSÉE, MUTUALISÉ  
Typologies : habitat collectif, habitat intermédiaire



EN TALUS, À PROXIMITÉ DE L'HABITATION  
Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



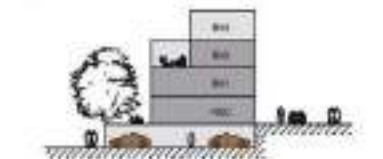
EN ENTERRÉ  
Typologies : habitat collectif



COUR URBAINE PLANTÉE DU COUVERT (PERGOLA)  
Typologies : habitat individuel et collectif, habitat intermédiaire



EN SEMI-ENTERRÉ  
Typologies : habitat collectif



06 - BIOCLIMATISME

6.1 CONFORT D'HIVER

Le confort d'hiver correspond à la notion de confort pour l'occupant d'un logement ou pour l'utilisateur d'un bâtiment. Cette recherche de confort passe par la température minimale de l'air ambiant, mais aussi par l'atténuation des sensations de froid liées aux courants d'air, aux parois froides et à l'inadaptation du chauffage.

Au-delà des éléments définis par la réglementation thermique 2012, les architectes devront rechercher :

- la protection aux vents Nord-Sud,
- la sobriété écopaysagère / formes compactes, simples, moyennement des constructions,
- l'orientation des bâtiments / profiter des apports solaires passifs,
- la distance entre les constructions / limiter les risques de bruits notamment dans le cas des logements en RDC de l'habitat collectif

TARIF DE CHAUFFAGE AÉRIEN  
Moyens directs de chauffage de base primaires et secondaires



6.2 CONFORT D'ÉTÉ

Le confort d'été concerne avant tout l'occupant d'un logement ou l'utilisateur d'un bâtiment ou d'un espace extérieur aux fortes chaleurs. L'enjeu consiste à maintenir une température et un taux d'humidité acceptables et ainsi limiter les impacts sur le bien-être des populations.

6.2.1 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES BÂTIMENTS

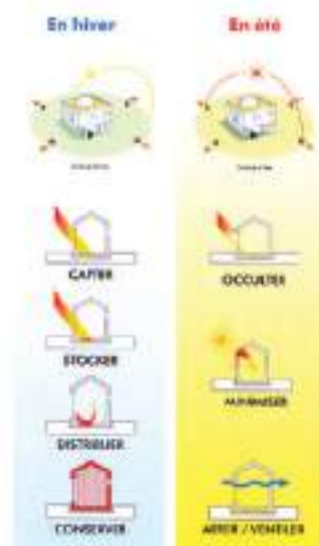
Il s'agit d'éviter d'avoir recours à des moyens de climatisation mécanique en cherchant à rafraîchir un bâtiment de manière active :

- rechercher une épaisseur des constructions qui permette de profiter des brises d'été afin d'assurer une ventilation naturelle - logements traversants (profondeur limitée à 12m),
- intégrer les constructions dans leur environnement : protection aux vents, au soleil par des solutions architecturales orientatives, occultation et paysages locaux d'îlots arborés,
- organisation des pièces de vie,
- favoriser les matériaux ou isolants à faible diffusivité.

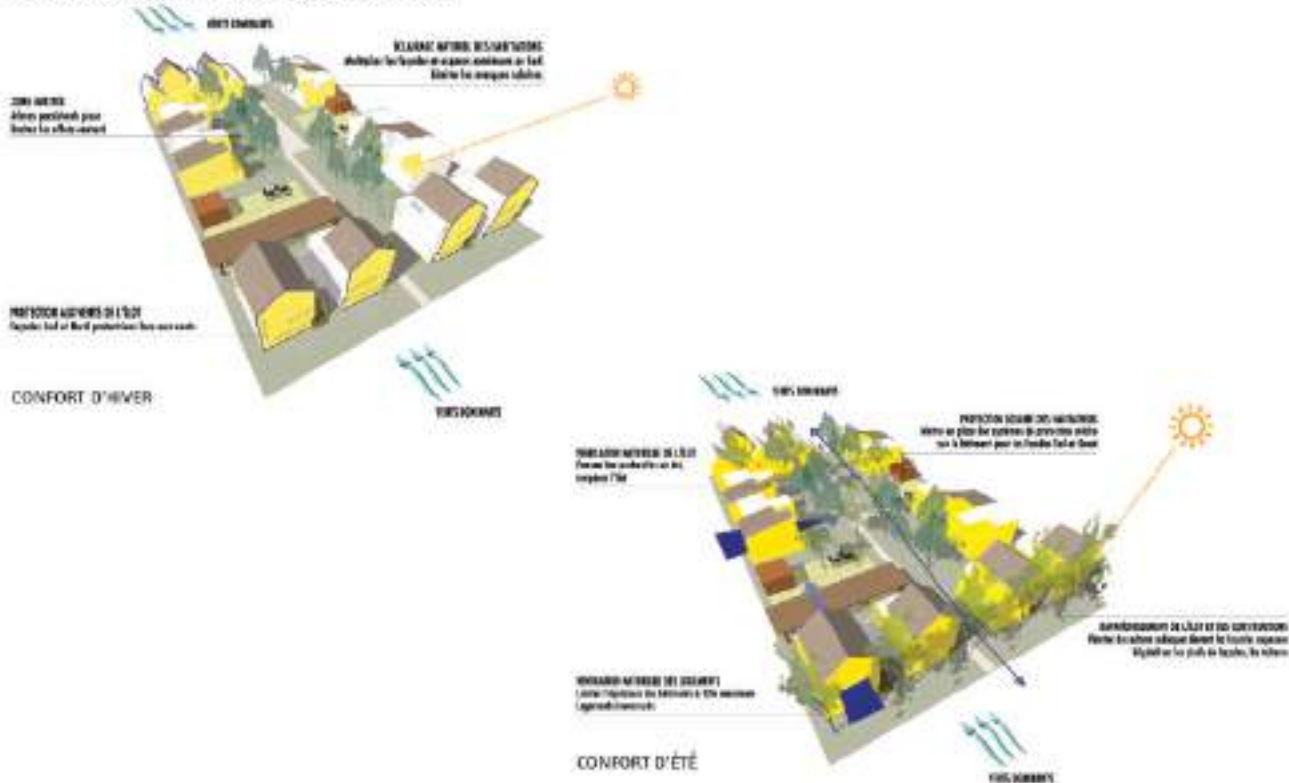
6.2.2 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS

Il s'agit de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain qui nuisent fortement au confort et favorisent des situations de stress thermique. L'ombrage des boeufs d'ats et des jardins privés doivent être conçus de manière à limiter l'absorption solaire et le stockage de chaleur :

- végétalisation de la parcelle et des bâtiments (ombrage et évapotranspiration),
- matériaux de mélanges des sols, toitures et façades à faible inertie,
- présence de l'eau.



SCHEMAS ILLUSTRANT LES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME



6.3 VÉGÉTALISATION

La végétation joue un rôle important dans le confort et la qualité des villes. Elle favorise ainsi un climat urbain confortable en réduisant les températures de l'air ambiant et favorise le bien être des personnes. En plus de participer à la régulation du climat, réserver une place significative aux végétaux permet de mettre en place des continuités écologiques structurantes pour le développement de la biodiversité et le déplacement de la faune et de la flore.

Il s'agira dans le cadre du projet de Marloz de mettre en place une double stratégie de végétalisation à la fois dans les lots collectifs et privatifs :

- la végétalisation des façades, pieds de façades et toitures sera privilégiée pour éviter l'absorption de rayonnements solaires par des surfaces minérales qui auraient stocké la chaleur en journée pour la restituer en soirée et la nuit. La végétation accélère ainsi le rafraichissement nocturne, important du point de vue sanitaire pour permettre au corps humain de se ressourcer ;
- la végétalisation des espaces extérieurs aussi bien dans les cours d'îlots, les jardins privés, les espaces publics, le traitement des limites séparatives seront privilégiés. Les surfaces en pleine terre, l'ombrage et l'évapotranspiration des végétaux favoriseront ainsi un taux d'hygrométrie plus confortable.

La stratégie de plantation répondra aux enjeux de bioclimat, de paysage, de diversité des espèces et des strates végétales. Elle cherchera à maintenir et renforcer le trame végétale existante, à adapter les espèces en fonction du climat local et à tenir les besoins de consommation en arrosage et en traitement (mise en place d'un gestion différenciée).

6.4 GESTION DE L'EAU

L'imperméabilisation des sols au cours des dernières décennies et l'urbanisation des zones inondables et champ d'expansion des crues a renforcé les phénomènes de crues et d'inondations. Il s'agit à l'heure du 2<sup>e</sup> siècle de revenir notre rapport au sol.

Le projet de Marloz portera des enjeux hydrauliques à la fois :

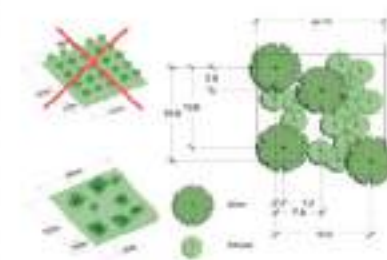
- dans l'espace public, avec la nécessité de recueillir et canaliser/décanaler les eaux de ruissellement,
- dans l'espace privé, nécessitant une infiltration à la parcelle.

**DANS LE DOMAINE PUBLIC :** les voiries devront privilégier de préférence un système de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert grâce à un réseau de noues. Elles seront suffisamment dimensionnées pour assurer la collecte, l'infiltration voire l'acheminement des eaux de pluie vers les zones et réseaux d'assainissement à long ou très long terme. Les revêtements de sol favoriseront autant que possible la porosité des matériaux, limitant l'imperméabilisation.

**DANS LE DOMAINE PRIVÉ :** les espaces extérieurs privés et collectifs il sera privilégié de maintenir un maximum d'espace perméable en pleine terre. La collecte et la réutilisation des eaux et pluie est fortement conseillée pour l'aménagement des espaces extérieurs. Ces dispositifs de descente des eaux pluviales seront intégrés à l'architecture.

PRINCIPE DE CONCEPTION DES ESPACES PLANTÉS

Alterner les plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; et d'effectuer toute plantation systématique et régulière.



PRINCIPE DE CONCEPTION D'UNE HAIE VIVE

Former des haies à l'aide de plusieurs espèces à une et deux fois.

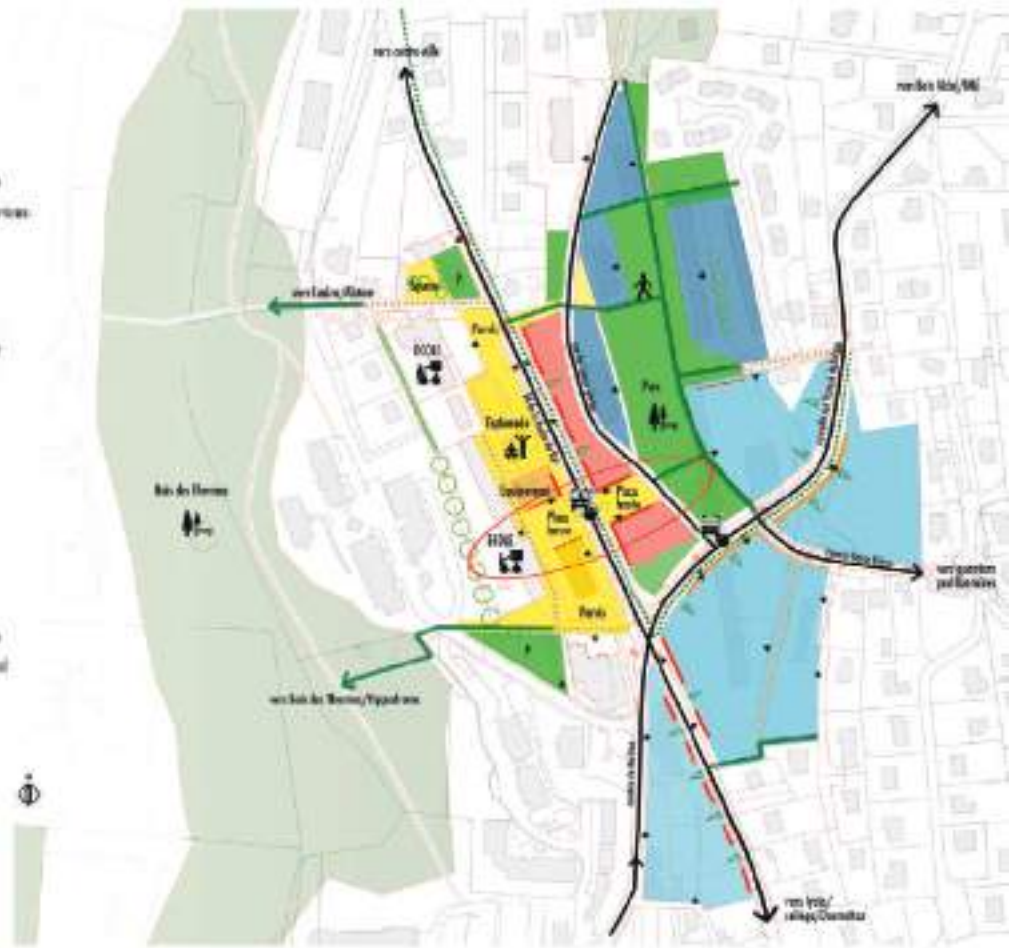
- cornouille sp.
- viburnum sp.
- érable sp.
- nérprun sp.
- cornouille sp.
- euonymus sp.
- érable sp.
- ligustrum sp.



# SCHEMA DE SYNTHÈSE

## LEGENDE

- Sites résidentiels ruraux
- Sites résidentiels réhabilités/résidentiels
- Sites existants logements/communes ou services
- Sites d'équipements ruraux
- espaces récréatifs
- espaces publics à dominante mixte
- sites de haute qualité à préserver
- espaces agricoles à préserver
- itinéraires ruraux à long terme
- itinéraires piétons et cycles à aménager
- itinéraires cycles futurs
- routes partagées à qualifier
- ▲ routes principales
- alignement bâti route principale
- retrait d'alignement bâti route secondaire
- zones obligatoires, aménagement imposé
- itinéraire urbain



# **ANNEXE 4 - AIX-LES-BAINS**

## **QUARTIER LEPIC-LIBERTE**



# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

Etude d'urbanisme pré-opérationnel pour la requalification urbaine  
du quartier Lepic-Liberté

Synthèse du projet

**Maîtrise d'ouvrage**  
Communauté d'Agglomération  
du Lac du Bourget

**Equipe de Maîtrise d'œuvre**

TEKHNE (MANDATAIRE)  
SABERCO ENVIRONNEMENT  
ARBOURATION  
SIP  
SIFETUDIS



NOVEMBRE 2014



## TEMPS DE PASSAGE

La ville d'Aix-les-Bains s'interroge sur le devenir urbain du quartier Lepic-Liberté. Le renouvellement de ce secteur Sud-Ouest de l'agglomération aixoise représente donc un enjeu majeur en terme d'**attractivité démographique et économique** nécessaires au maintien du niveau d'équipements et à l'équilibre financier de la ville-centre. Ce tissu urbain possède toutes les qualités pour muter en **faubourg urbain contemporain** support d'attractivité, de qualité urbaine, de qualité de vie, de mixité, de sociabilité.

Face aux enjeux de développement durable, du changement climatique et de l'équilibre des territoires, il sera nécessaire de se doter d'une stratégie d'urbanisation respectueuse de ses environnements.

Pour se faire, la communauté d'agglomération du Lac du Bourget (CALB), en association avec la ville d'Aix-les-Bains et Métropole Savoie, a choisi de réfléchir au devenir urbain de ce quartier en menant cette étude sous la forme d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme**.

Faire la ville, c'est associer les **fonctions du quotidien** (habiter, travailler, se déplacer, consommer...) dans un même quartier pour assurer un confort de vie et d'usage des habitants et promouvoir une ville des courtes distances.

Faire la ville, c'est proposer un **logement abordable pour tous** et peu consommateur en énergie pour un confort d'habiter.

Faire la ville, c'est assurer le **réalisme opérationnel** des opérations d'aménagement dans un contexte économique difficile et définir un processus de mutation.

Faire la ville, c'est **s'inscrire dans un territoire**, un environnement, des paysages, une histoire, des habitants, des activités en place qu'il sera nécessaire de prendre en compte pour une bonne appropriation du projet.

Ce projet marque un passage vers d'autres modes de faire et de pratiquer la ville. Il consiste en la mise en place d'une stratégie urbaine au croisement des enjeux de qualité de vie, de respect de l'environnement et du contexte financier pour définir les modalités d'évolution et les moyens opérationnels, fonciers et financiers à mettre en œuvre pour réaliser le futur du quartier Lepic-Liberté.

**Il s'agit ici de mettre en place une stratégie urbaine, associant projet d'aménagement, stratégie foncière, choix programmatiques.**

- . Une sociabilité et une vie de quartier renforcée, la rue redevient l'espace public.
- . Un objectif sociologique majeur, maintien de la population d'aujourd'hui, offre de parcours résidentiels, accueil de nouveaux habitants.
- . Un quartier multipolaire, des centralités variées et complémentaires, existantes et à inventer.
- . Un quartier offert aux modes doux et aux TC pour relier les centralités, et inscrire le quartier dans un schéma métropolitain.
- . Un quartier énergétiquement sobre.
- . Le quartier Lepic Liberté comme chaînon de l'urbanisme, des continuités écologiques, des parcours à l'échelle de l'agglomération.

## LES GRANDS ENJEUX DU QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ

Le site de projet Lepic-Liberté représente une superficie de **85 ha**, soit **environ 7% du territoire**.

**ENJEU N°1 : l'inscription urbaine** du secteur dans la ville et l'agglomération d'Aix-les-Bains.

**ENJEU N°2 : l'évolution possible**, la mutabilité du secteur comme levier de son évolution.

**ENJEU N°3 : la temporalité du projet**, apte à dépasser les temps électoraux, les temporalités courtes.



## LES PRÉALABLES AU PROJET URBAIN

## AMBIANCES URBAINES

### LE CENTRE HISTORIQUE



AVENUE DU FORT - QUALITE PAYSAGERE



DES ESPACES PUBLICS BIENS ET POU QUALITATIFS



AVENUE DE LA LIBERTÉ, ABSENCE D'UN ESPACE SECURISE/AMISE AUTOUR DU GROUPE SCOLAIRE



MOULINS, TERRAIN JEUX, ANNEE 1950-1960



FAIBLE DENSITE COMMERCIALE, POU DE LIBERTE



VALORISER 1, PERIMETRE DE FABRICATION



ATTENTES DES CAPACITES DU GROUPE SCOLAIRE

ANNEXE 10 - AMBIANCES URBAINES - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC - SEPTEMBRE 2014

# AMBIANCES URBAINES

## LE SECTEUR GARE

UNE GARE DE QUARTIER, FAVORISER LA VILLE DES



## AMBIANCES URBAINES

### LE BOULEVARD LEPIC



AVRIL 2014 - 100 RUE DE LA LIBERTÉ - 1200 YVERDON - SUISSE  
ARCHITECTURE: BOUTIN & ASSOCIÉS  
PHOTOGRAPHIE: BOUTIN & ASSOCIÉS

## AMBIANCES URBAINES

### L'ENTRÉE SUD



DES FRICHES AUJOURD'HUI EN PROJET RÉSIDENTIEL



DES FONCIERS LIBRES STRATÉGIQUES  
UN ENJEU DE MAÎTRISE FONCIÈRE FLEUVE



UN SITE CASINO EN DÉCUM



90% DES PROJETS DE CONSTRUCTION SONT LOCALISÉS  
DANS LE SECTEUR SUD, SANS MAÎTRISE DE LA COLLECTIVITÉ



PORTER LA RÉFLEXION URBAINE À LONG  
TERME AU-DELÀ DES VOIES FERRÉES

### SYNTHÈSE GÉNÉRALE

#### 1. UNE STRUCTURE URBAINE INACHEVÉE MAIS AVEC DEUX ATOUTS

- un cœur historique qualitatif, Avenue du petit port : une ambiance urbaine à diffuser largement dans le reste du quartier ;
- un axe structurant, porteur d'enjeux urbains forts : le boulevard Lepic.

#### 2. UNE ABSENCE DE LIEUX D'INTENSITÉ PORTEURS D'UNE ORIENTATION URBAINE

#### 3. DES MUTATIONS EN COURS QUI BOULEVERSENT LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX

- +320 nouveaux logements dont 146 logements sociaux (+200 logts opérations Girod-Sisa et Thimon) ;
- une école qui arrive à saturation ;
- des besoins en commerces, services de proximité pour répondre à une ville des courtes distances.

#### 4. UN PLU À VOCATION RÉGLEMENTAIRE ET NON STRATÉGIQUE, EN INADÉQUATION AVEC LE FONCIER MOBILISABLE

#### 5. UN ENVIRONNEMENT FRAGILE COMME FACTEUR DE VALIDATION DE L'APPROCHE URBAINE

- fonctions urbaines ne sont pleinement,
- une ambiance acoustique apaisée.

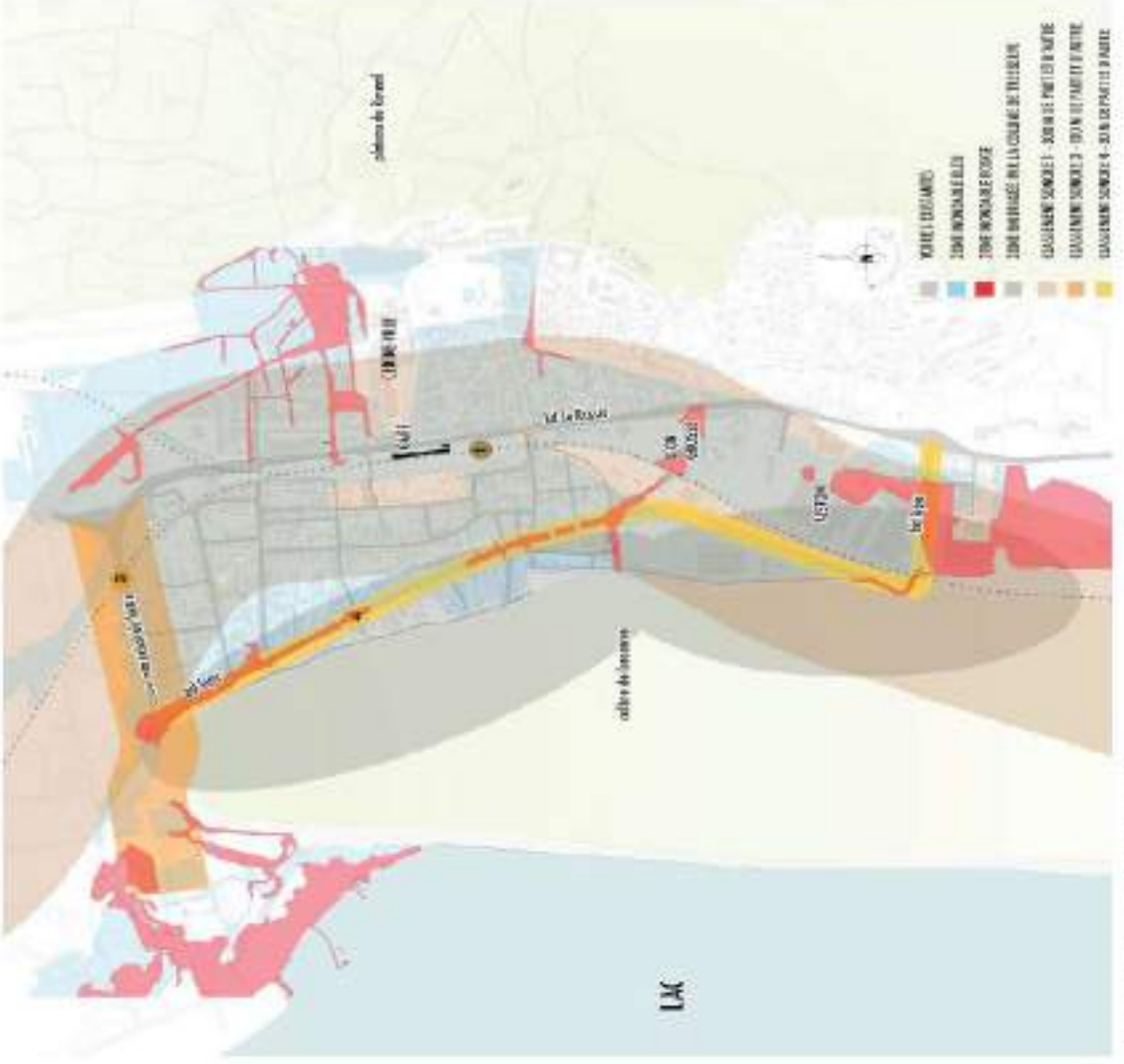


### ENJEUX

#### L'ENVIRONNEMENT COMME PARTI PRENANTE DU PROJET URBAIN

- **Minimiser les risques d'inondation**  
Le site Casino est en zone rouge inconstructible. La reconversion du site doit pouvoir trouver des usages compatibles avec un risque d'inondabilité (tennis, parking, square, parc, etc.).
- **Préserver les habitants des nuisances acoustiques**
  - éloigner les usages sensibles (habitat) à proximité de la voie ferrée qui relève des nuisances acoustiques élevées (trafic de fret important la nuit),
  - privilégier des usages compatibles avec ces nuisances.

- **Assurer un confort d'habiter**
  - un site en partie dans l'ombre de la colline de Treserve, peu favorable pour la qualité d'habiter,
  - favoriser l'implantation de fonctions à faible notoriété résidentielle dans les zones ombragées,
  - rechercher une plus grande place du végétal.

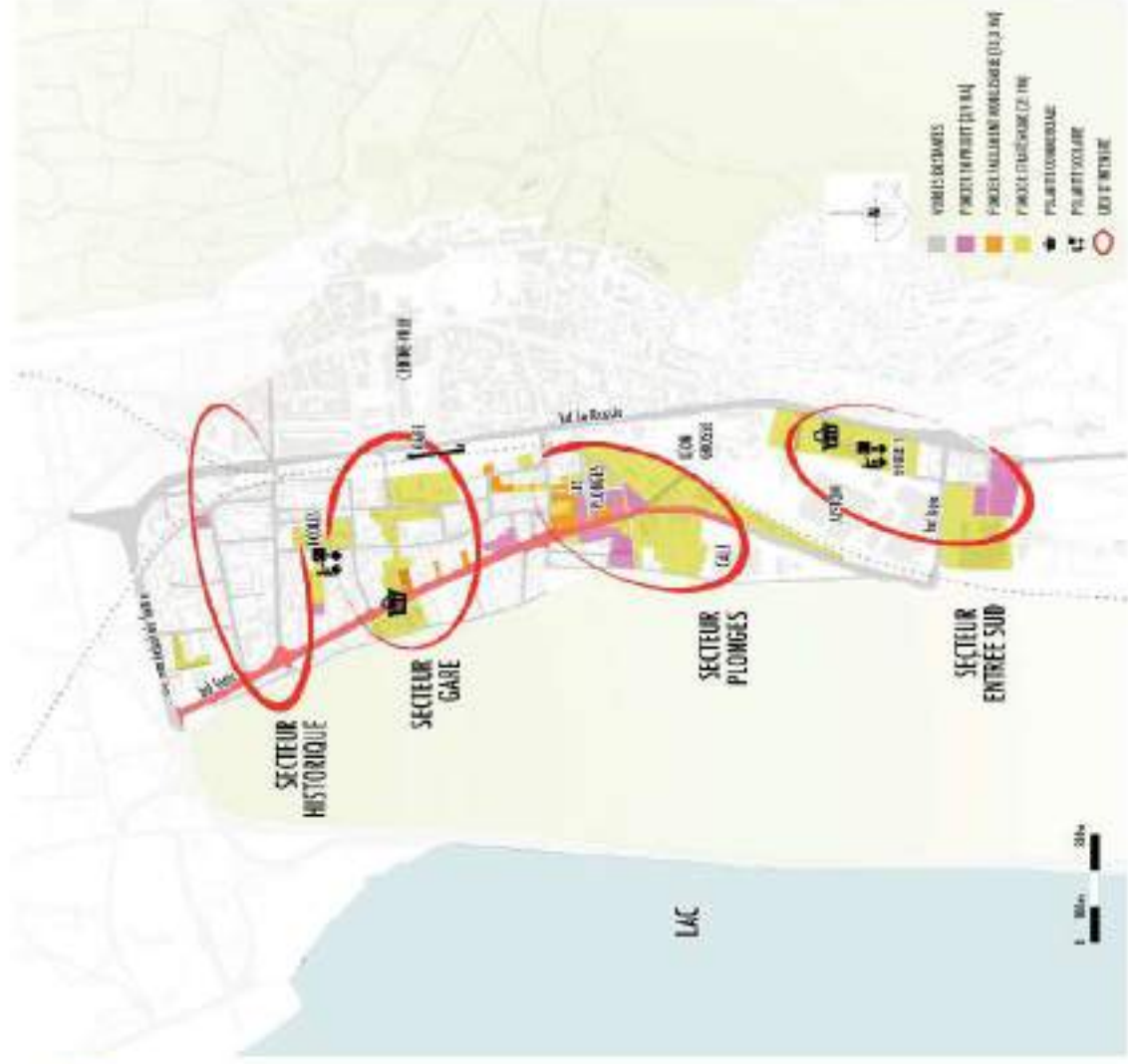




## ENJEUX

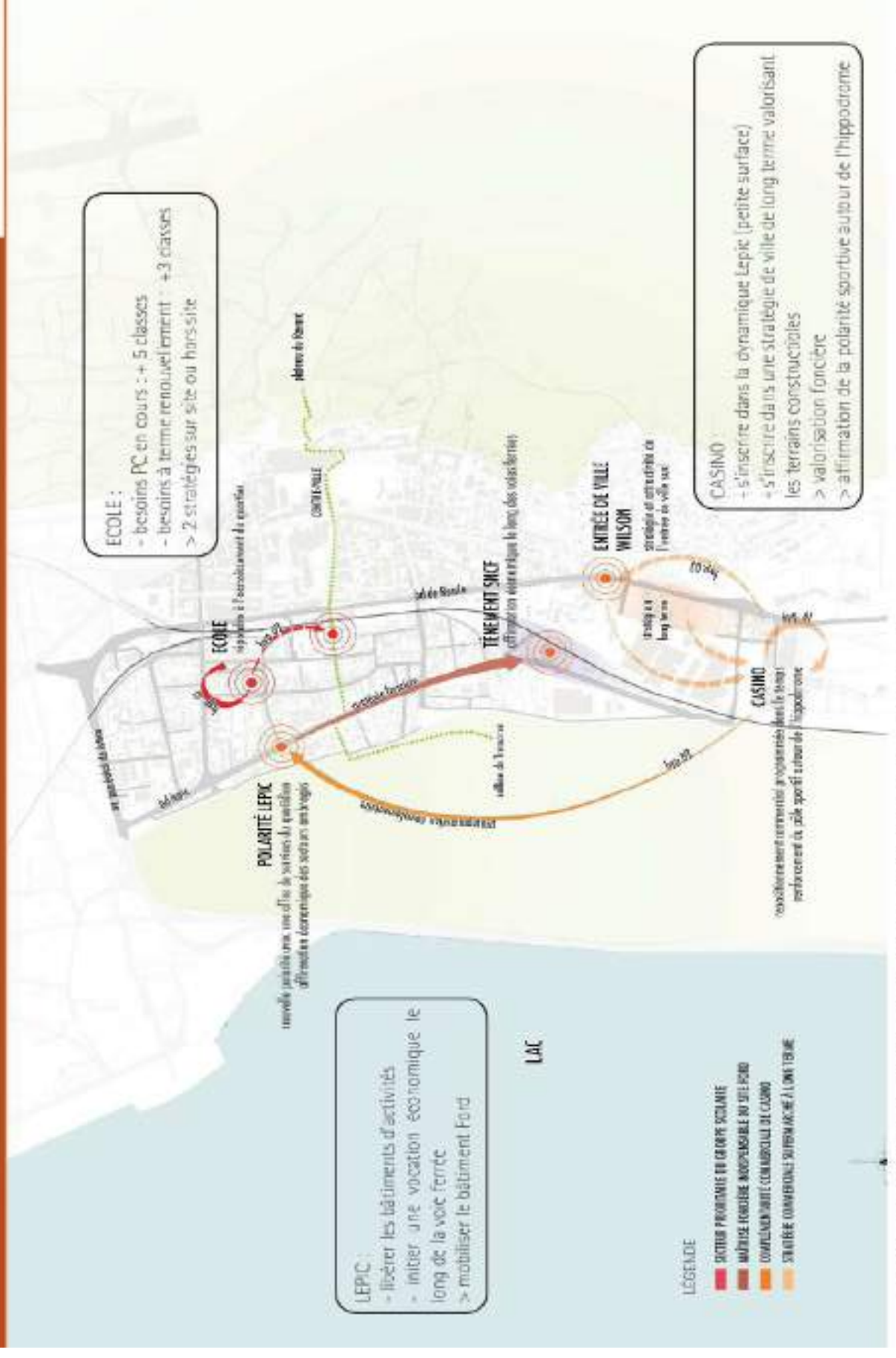
### INTENSITÉ URBAINE ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ

- **Renforcer le bd Lepic comme l'axe fort**  
Le bd Lepic comme axe structurant, diffuseur de l'animation et séquenté.
- **Animer du cœur du quartier**
  - multiplier les micro-polarités,
  - mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation d'espaces publics et de logements.
- **Rééquilibrer les équipements scolaires**  
Profiter des besoins scolaires pour animer le quartier par un équipement et des aménagements facteurs d'attractivité urbaine.
- **Structurer, densifier l'offre commerciale**
  - repenser l'offre commerciale du groupe Casino sur le quartier vers une meilleure visibilité,
  - absence d'une offre commerciale structurée et lisible au sein du quartier Lepic-Liberté.
- **Trouver une mixité contemporaine habitat/activités**
  - des besoins en terme de locaux artisanaux mixtes type village d'entreprises,
  - réactualiser les logements neufs en gamme de prix abordables, diversifier les formes urbaines.



# EKO\_URBANITÉ

## STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN



## L'ÉCOLE

### AUJOURD'HUI

#### CONSTATS

- De nombreux logements en chantier dans le quartier par des investisseurs publics et privés avec **320 logements en construction à court terme**.
- Le groupe scolaire Liberté atteint presque ses capacités d'accueil : **20 places restantes**.

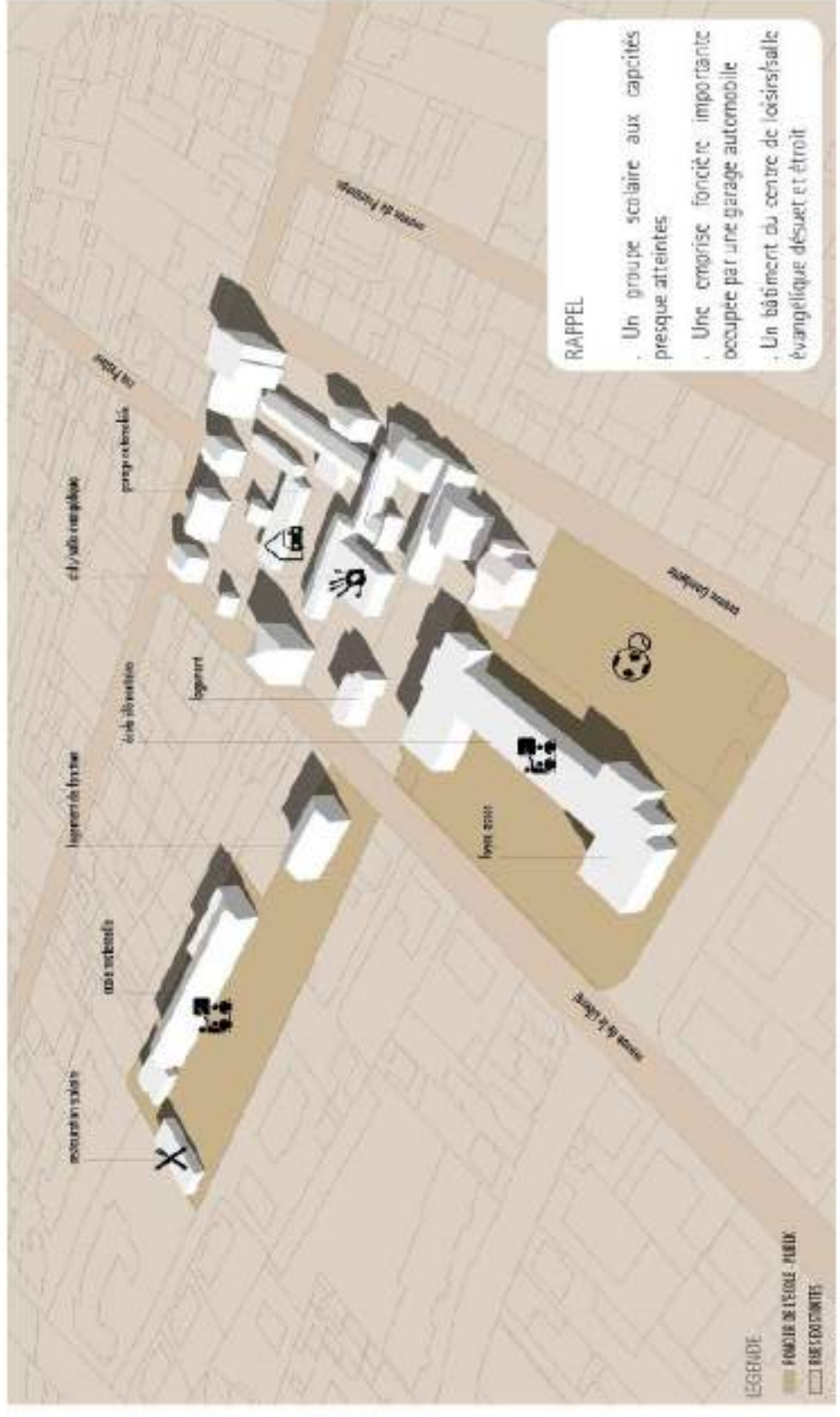
#### OBJECTIFS

- Réinterroger les besoins scolaires « stabilisés » (à horizon 20 ans) en terme d'effectifs scolaires, en adéquation avec les développements résidentiels en cours > soit **près de 5 classes**.
  - Anticiper les futurs besoins scolaires par la densification et le renouvellement du quartier lié au projet urbain > soit **pour 200 nouveaux logements près de 3 classes**.
  - Profiter des opportunités foncières à proximité des terrains stratégiques pour densifier au plus près de l'équipement scolaire.
- >>> Pour y répondre, **3 hypothèses** sont proposées :
- sur site,
  - sur l'îlot de l'école élémentaire
  - sur le site de Sacmaïra, à l'arrière de la gare



# L'ÉCOLE

## AUJOURD'HUI



## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 1 : RENOUVELLEMENT DE L'ÉCOLE SUR ELLE-MÊME

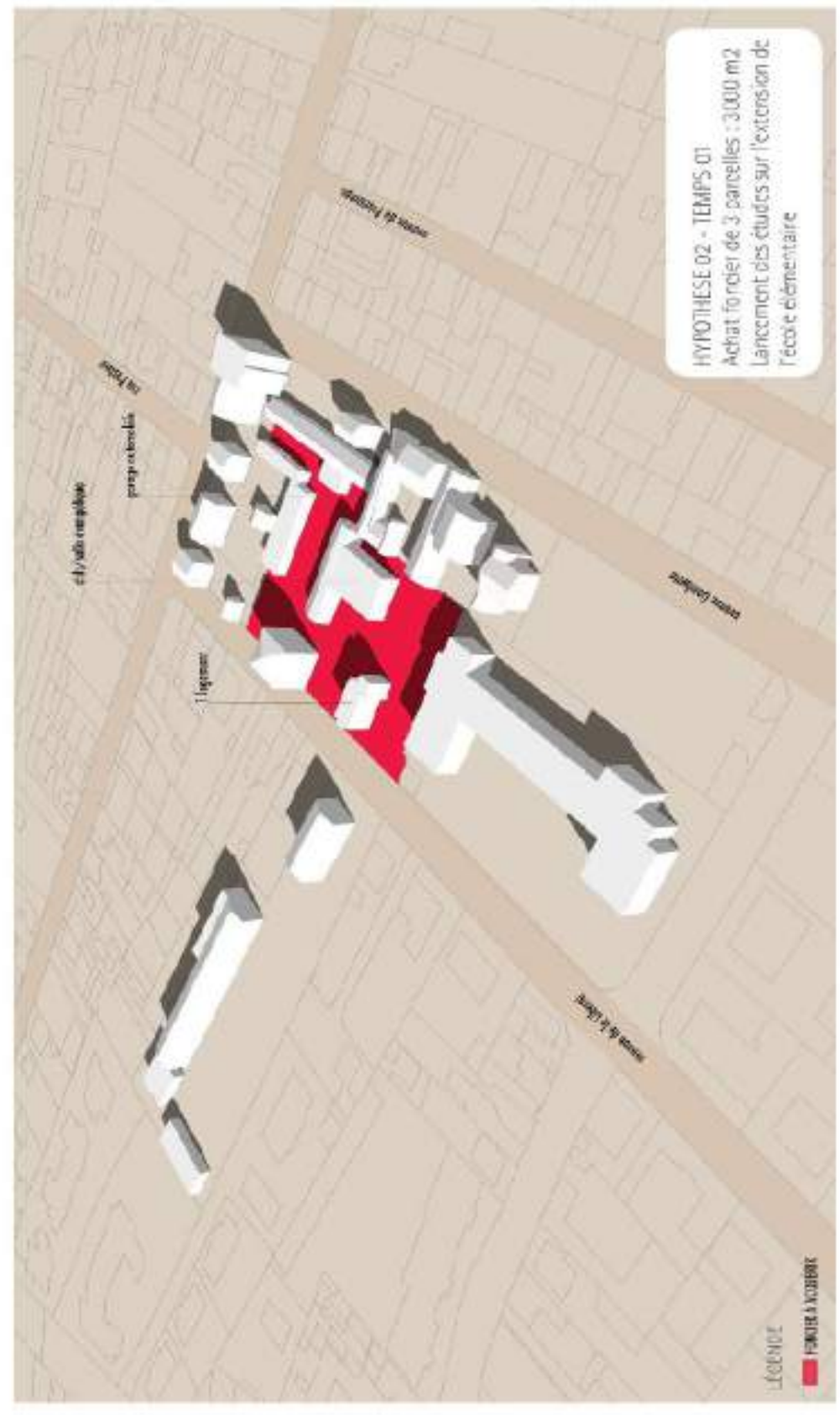
MAINTIEN DE LA CONFIGURATION ACTUELLE





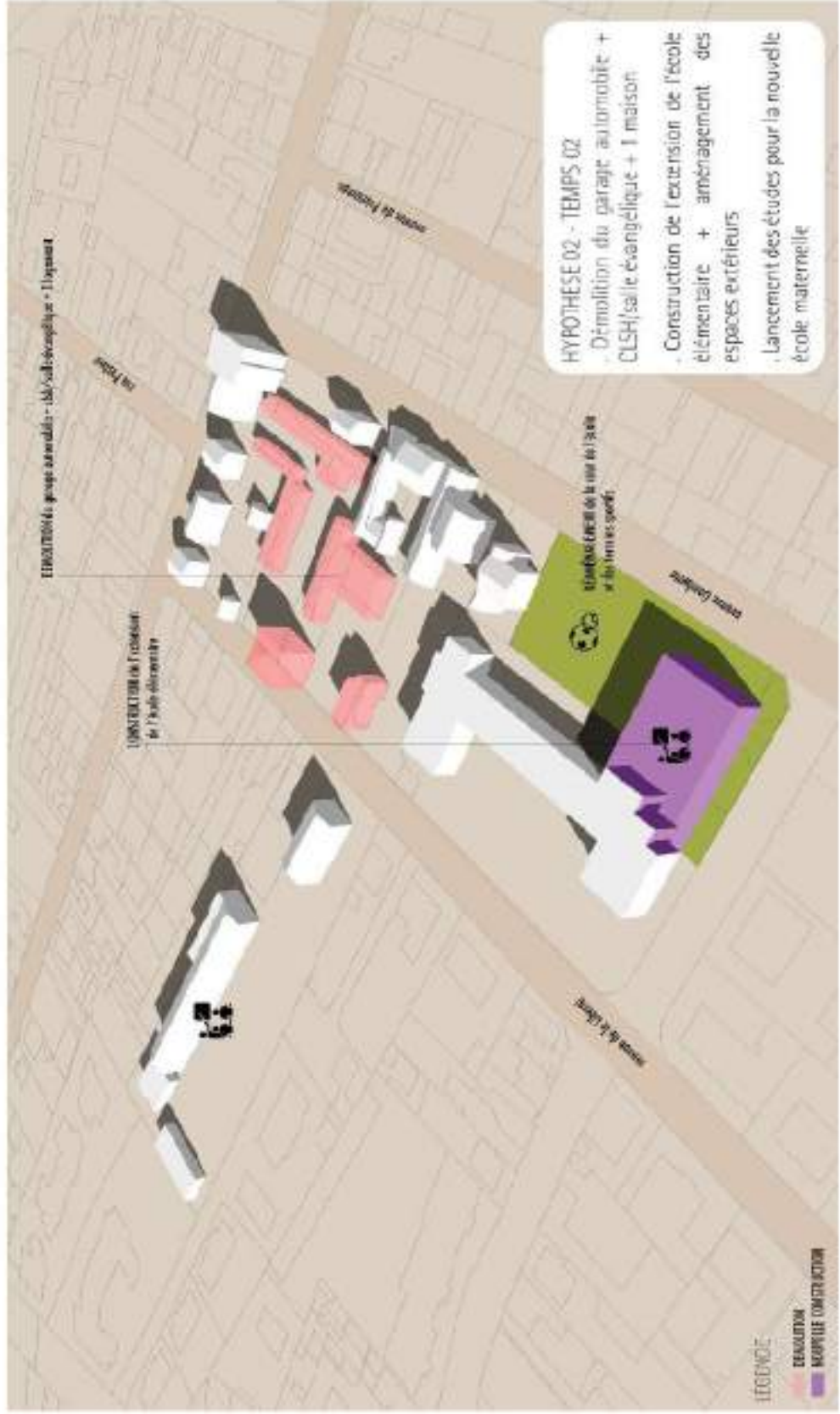
# L'ÉCOLE

## HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



# L'ÉCOLE

## HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



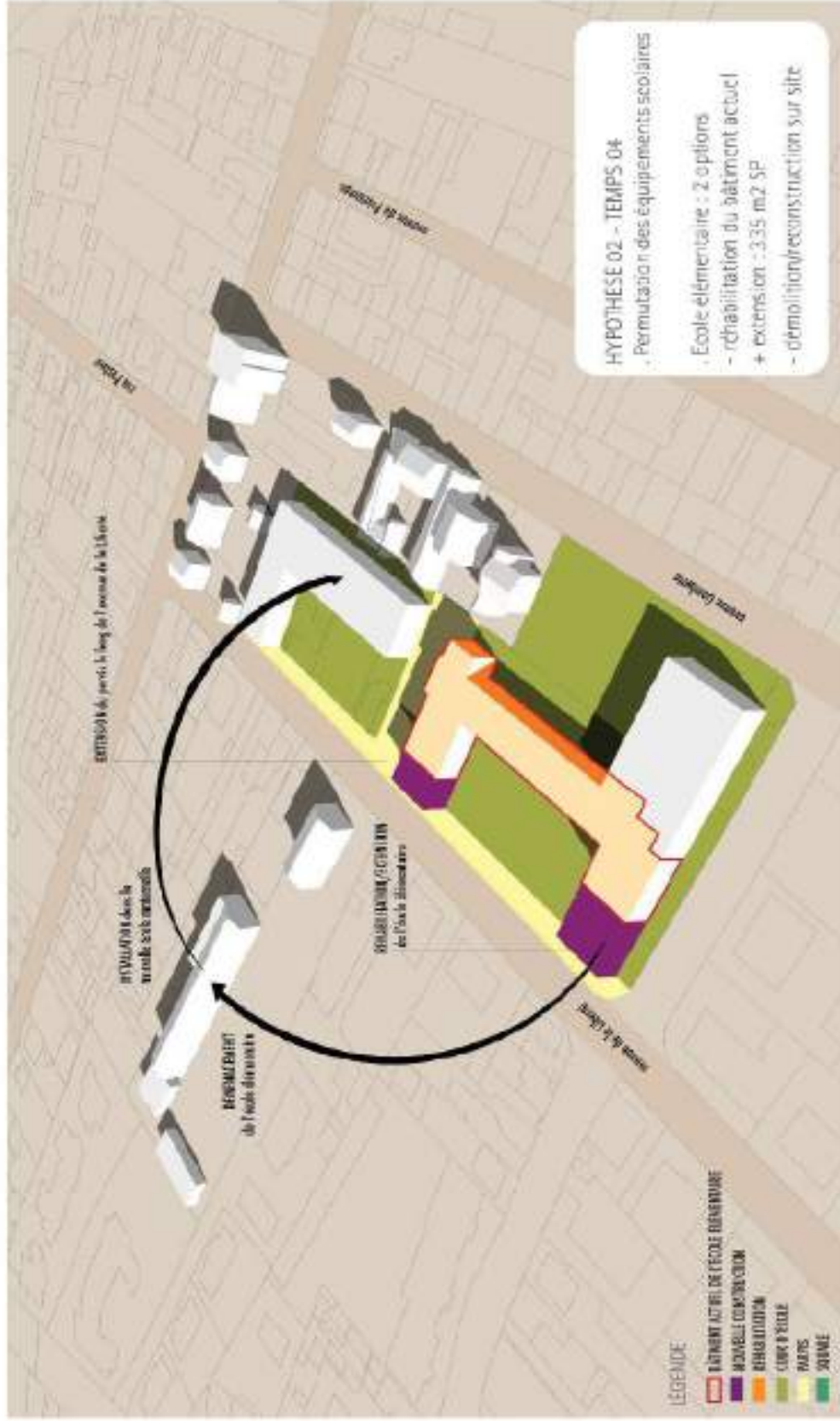
4023 - SCHEMATA - SCHEMATA ARCHITECTURE - 2014

## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



AVRIL 2014 - MAI 2014 - JUIN 2014 - JUILLET 2014 - AOÛT 2014 - SEPT 2014 - OCT 2014 - NOV 2014 - DÉC 2014

## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE





## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE



HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE



4102 SCHEMATA - SCHEMATA ARCHITECTURE URBAINES - 4102 SCHEMATA - SCHEMATA ARCHITECTURE URBAINES - 4102 SCHEMATA - SCHEMATA ARCHITECTURE URBAINES



### L'ÉCOLE

#### HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE





## LE PÔLE COMMERCIAL LEPIC

### AUJOURD'HUI

#### CONSTATS

- Une **absence de centralité** de quartier.
- Des activités commerciales disséminées, peu lisibles et en déclin alors qu'il existe un **potentiel de marché permettant de développer une offre commerciale de proximité d'environ 1 000 m<sup>2</sup>**.
- Un bd Lepic peu qualifié, avec des activités en difficulté, alors que l'intensité urbaine, les flux sont localisés à cet endroit.
- Une demande importante centrée sur les petites surfaces comprises entre 300 et 800 m<sup>2</sup>.
- Un site avec une zone d'ombrage importante en raison de sa proximité avec la colline de Tréserve.

#### OBJECTIFS

- Animer, ponctuer le bd Lepic d'un lieu d'intensité dans sa séquence la plus urbaine qui puisse accueillir un linéaire commercial.
- Développer une offre commerciale et/ou de petit artisanat sur le foncier à faible notoriété résidentielle.
- Maîtriser le foncier des activités spécialisées et/ou non commerciales du site par la collectivité et assurer leur transfert vers des sites plus appropriés.



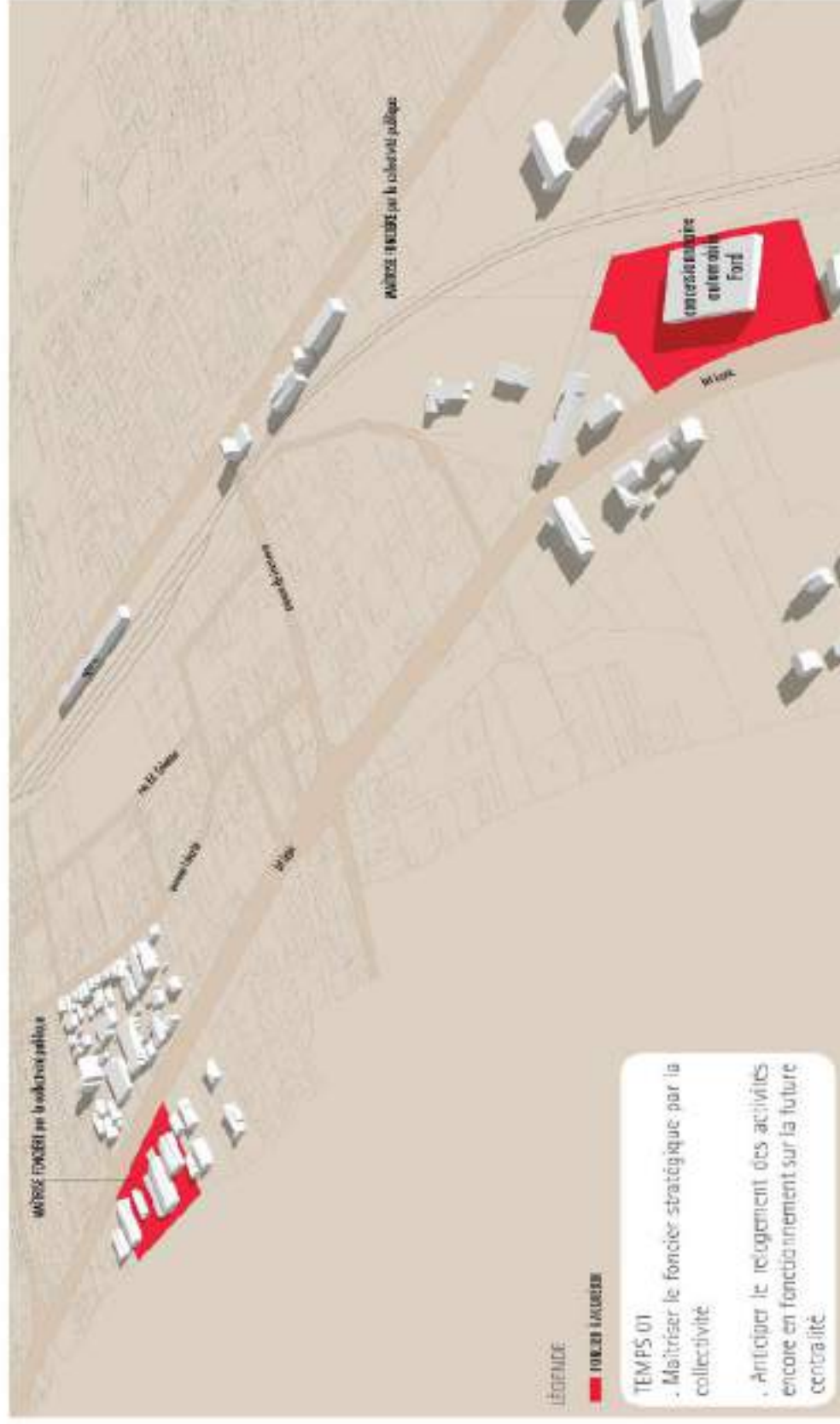
## STRATÉGIE ÉLARGIE



AKA-LES-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014 - SUD-EST-3014

# LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

## STRATÉGIE ÉLARGIE



# LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

## STRATÉGIE ÉLARGIE



PLAN LOCAL D'URBANISME - SCHEMES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SUD-OUEST-PIEUX-VAL - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION GRAND LAC

## LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

**HYPOTHÈSE 1 : TRANSFERT DE CASINO SOUS FORME D'UN SUPERMARCHÉ DE QUARTIER DE 1400 M2**  
 + POLARITÉ COMMERCIALE SECONDAIRE DE +- 1000 M2 (8/10 CELLULES) + RELOCALISATION DES EQUIPEMENTS ASSOCIATIFS EN ETAGE (DANSE)



## LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

**HYPOTHÈSE 2 : POLARITÉ COMMERCIALE DE QUARTIER DE +/- 1 000 M2  
EN COMPLÉMENTARITÉ D'UN SUPERMARCHÉ À L'ENTRÉE DE VILLE SUD/BD DE RUSSIE**



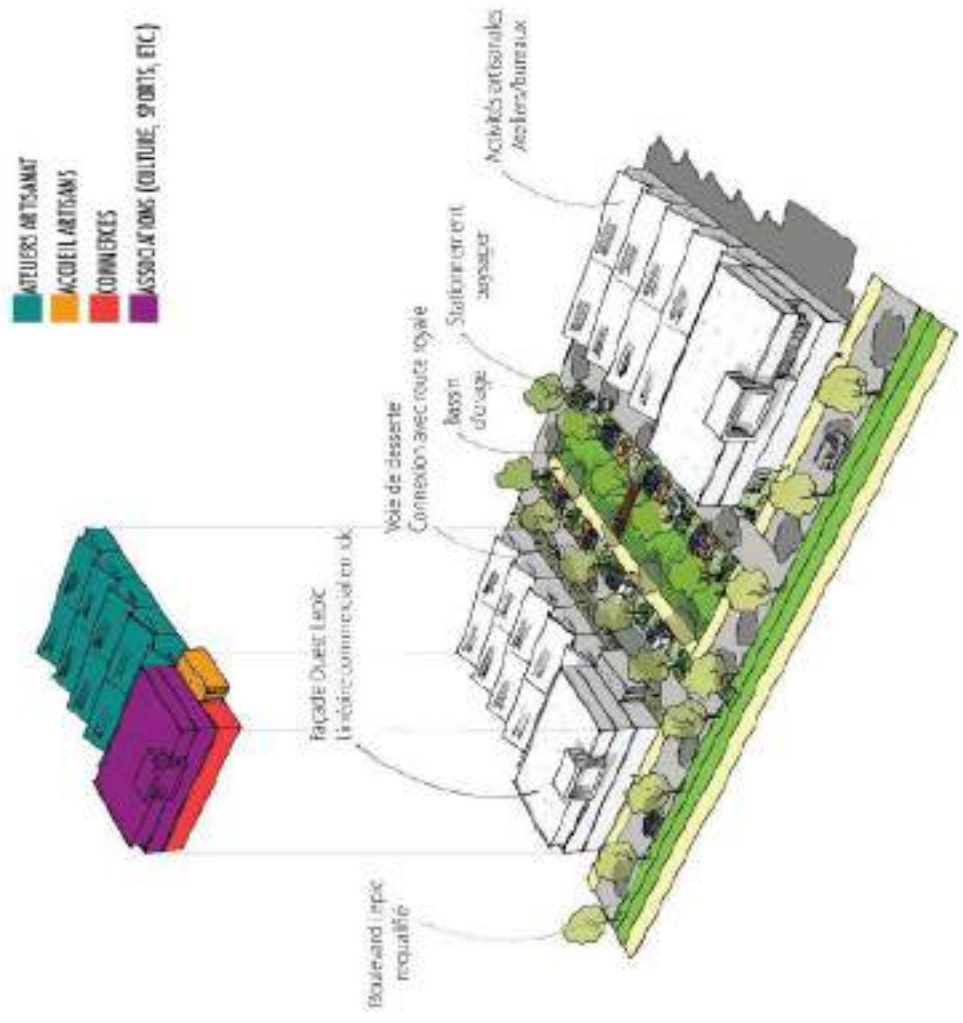


## LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

**HYPOTHÈSE 2 : POLARITÉ COMMERCIALE DE QUARTIER DE +/- 1 000 M2**  
 EN COMPLÉMENTARITÉ D'UN SUPERMARCHÉ À L'ENTRÉE DE VILLE SUD/BD DE RUSSIE

### ZOOM SUR LE PRINCIPE DE L'ÎLOT MIXTE COMMERCES/EQUIPEMENT/ARTISANAT

- Une mixité fonctionnelle et programmatique à l'échelle d'un îlot.
- Un lien économique peut se mettre en place entre les activités artisanales et commerciales (déjeuner, réparations, etc.).
- Une mutualisation possible du stationnement.
- L'aménagement de perméabilités viales entre le bd Lepic et le chemin sous le bois.
- Une autonomie permettant le phasage.



## L'ENTRÉE SUD

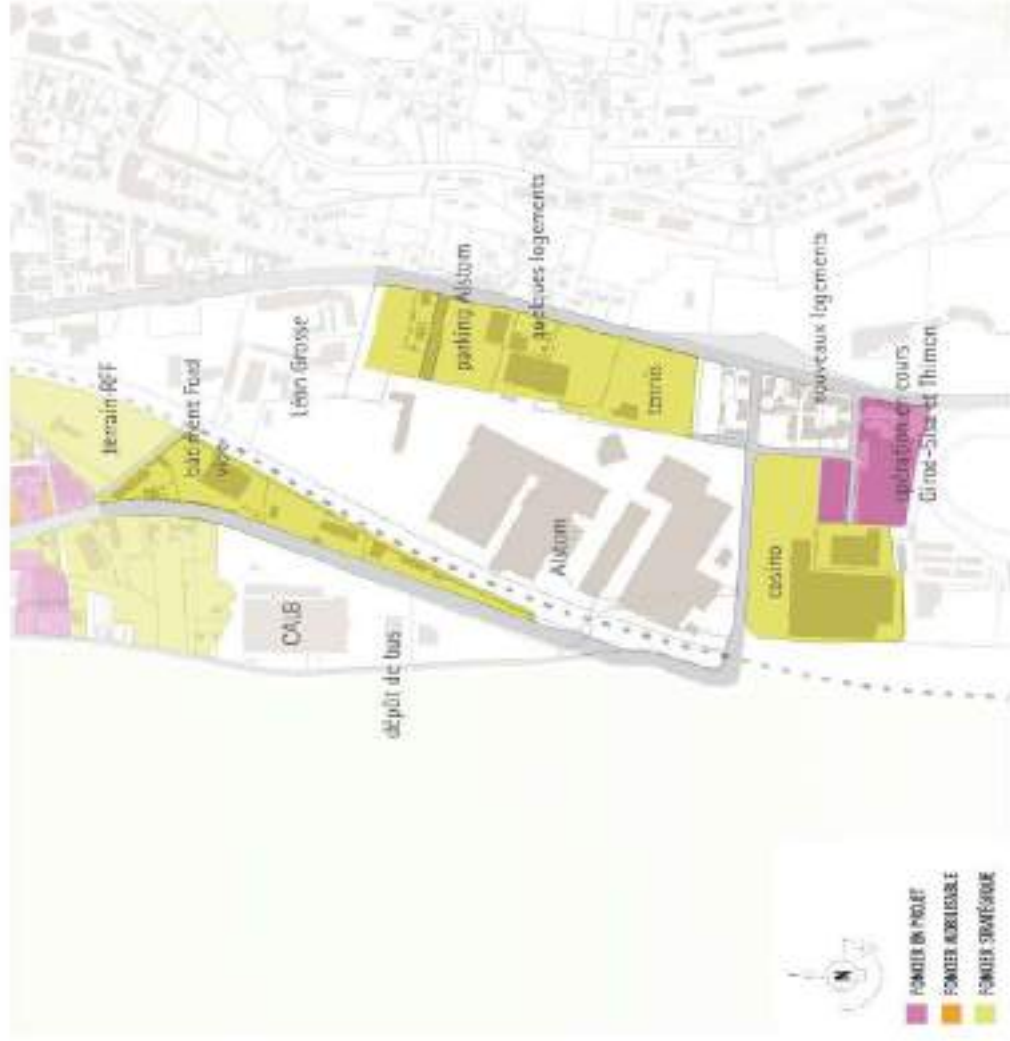
### AUJOURD'HUI

#### CONSTATS

- La porte d'entrée sud de la ville d'Aix-les-Bains sur le bd de Russie très peu urbaine, tenue par des tennis et des parkings.
- Un site Casino en déclin, qui nécessite une reconversion par la relocalisation de son supermarché sous forme plus réduite de (2.400 m2 SP).
- Une métamorphose de l'entrée sud amorcée, par la construction de programmes de logements et de bureaux.

#### OBJECTIFS

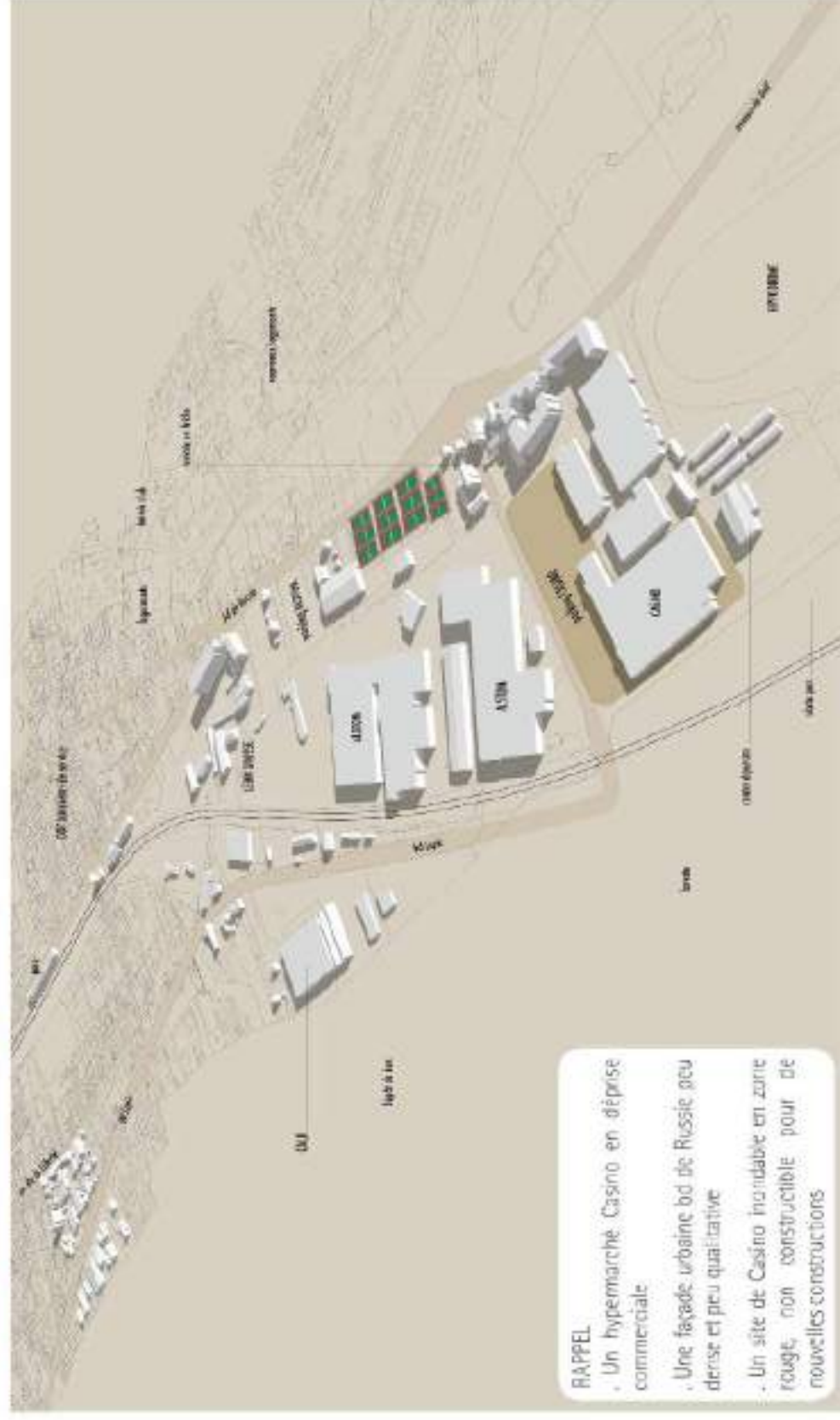
- Réorganiser l'entrée de ville sud en profitant d'une relocalisation de Casino sur le bd de Russie.
- Installer des programmes peu sensibles dans les zones inondables rouges, avec la possibilité de déménager les tennis sur le site de Casino.
- Désenclaver le site d'Alytom par la réalisation d'un franchissement viarie sous la voie ferrée.
- Profilier des fonciers et bâtiments stratégiques peu exploités sur la rive Ouest de la voie ferrée pour installer des activités économiques le long du faisceau comme protection acoustique aux logements.



## L'ENTRÉE SUD

### STRATÉGIE À LONG TERME

LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



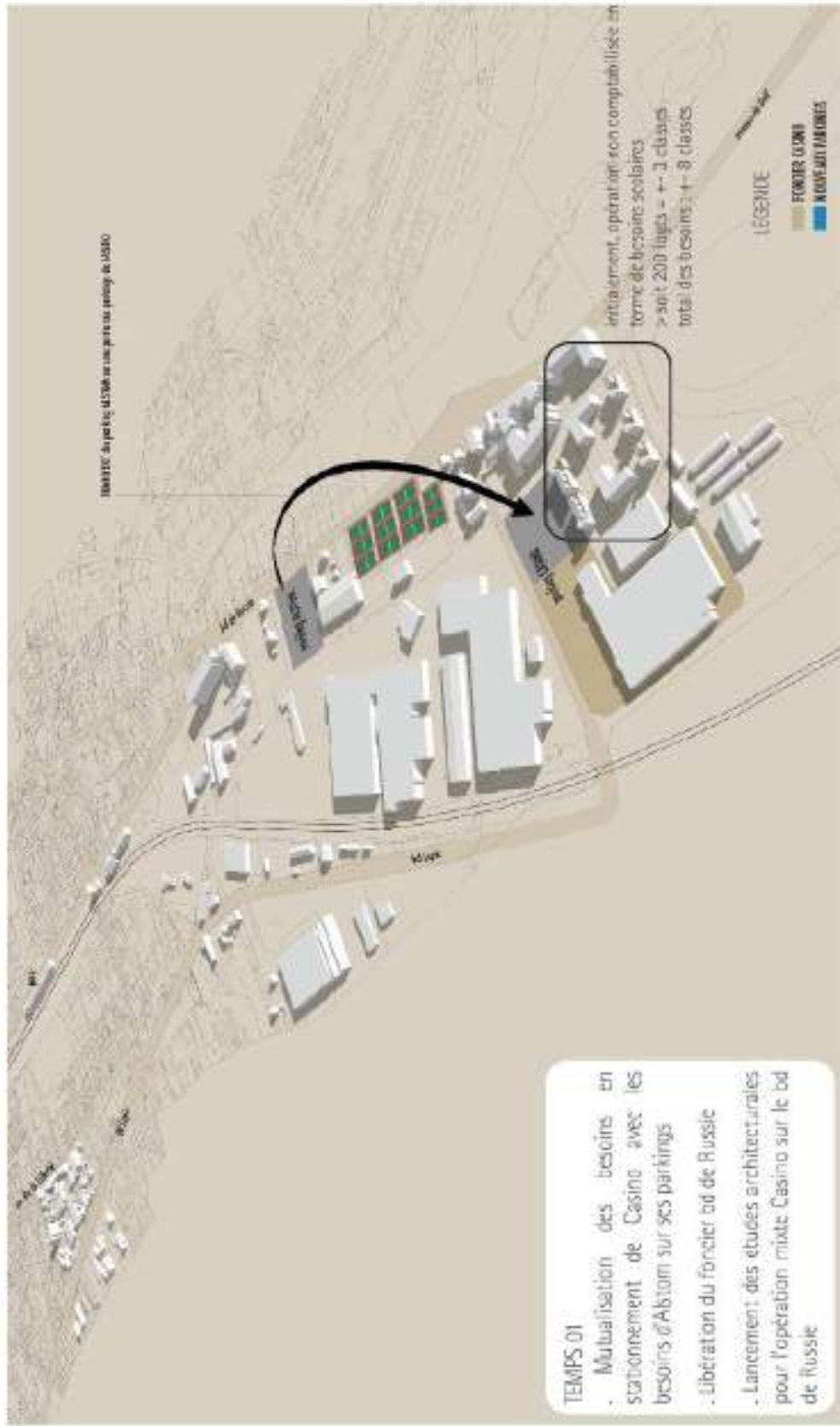
#### RAPPEL

- Un hypermarché Casino en déprise commerciale
- Une façade urbaine bd de Russie peu dense et peu qualitative
- Un site de Casino inondable en zone rouge, non constructible pour de nouvelles constructions

## L'ENTRÉE SUD

### STRATÉGIE À LONG TERME

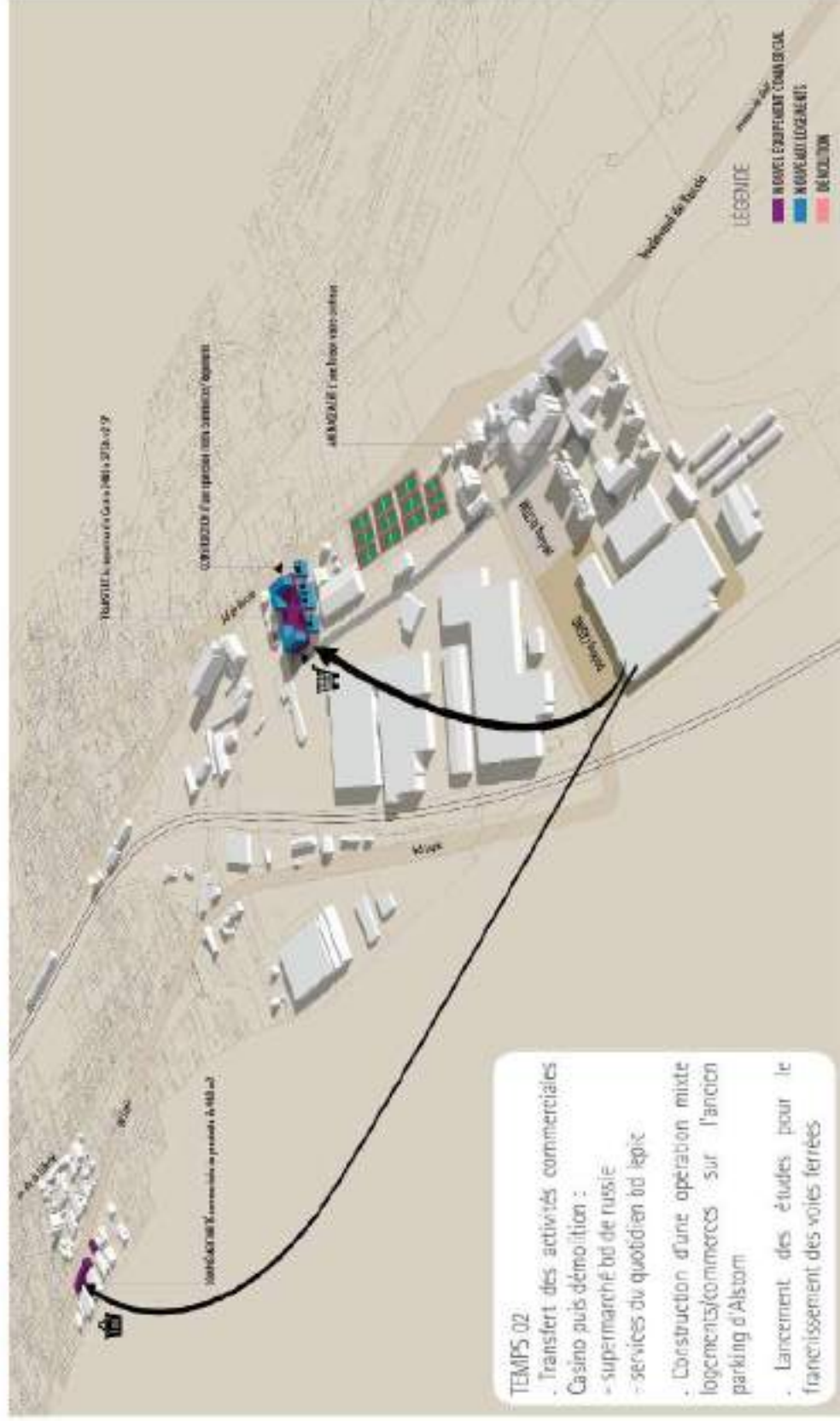
LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



## L'ENTRÉE SUD

### STRATÉGIE À LONG TERME

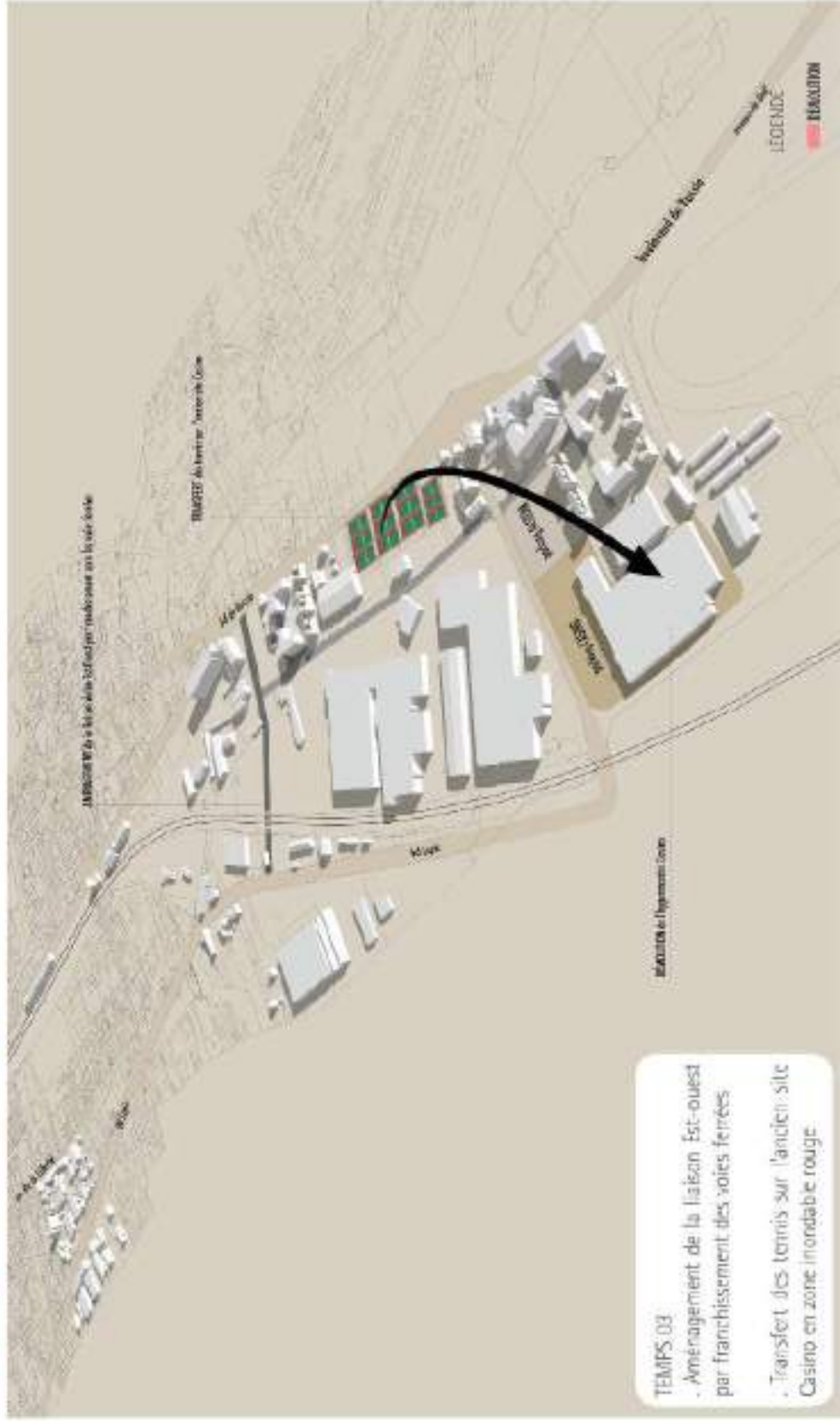
#### LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



## L'ENTRÉE SUD

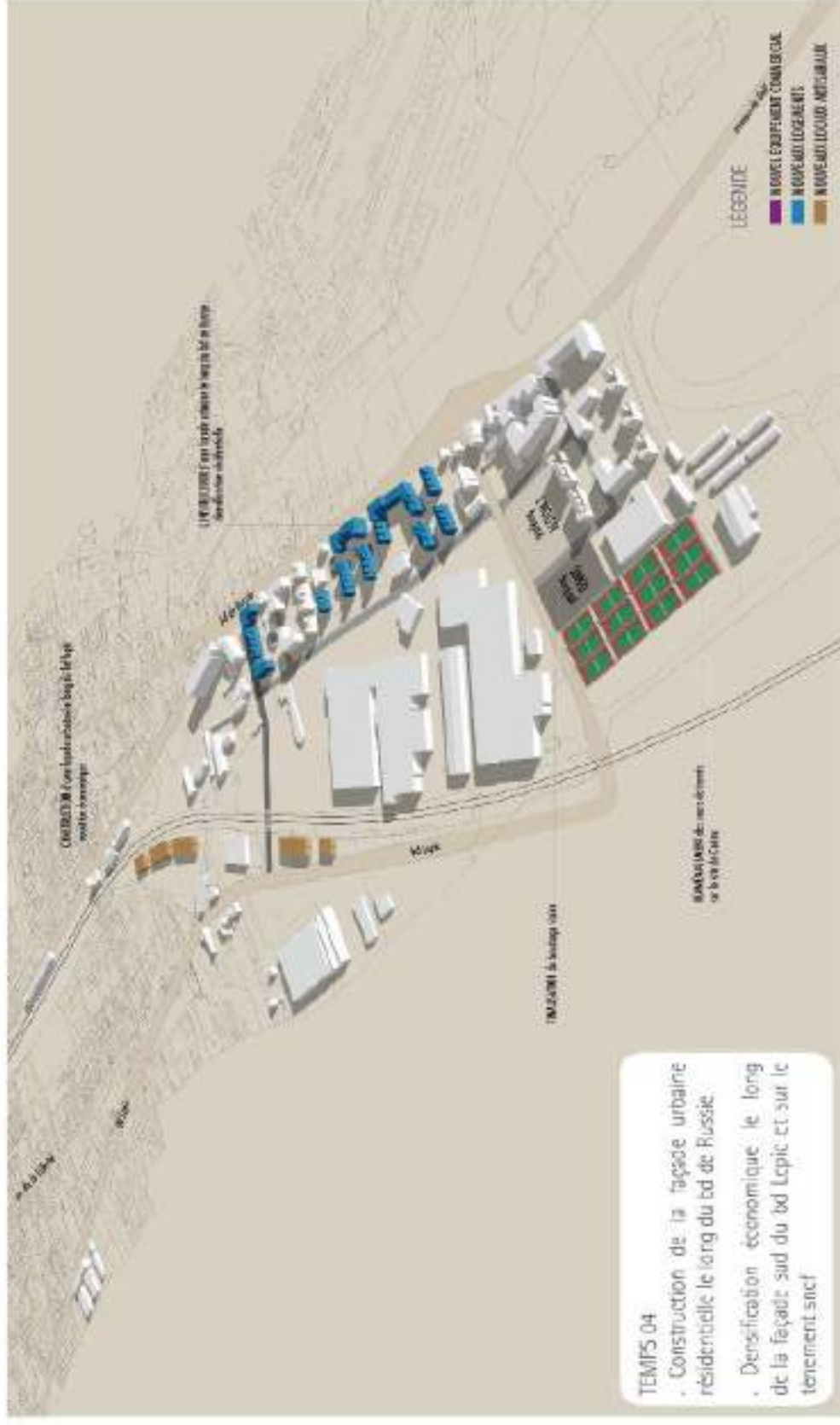
### STRATÉGIE À LONG TERME

LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



# L'ENTRÉE SUD

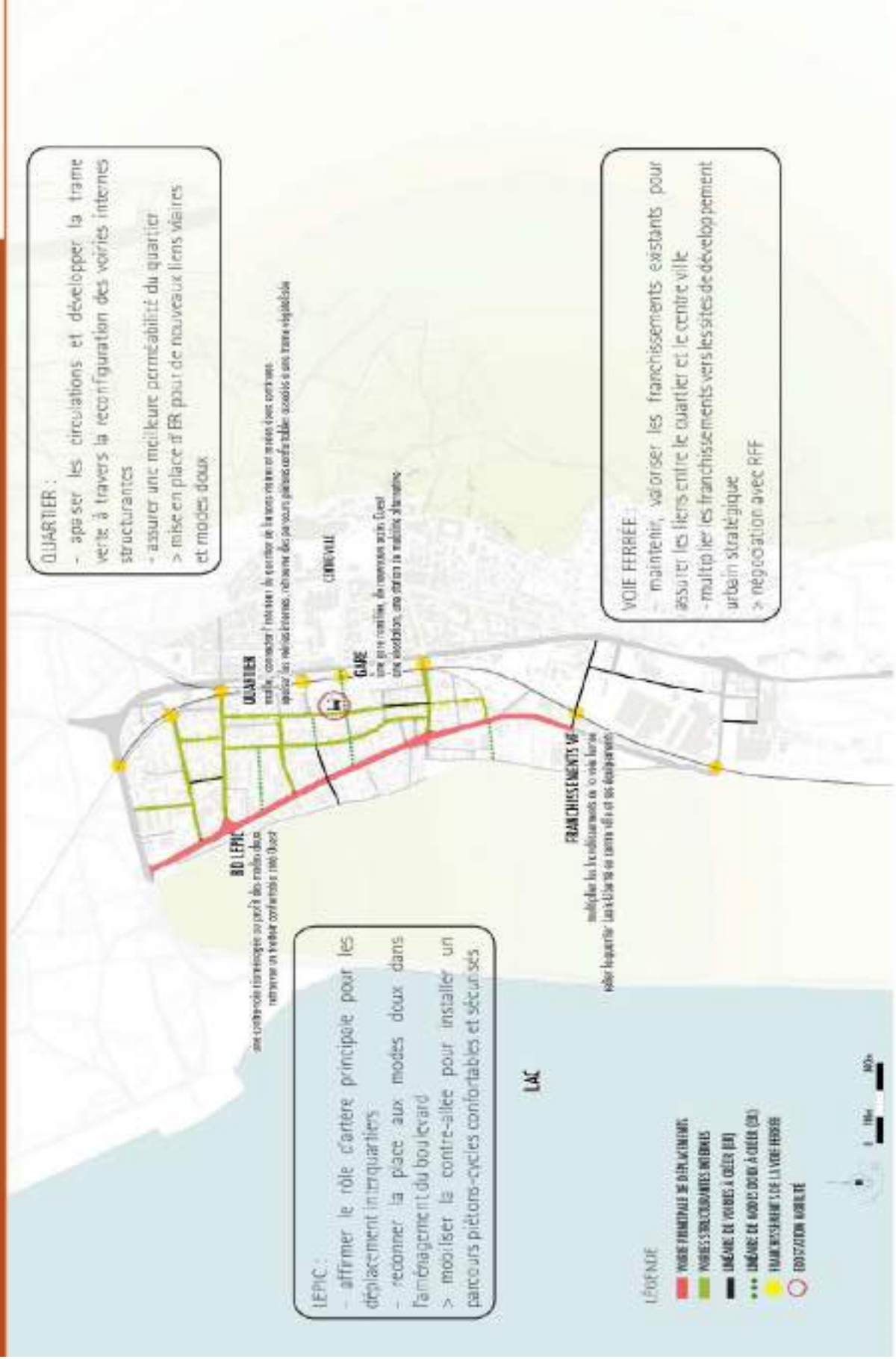
## STRATÉGIE À LONG TERME LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



## EKO\_MOBILITÉ

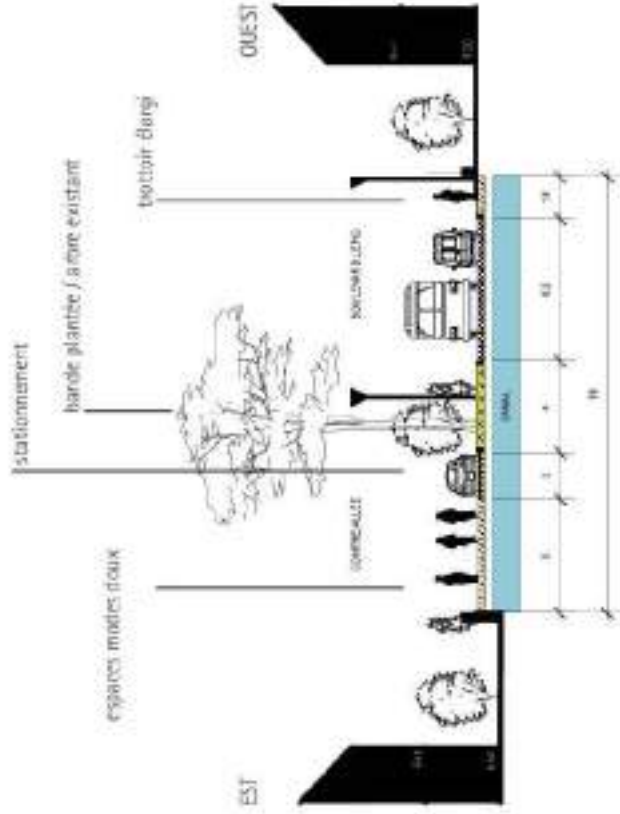


# STRATÉGIE DES DÉPLACEMENTS



# L'ARTÈRE PRINCIPALE

## BOULEVARD LEPIC



### AMBITICES



### ÉTAT ACTUEL



espace mixte piétons/bicycles/motocycles  
 -> une voie plateau assure la desserte résidentielle et les parcoures modes doux

densification végétale au pied des plantations

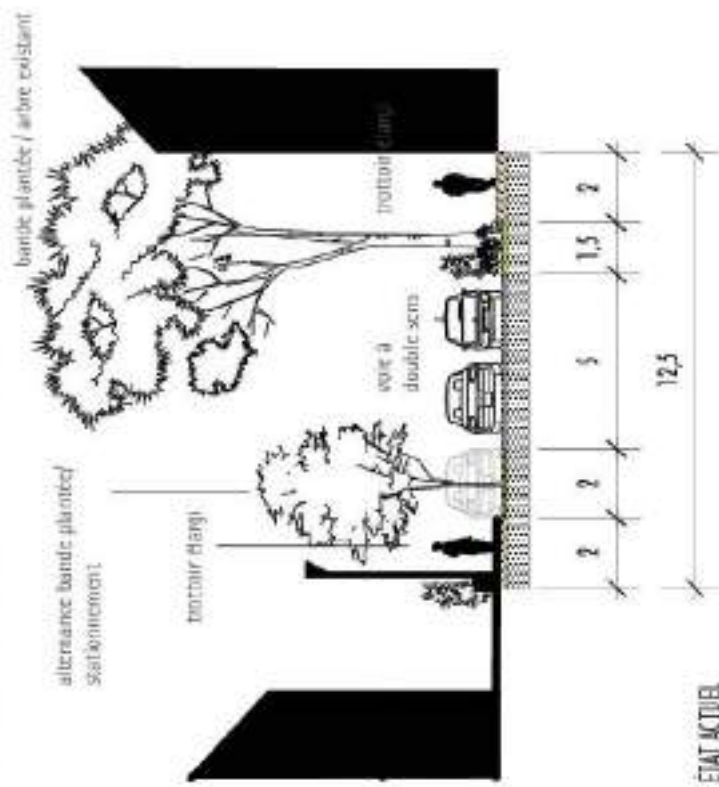
stationnement résidentiels végétalisés, prolongement de la bande plantée centrale



1012 DÉPARTEMENT - SCHEMATA D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME - 1013 - 1014 - 1015 - 1016 - 1017 - 1018 - 1019 - 1020 - 1021 - 1022 - 1023 - 1024 - 1025 - 1026 - 1027 - 1028 - 1029 - 1030 - 1031 - 1032 - 1033 - 1034 - 1035 - 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050

## LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

### PROFIL 12,50 M : AVENUE DE TRESSERVE, AVENUE DU PETIT PORT



ETAT ACTUEL



# LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

## PROFIL 10,50 M : AVENUE D'ITALIE



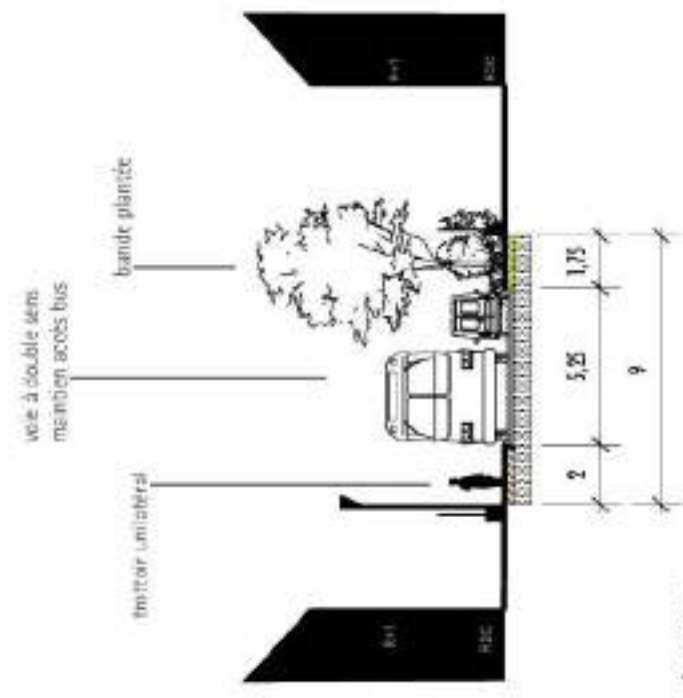
AMBIANCES



AVANT PROJET - COMMUNE DE GRAND-LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND-LAC - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - STATUT D'URBANISME - STATUT D'URBANISME - STATUT D'URBANISME - STATUT D'URBANISME

# LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

## PROFIL 9 M : RUE TALMA



ÉTAT ACTUEL

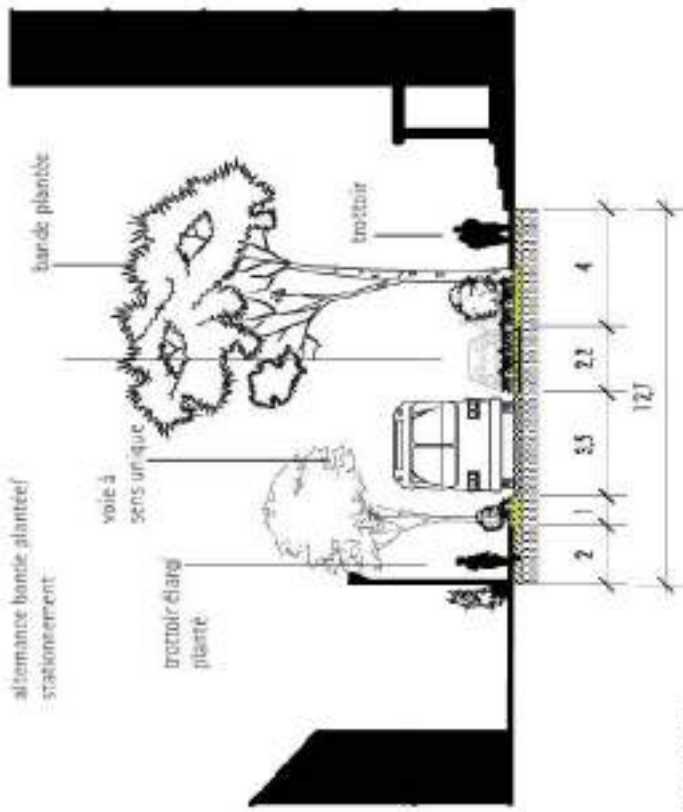


AMENJANCES



## LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

### PROFIL 12,50 M : RUE EDOUARD COLONNE



ETAT ACTUEL

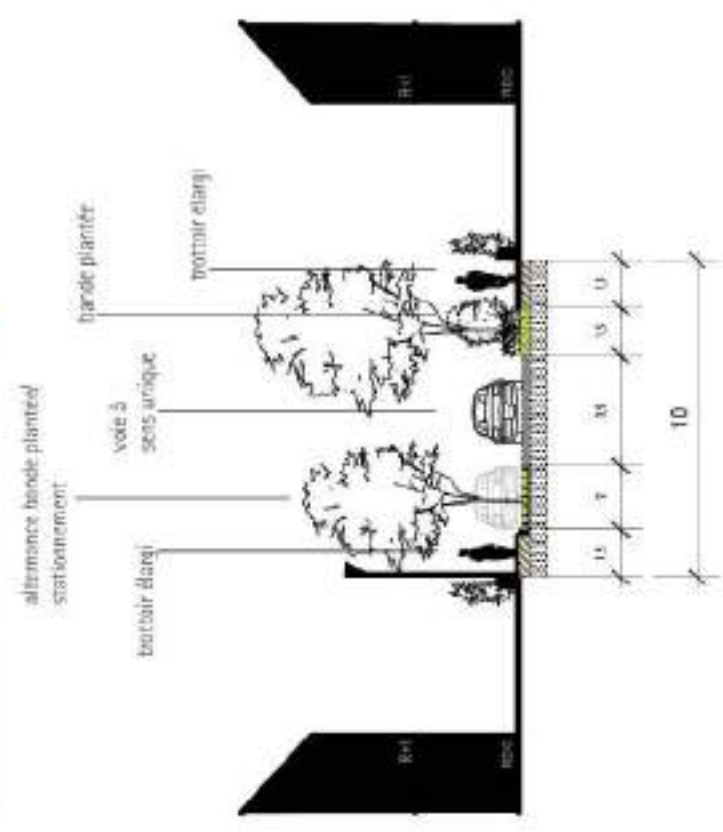


AMENAGES

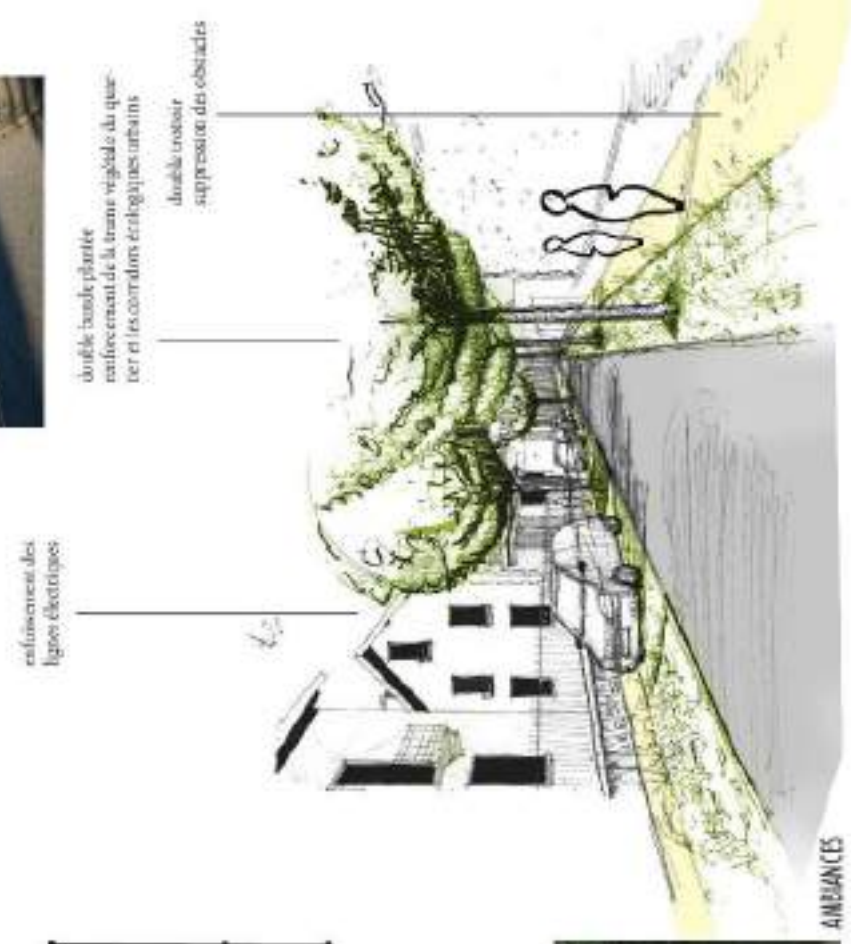


## LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

### PROFIL 10 M : AVENUE DE LA LIBERTÉ



### ÉTAT ACTUEL

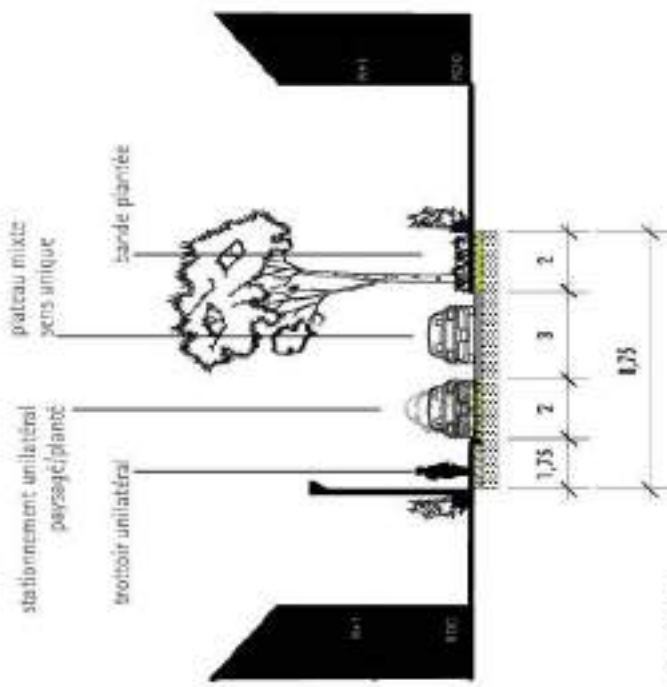


### AMBIANCES

## LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

### PROFIL 9 M : RUE PASTEUR, RUE GAMBETTA, RUE DU PRINTEMPS, RUE BONAPARTE

AMIS JANCES



STAT ACTUEL



AMIS JANCES - 2014



# **ANNEXE 5 - DRUMETTAZ : OAP E4BIS HAMEAU DE CLARAFOND**



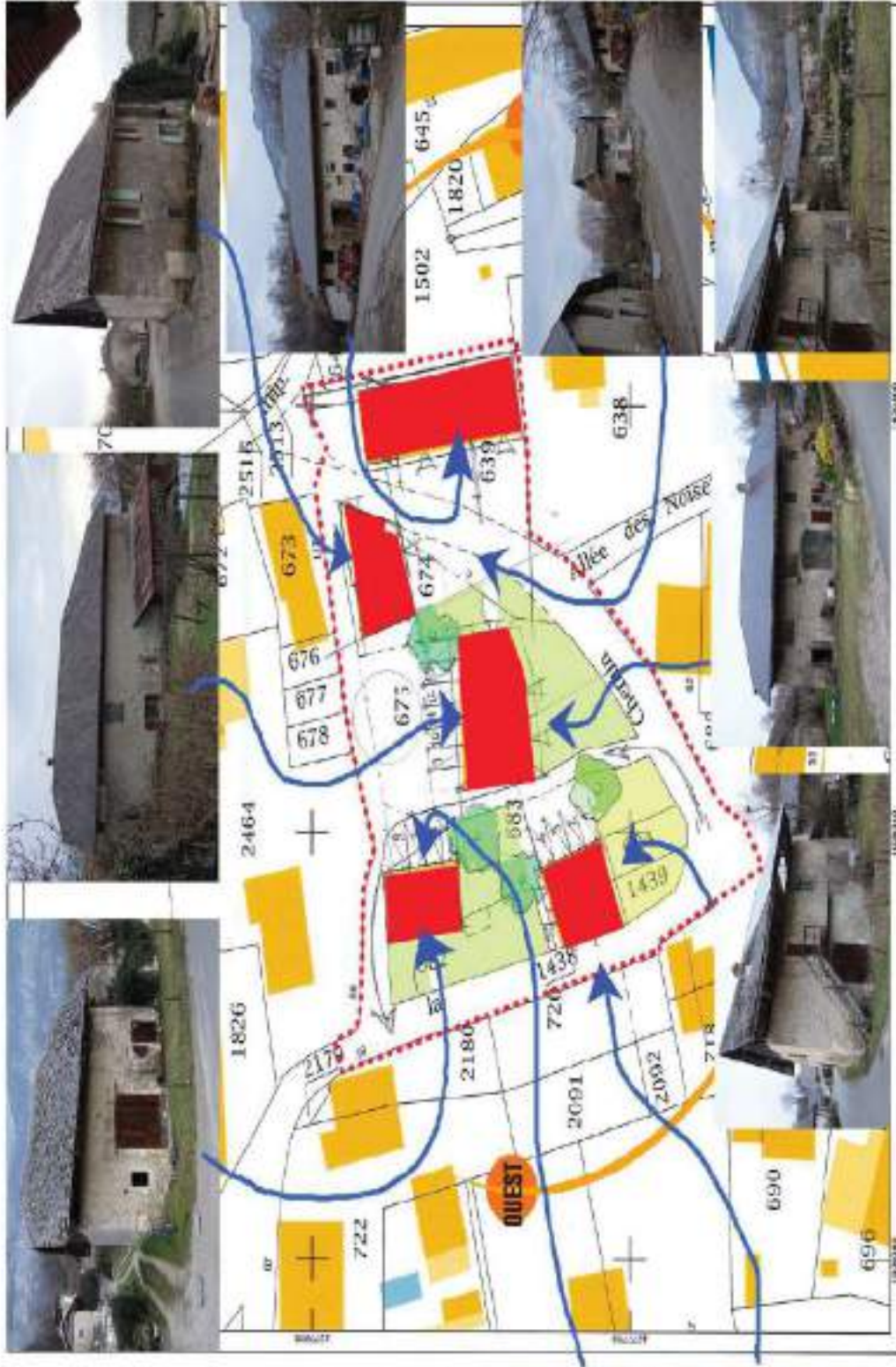
**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER 17C ARCHITECTES

**LE BÂTI**

**UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:**

UNE IMPLANTATION SUBLIME DANS LA PENTE  
 DES MAÏETS, QUI ACCOMPAGNE LES «FILA-  
 TEAUX» DESÉTOURÉS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, EN  
 LA PENTE DE LA CHROSTINE,  
 UNE TRAVERSÉE DE L'«OAP»  
 DES TOTES COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÉES VERS LES BALUES  
 DES ARBRES EN POUSSÉE  
 LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAÏETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA PENTE DE LA CHROSTINE EN BELVIDÈRE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.



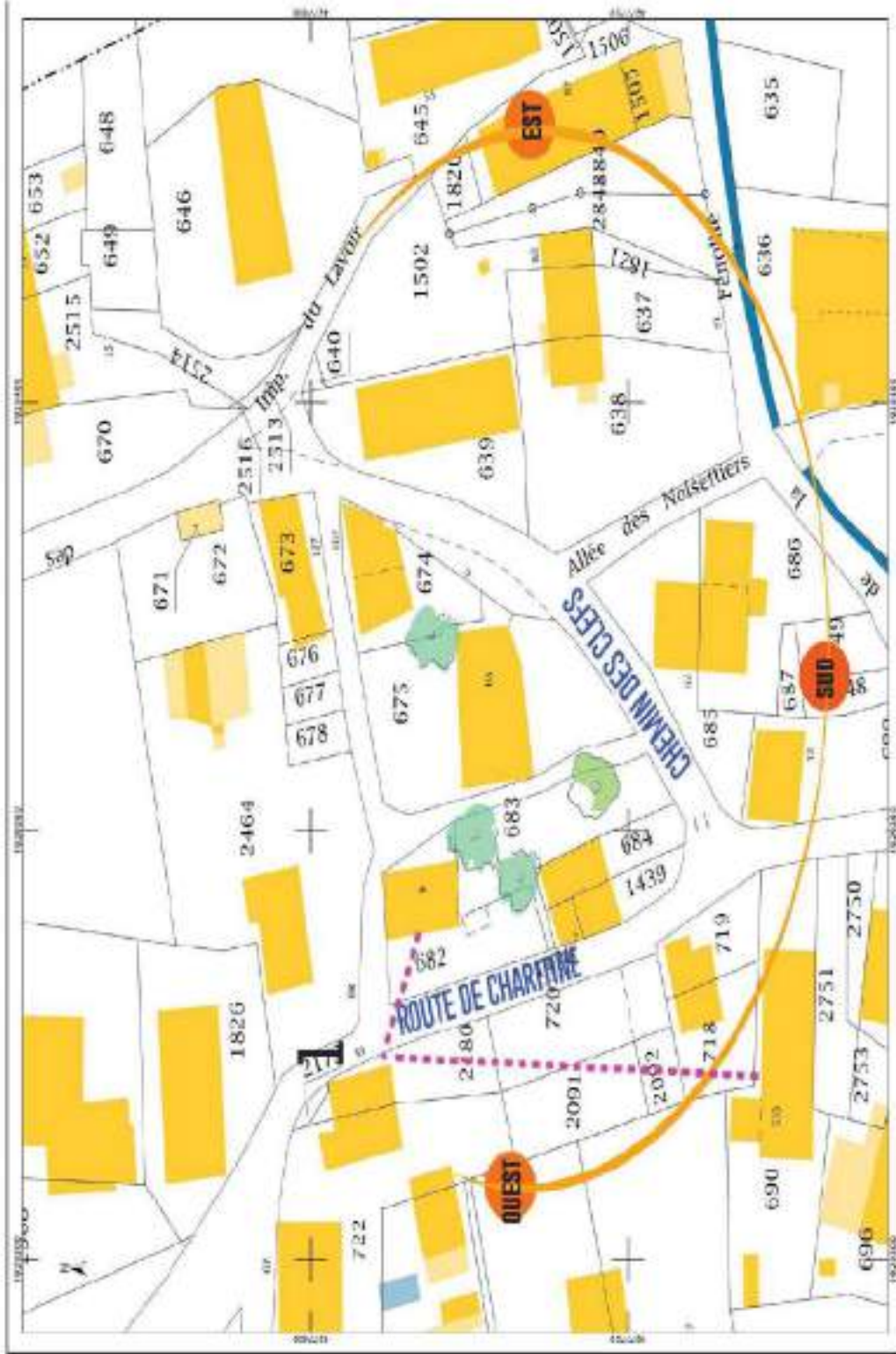
**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER LTC ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL, DANS LA PENTE,  
 DES MAIRIES, QUI ACCOMPAGNE LES «PFA-  
 TEAUX» DES ÉVÉNEMENTS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, QU  
 LA ROUTE DE LA CHARITTE.  
 UNE TRAVERSÉE DE L'«UNP»  
 DES TOUTS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÈES VERS LES BAUES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION  
 LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAIRIES QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA ROUTE DE LA CHARITTE EN BELVIDÈRE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.

**PRISE DE VUE N°1**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





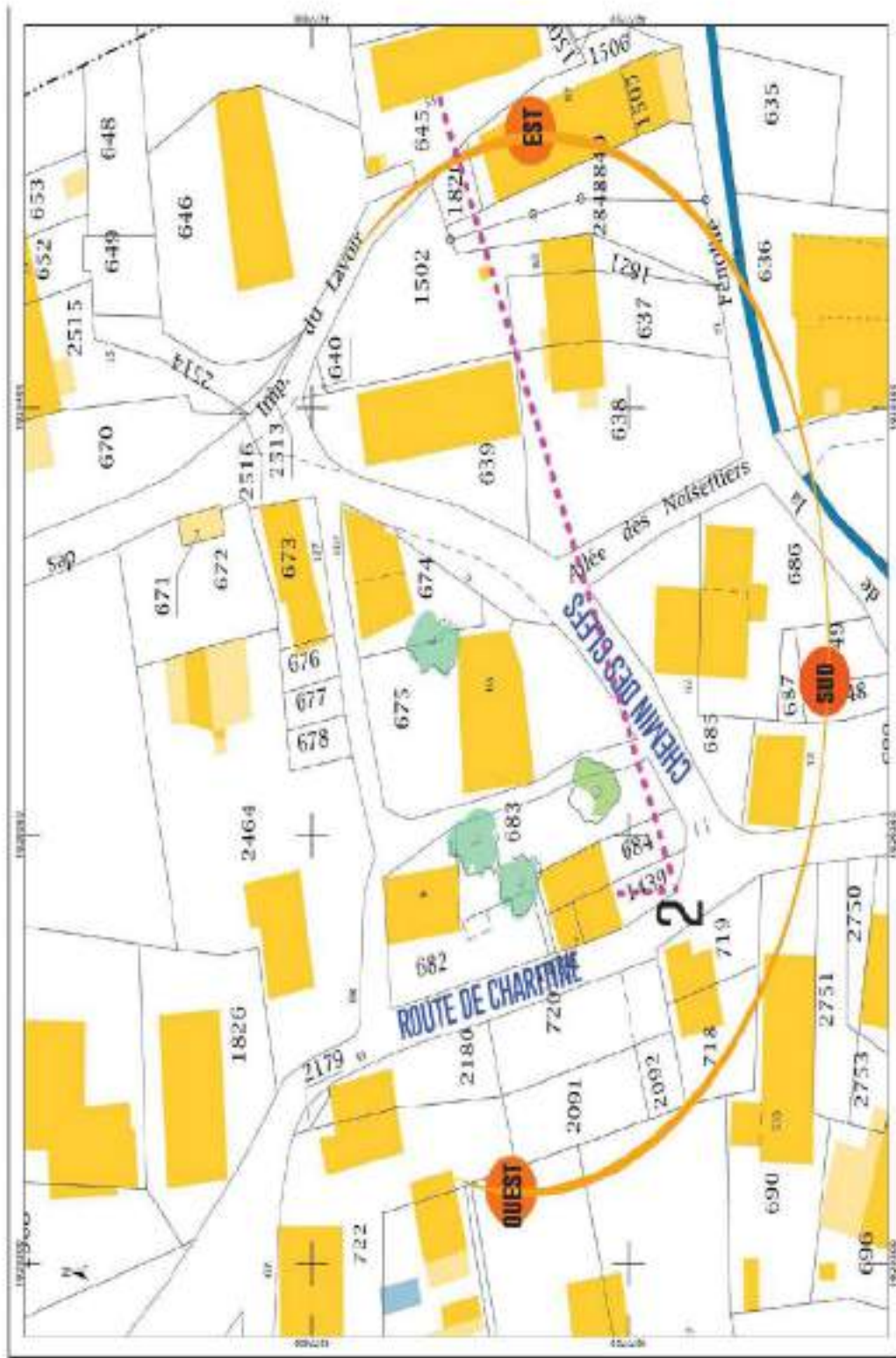
**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER 17C ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MAÏSIS QUI ACCOMPAGNENT LES «PFA-  
 TEAUX» DES ERMS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, QU  
 LA ROUTE DE LA CHARTRINE.  
 UNE TRAVERSÉE DE L'«UNP»  
 DES TOUTS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÈES VERS LES BAUES  
 DES ARRÈS EN PUNCIATION  
 LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAÏSIS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA ROUTE DE LA CHARTRINE EN BELVIDÈRE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.

**PRISE DE VUE N°2**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNALE  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER LTC ARCHITECTES

## LE BÂTI

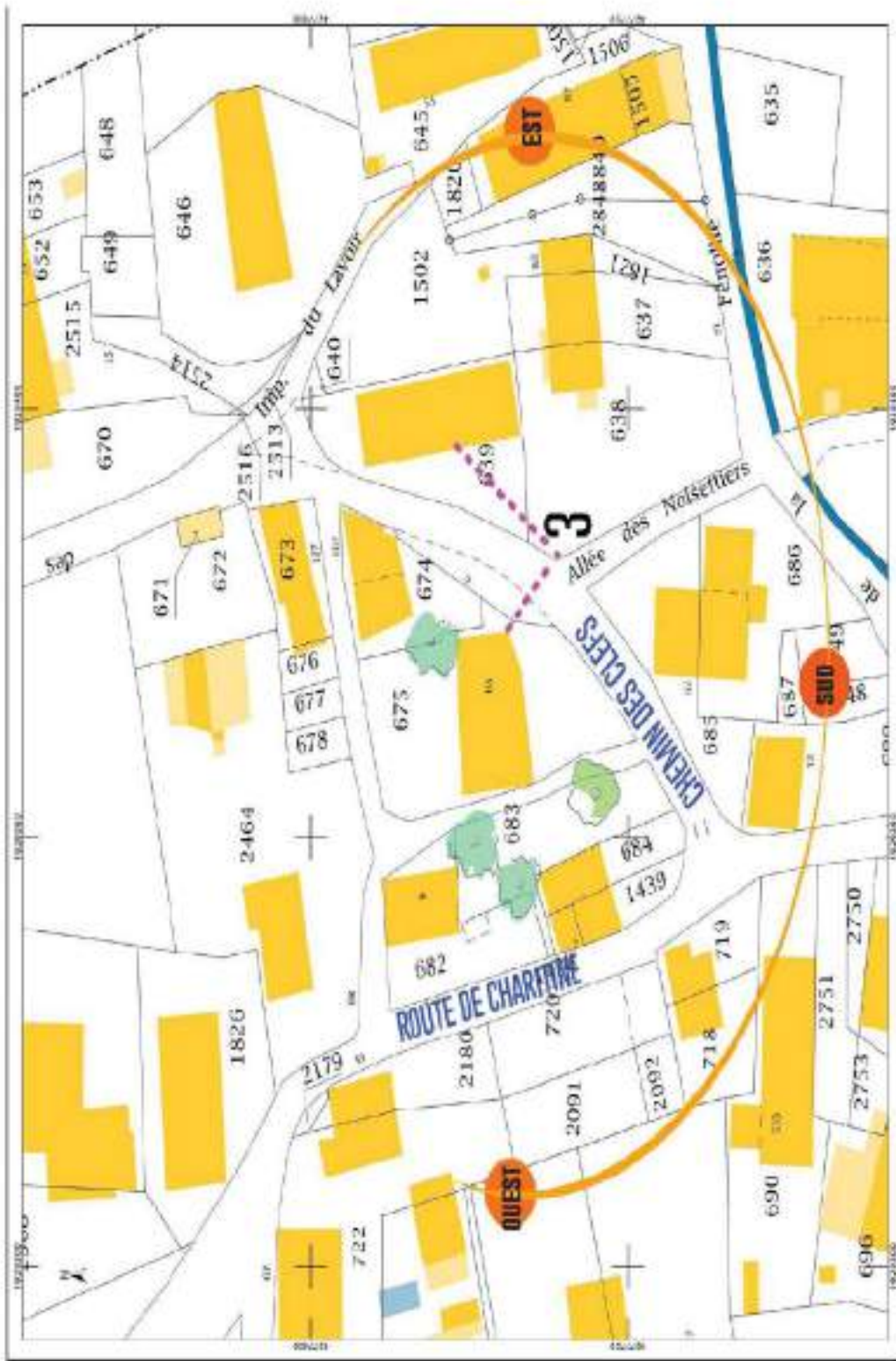
**UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:**

UNE IMPLANTATION SUBTIL, DANS LA PENTE,  
 DES MAIRIES, QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DÉSERVIS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHRISTINE.

UNE TRAVERSÉE DE L'«OAP»  
 DES TOUTS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÈES VERS LES BAUES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAIRIES QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA TOUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE  
 LA ROUTE DE LA CHRISTINE EN BELVIDÈRE SUR LE  
 GROND PAYSAGE À L'OUEST.

**PRISE DE VUE N°3**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**







L'ANNEXE  
L'ARBRE  
LES PLATEAUX  
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTÉ  
LE CHEMIN

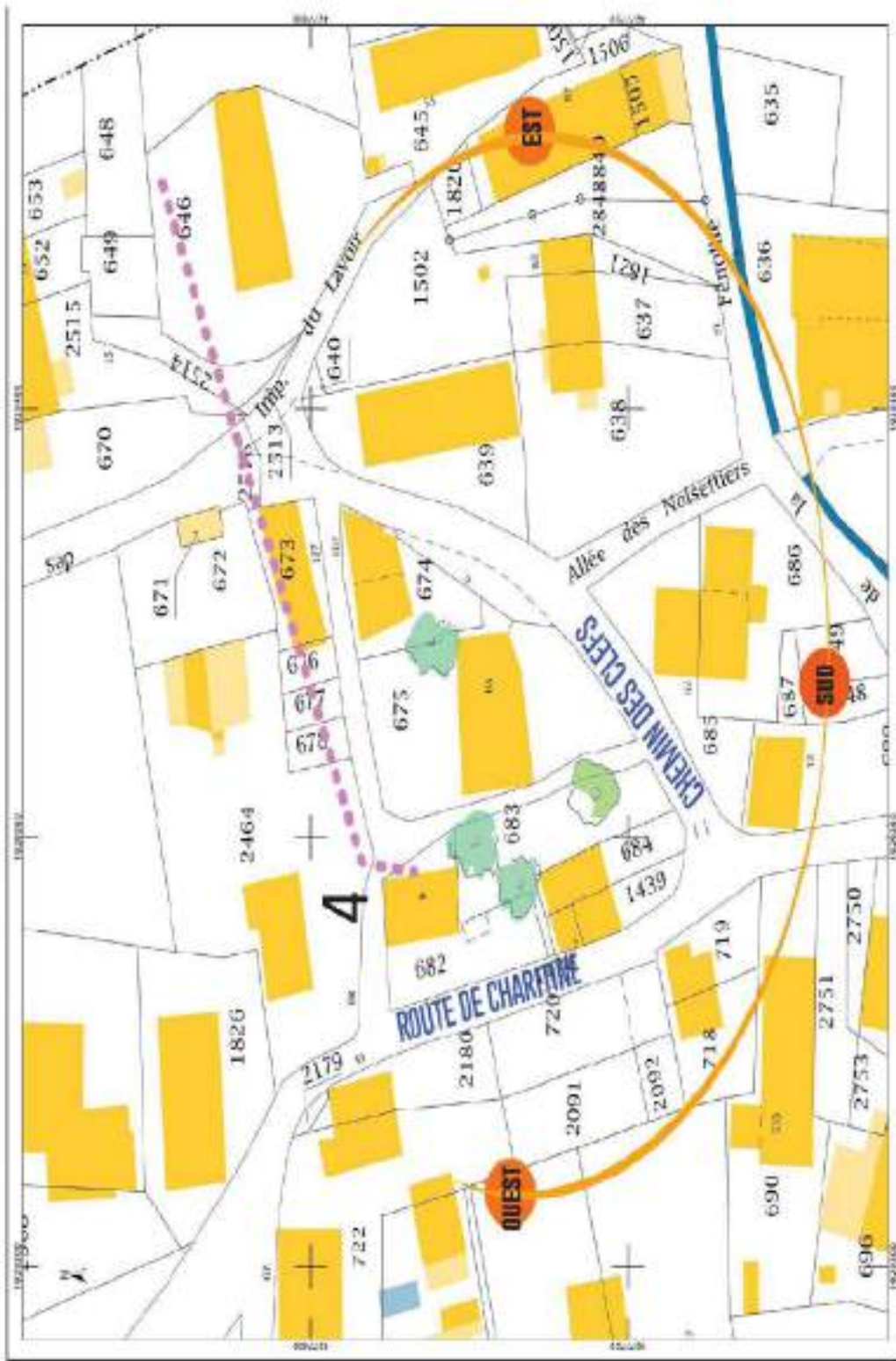
**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER 17C ARCHITECTES

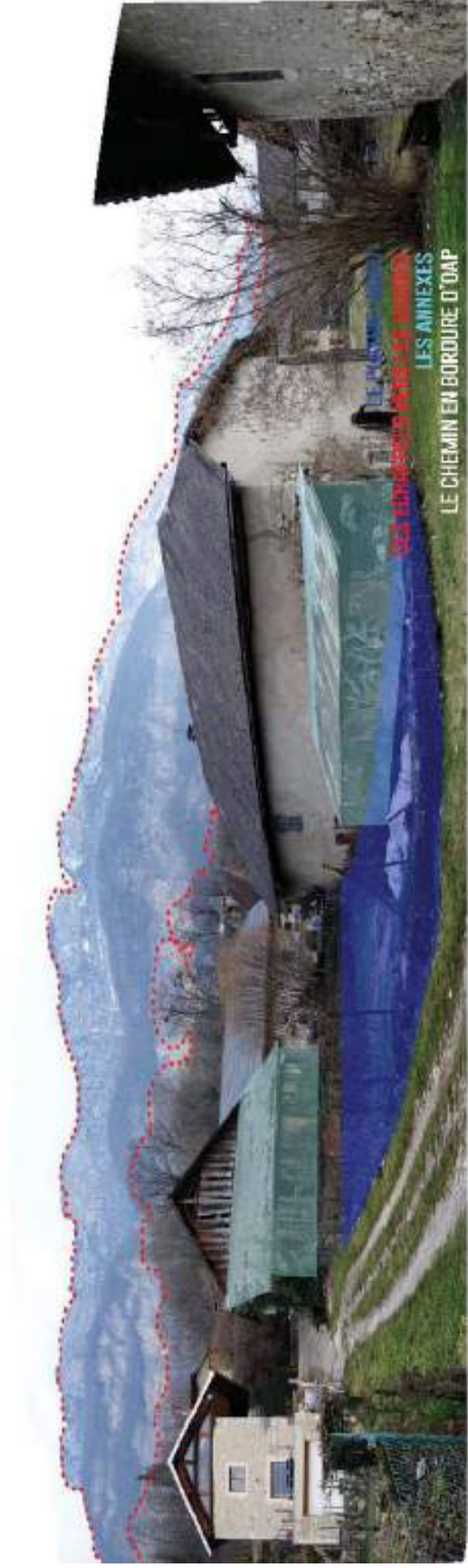
## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL, DANS LA PENTE,  
 DES MAIRIETS, QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DÉSERVIS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE.  
 UNE TRAVERSÉE DE L'«OAP»  
 DES TOUTS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPPEES VERS LES BAUES  
 DES ADRESSES EN PUNCTATION  
 LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAIRIETS QUI ACCOMPAGNE LES PLATEAUX  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE TRAVERSÉE PAR LA ROUTE  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVIDÈRE SUR LE  
 SOMME PROTÈGE À L'OUEST  
 DES ANNÉES A ENRICHIR ET A UNIFER

**PRISE DE VUE N° 4**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER LTC ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MAÎTRES QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHRISTINE.

### UNE TRAVERSÉE DE L'OAP

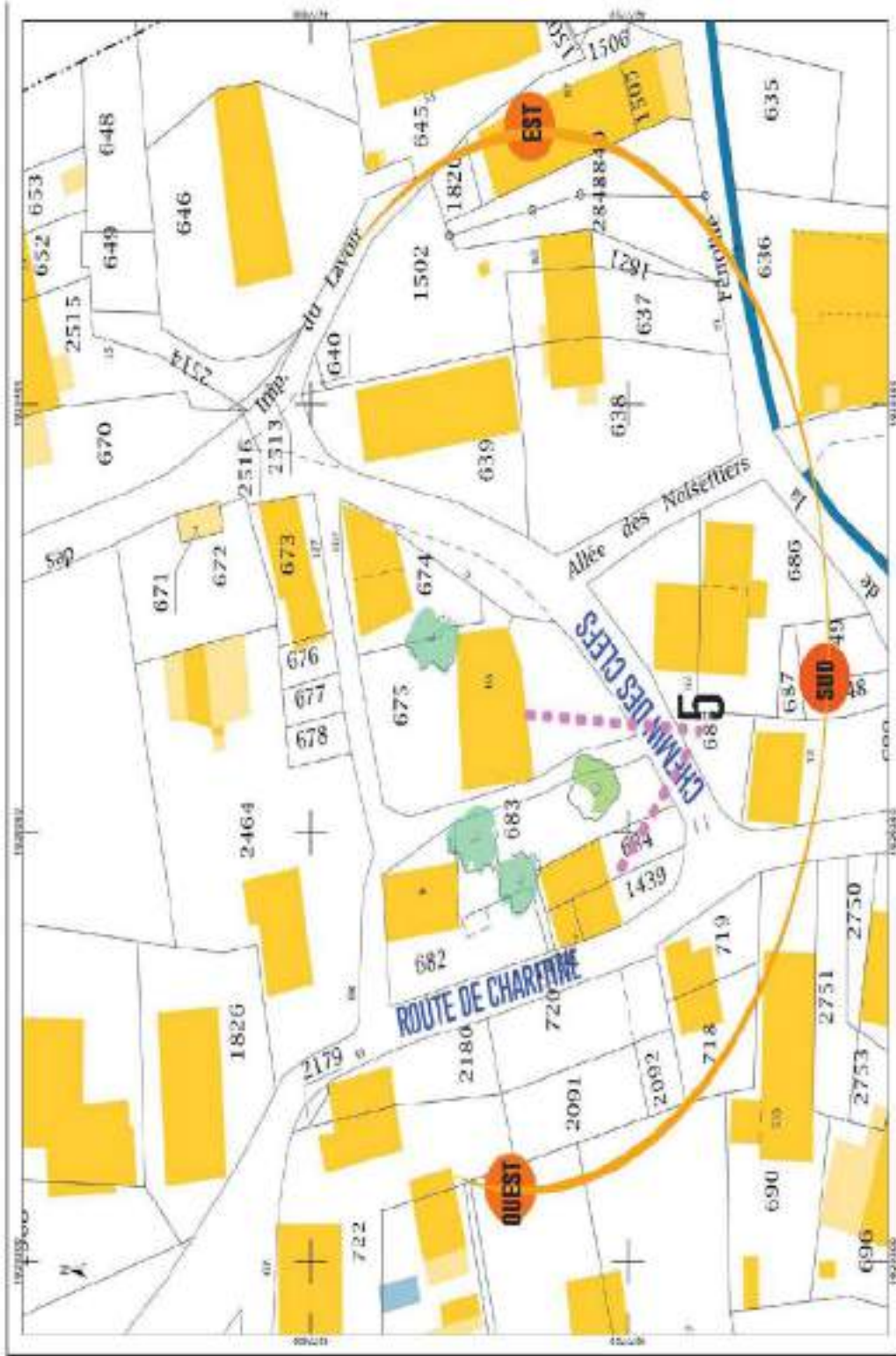
DES TOUTS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÉS VERS LES BAUBES  
 DES ARRÊTÉS EN PONCTUATION

### LES PLATEAUX SUCCESSIFS

DES MAÎTRES QUI ACCOMPAGNE LES PLATEAUX  
 LA TOUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE  
 LA ROUTE DE LA CHRISTINE EN BELVIDÈRE SUR LE  
 SOMME PORTAGE À L'OUEST.

DES ANNÉES À ENDOUCHER À UNIFER

**PRISE DE VUE N° 5**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**OAP**  
PATRIMONIALE  
HAMEAUX DE CLARAFOND  
COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
PLUI COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER LTC ARCHITECTES

## LE BÂTI

**UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:**

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE, DES MAÎTRES QUI ACCOMPAGNE LES «PLANTATIONS» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, OU LA ROUTE DE LA CHRISTINE.

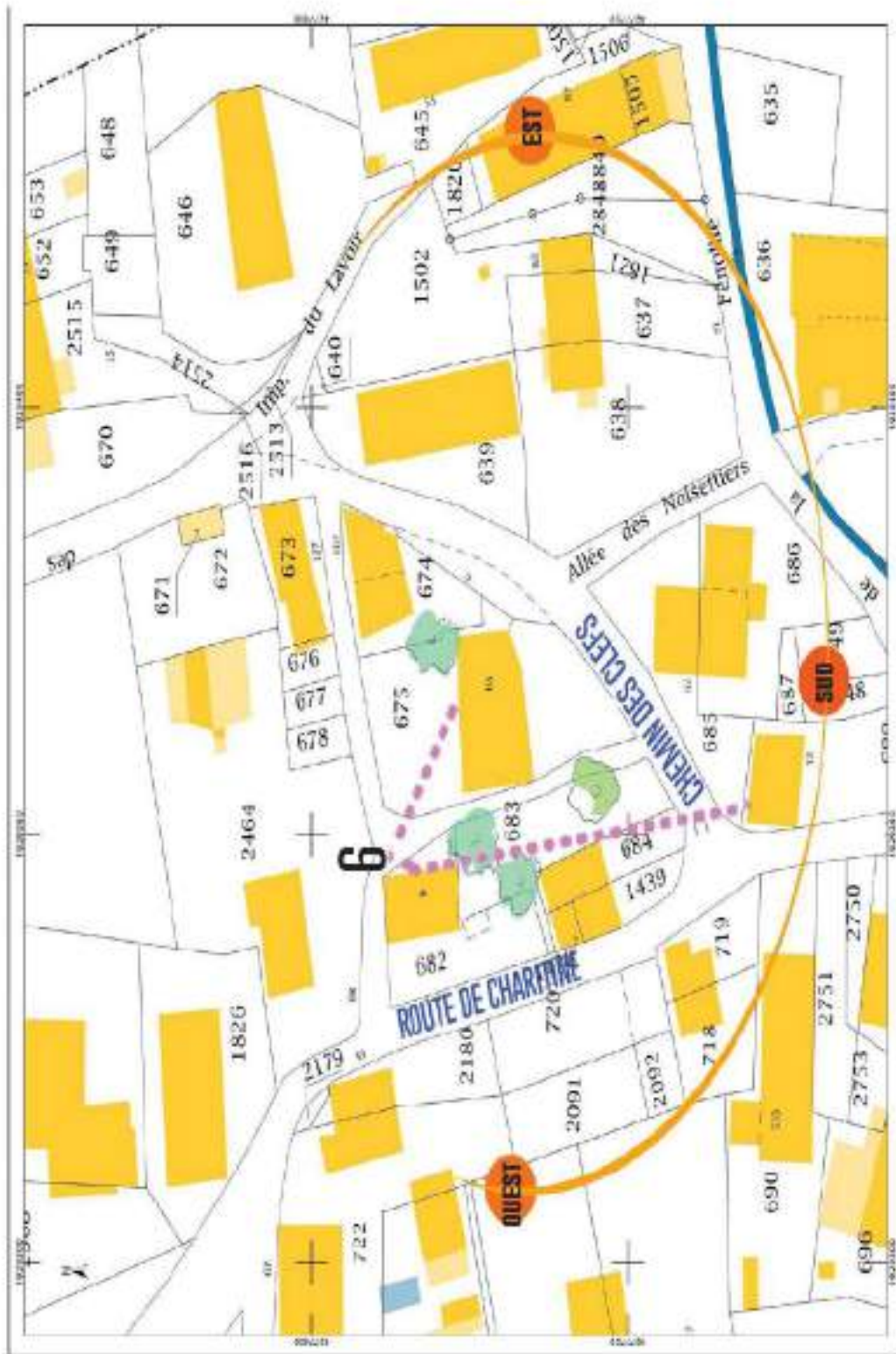
UNE TRAMÉE DE L'«OAP»

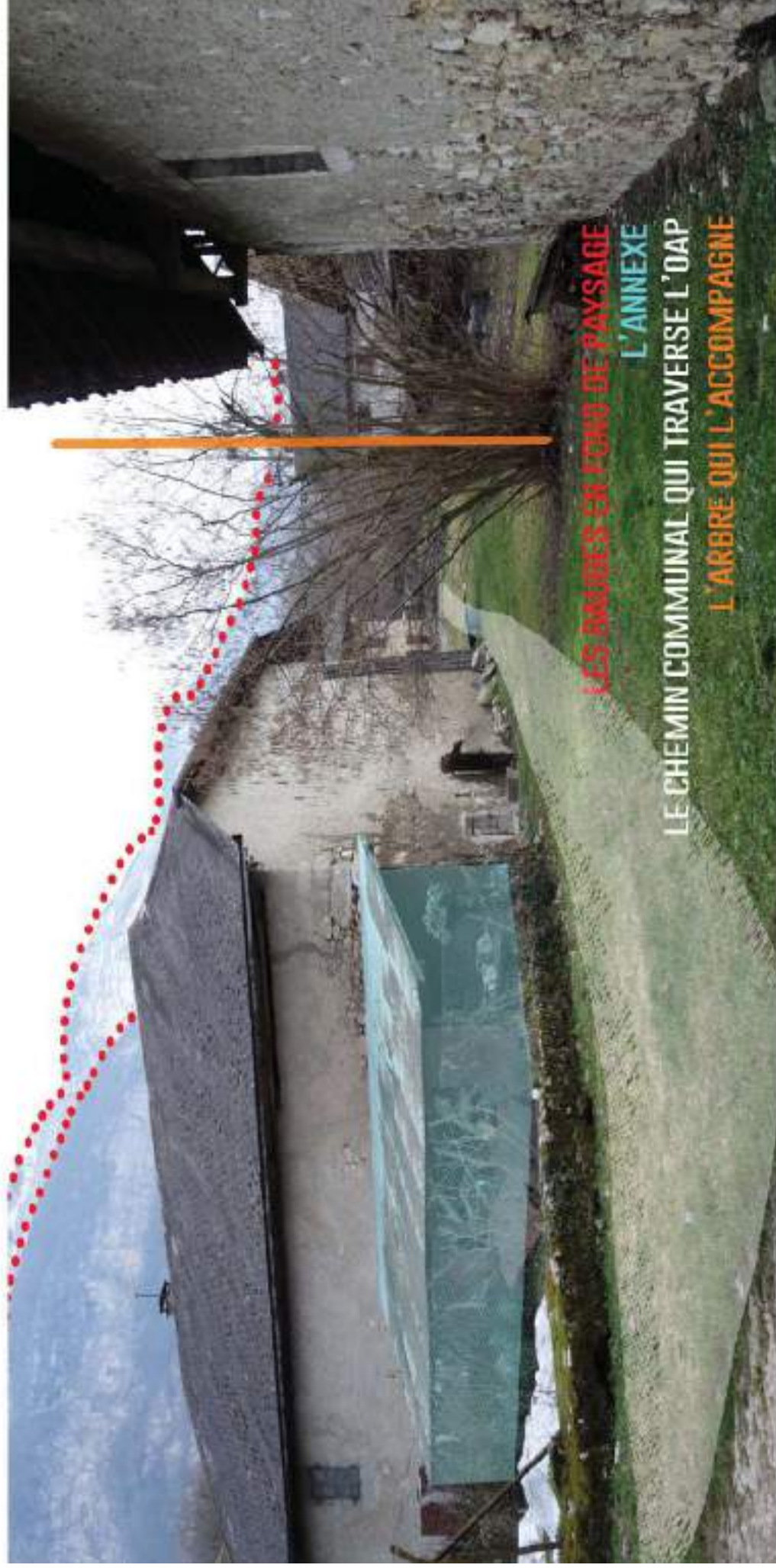
DES TOUTS COMME PAYSAGE  
DES ÉCHAPÈS VERS LES BAUGES  
DES ADRESSES EN PONDÉRATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
DES MAÎTRES QUI ACCOMPAGNE LES PLATEAUX  
LA TOUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE  
LA ROUTE DE LA CHRISTINE EN BELVIDÈRE SUR LE  
SOMME PORTAÛTE À L'OUEST.

DES ANNÉES A ENDOUCHER À UNIVER

**PRISE DE VUE N°6**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**LES BÂTIMENTS EN FOND DE PAYSAGE**  
**L'ANNEXE**  
**LE CHEMIN COMMUNAL QUI TRAVERSE L'OAP**  
**L'ARBRE QUI L'ACCOMPAGNE**

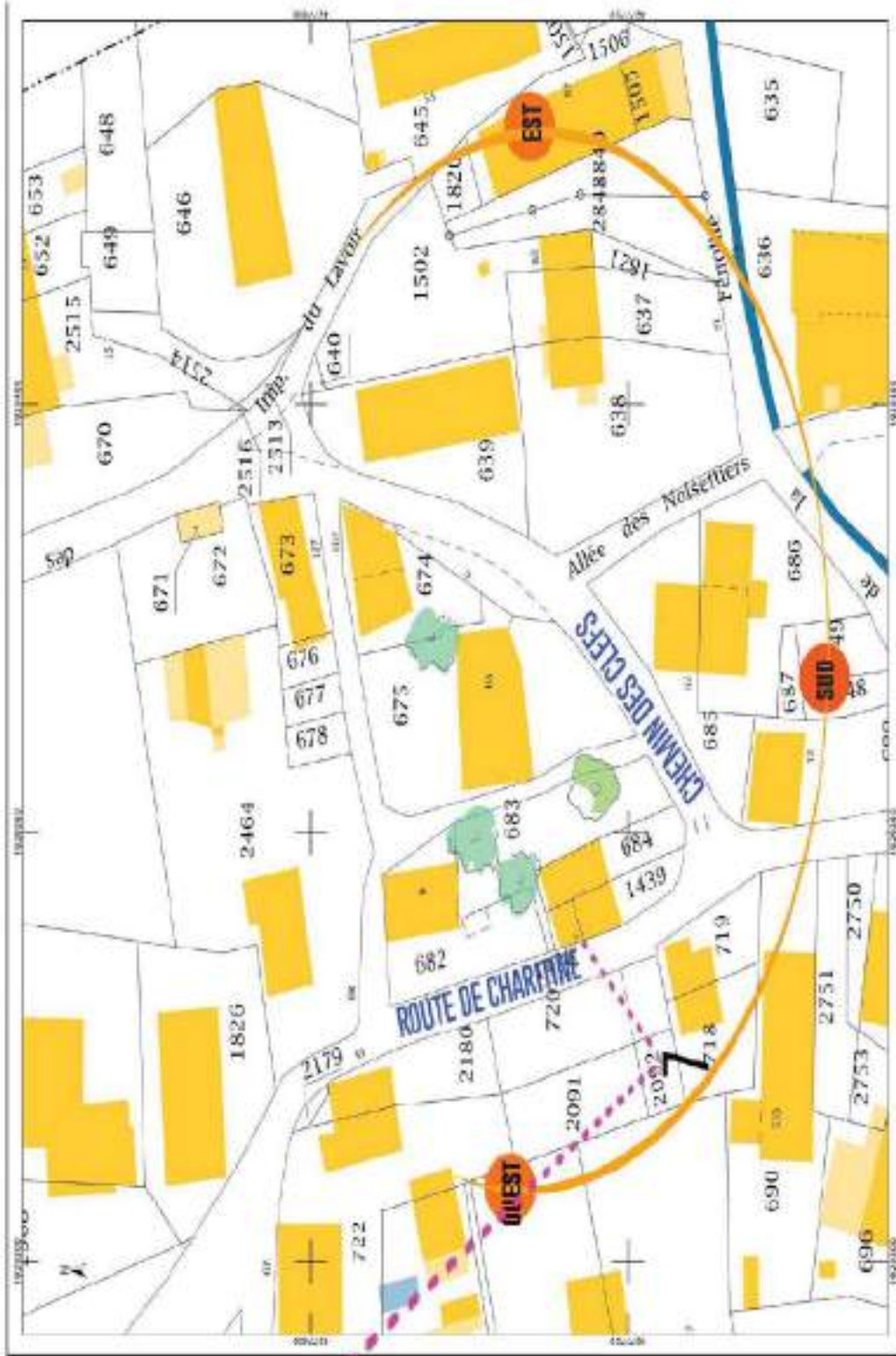
**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER LTC ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MAÎTRES QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLÈFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHRISTINE.  
 UNE TRAMESSE DE L'«OAP»  
 DES TOUTS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÈES VERS LES BAUES  
 DES ARBRES EN PONDICATION  
 LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAÎTRES QUI ACCOMPAGNE LES PLATEAUX  
 LA TOUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE  
 LA ROUTE DE LA CHRISTINE EN BELVEDÈRE SUR LE  
 SOUS-BOIS À L'OUEST  
 DES ANNEXES À ENRICHIR ET À UNIFIER  
 DES CÔNES DE VUES SUR LE GRAND PAYSAGE À  
 PRÉSERVER.

**PRISE DE VUE N°7**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**







**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLU COMMUNALE  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER LTC ARCHITECTES  
**LA COMPOSITION**

**DES PORTES D'ENTRÉE QUI STRUCTURENT ET CARACTÉRISENT L'ENSEMBLE.**

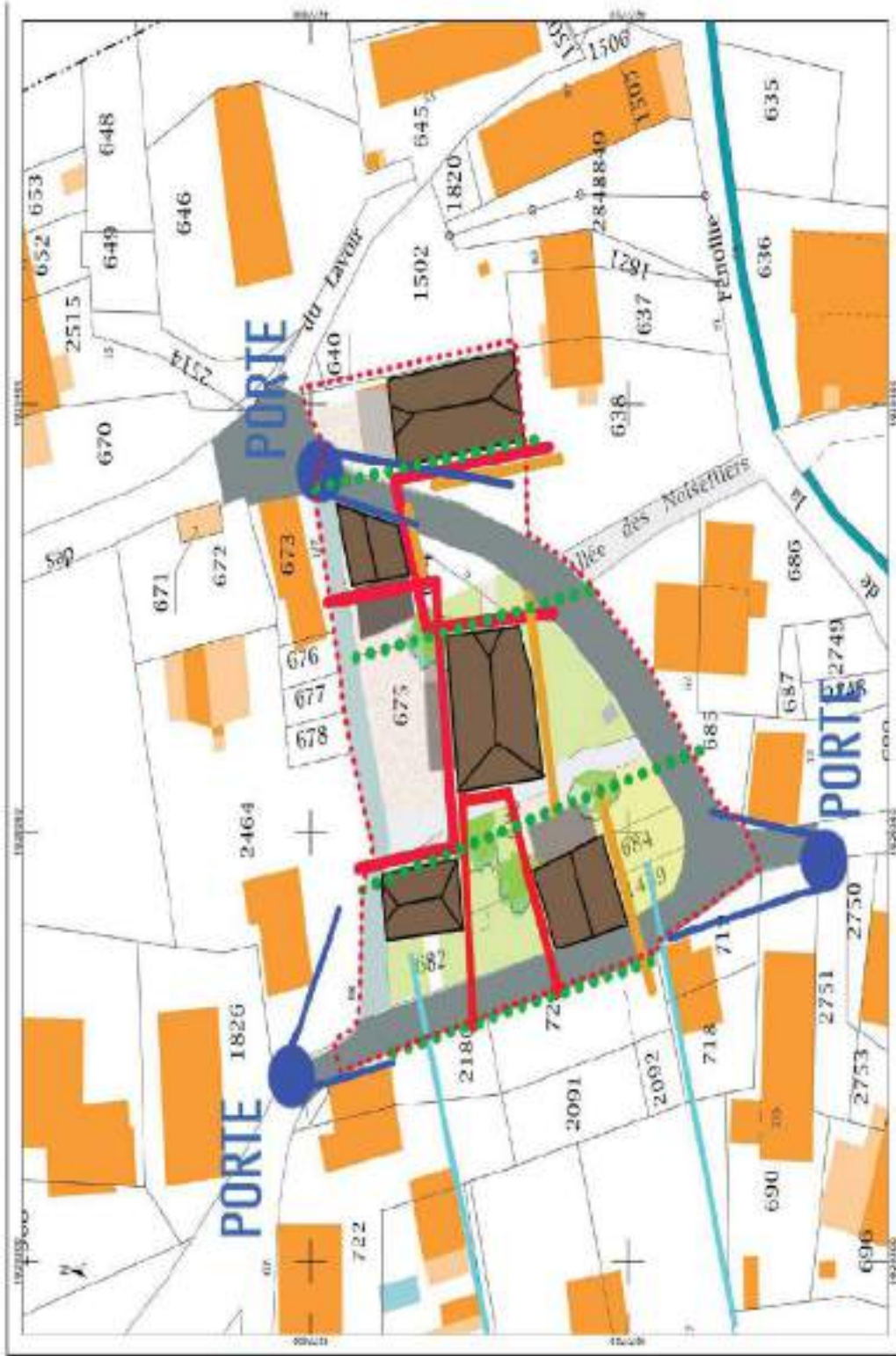
**DES RESPIRATIONS VERS LE GRAND PAYSAGE.**

**DES VOLUMES BÂTIS QUI TIENNENT DES ESPACES.**

**DES PLATEAUX VÉGÉTALISÉS QUI S'INSTALLENT DANS LA PENTE.**

**DES ROUTES ET DES CHEMINS QUI IRRIGENT L'ENSEMBLE**

**UN FRONT BÂTI DANS LA PENTE QUI MET EN VALEUR LES LARGES COUVERTURES**



**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRIMETTAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNALE  
 D'AGGLOMERATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1:500 - ATELIER I7C ARCHITECTES

**UN CONTEXTE DE QUALITE**

DES REHABILITATIONS A PROXIMITE INTERES-  
 SANTES QUI ONT SU PRESERVER LES CARACTERIS-  
 TIQUES DU BATI RURAL.



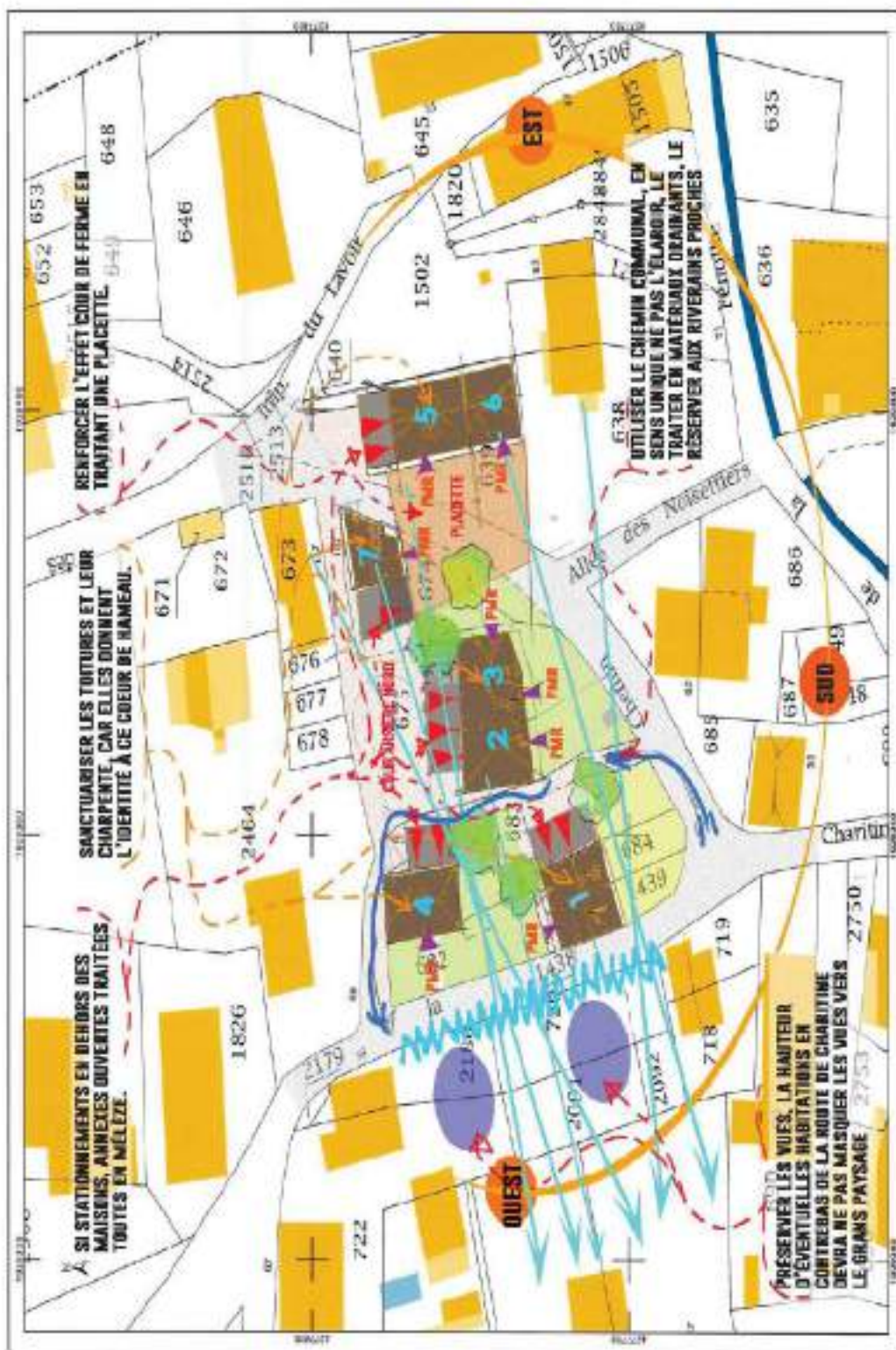

**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNALE  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1:500' - ATELIER LTC ARCHITECTES

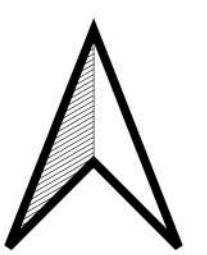
## 7 LOGEMENTS REHABILITÉS

### IDENTIFICATIONS DES OBJECTIFS:

- PRÉSERVER LE BARRAGE DIVERST
- SANCTUARISER LES CÔNES DE VUES
- À LE CHEMIN DES OUVRES PORTER DES ACCÈS AUX HABITATIONS ET AU VIVRE ENGÉBABLE AVEC LA PLACETTE
- AUR LOGEMENT UN ACCÈS
- DES STATIONNEMENTS AU NORD
- À LA ROUTE DE LA CHARITINE EN LIEN AVEC LES PORTIÈRES ET LE GRAND PAYSAGE
- DES FACÈDES SONT PRÉSERVÉES
- DES LOGEMENTS DE PLAIN PIED ACCESSIBLS POUR L'INTIMITÉ DE CHACUN ET DES VOISINS PRÉSERVÉ
- LES TONS À L'IGNOMEUR
- LES STATIONNEMENTS SONT DANS LES HABITATIONS SONT SANS FERMER D'ANNEXE BUNISTE TOUPE EN MÊLEZE, TRÈS SIMPLE, QUI METTENT EN VALEUR LES HABITATIONS
- À ABRÈS, LA DOULE FAUT
- PLUS DE SURFACE POUR GARANTIR ALJOURD'HEU
- LES FOND PLUMES POUR LES POTAGES
- PLUS DE CLÔTURES, SAUF DES HAIES ARBUSTIVES
- L'ESSENCE LOCALE REFORCER PAR DES GARF-VELLES EN CHARITINE.







**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

**REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE**  
PLAN GENERAL - ECHELLE 21000E

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire de Grand Lac du

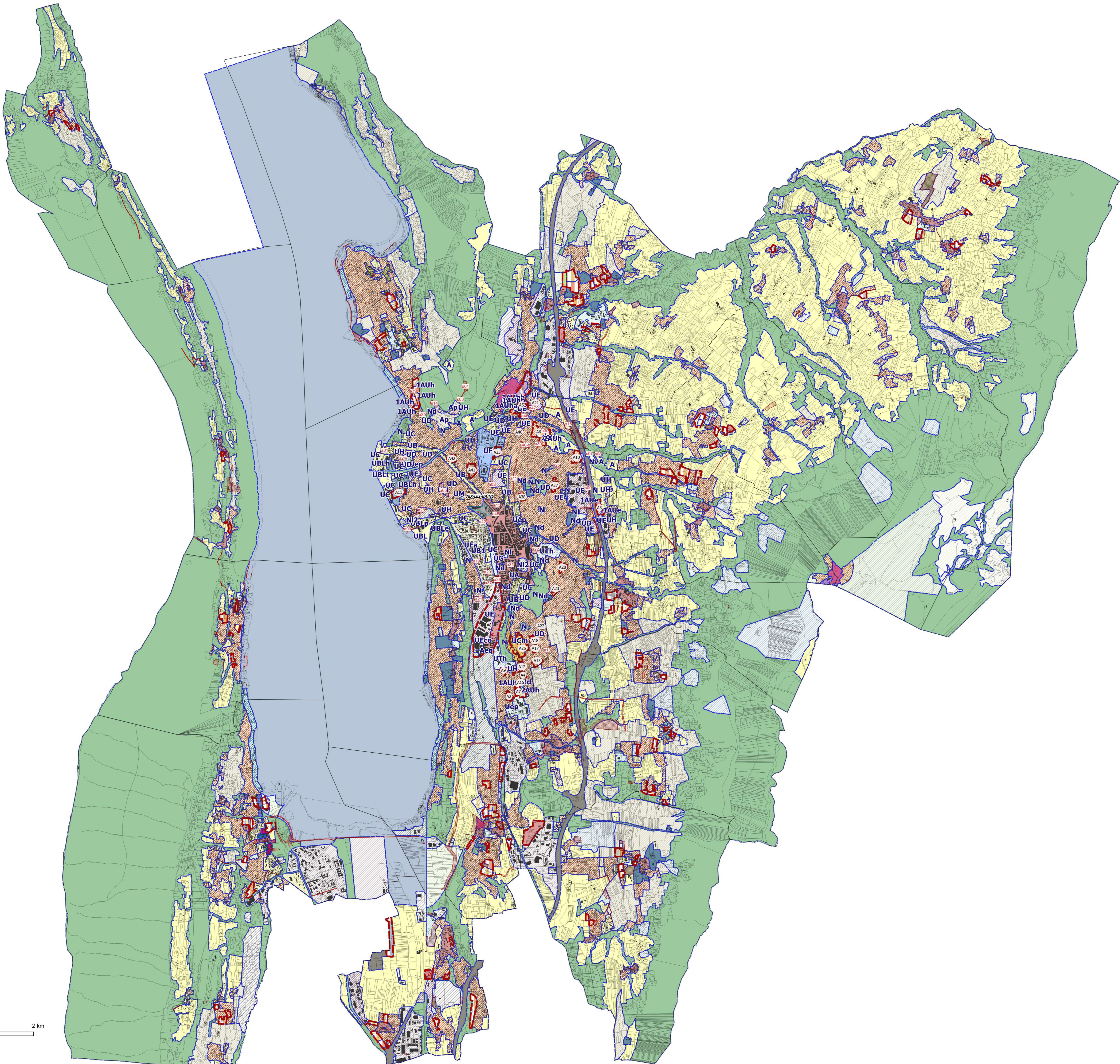
Approuvé le :

24 Janvier 2023

PIECE DU PLU

**4.2.2**

**Révision Allégée du PLUi ex-CALB**  
- Dossier d'Approbation



**ZONE URBAINE**

- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 et UA8)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UB1 : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville / Secteur Liberté
- UB2 : Secteur des bords du lac
- UB3 : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
- UB4 : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- UB5 : Secteur des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillet
- UB6 : ZAC des bords du Lac principalement dédiée à de l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UCM : Quartier Marlioz
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDA : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDI : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UE3 : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UE4 : Secteur d'activité économique artisanale
- UE5 : Secteur d'activité économique aéroportuaire
- UE6 : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UE7 : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
- UEp : Secteur d'équipements publics
- UEh : Secteur d'activité économique de Savoie Heapoule
- UEth : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
- UF : Quartiers de "Sierras-Franklin-Latin" et "Dunant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UL : Secteur à dominante d'activités de loisirs
- UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
- UTH : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapie avec possibilité de structures d'accueil

**ZONE AGRICOLE et STECAL**

- A : Zone agricole
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Alp : Zone agricole d'alpage
- Ap : Zone agricole inconstructible
- Ap\* : zone agricole où les antennes relais sont tolérées

**ZONE NATURELLE et STECAL**

- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants
- Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minière
- Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (cimetière)
- Ni : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- NM : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- NII : Secteur naturel de loisir dédié à la pratique du ski
- NIZ : Secteur naturel de loisir de plein air et activités de services publics autorisant des extensions (STECAL)
- Nic : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nit : Secteur de stockage de déchet vert
- Nv : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)

**SECTEURS DE PROJET**

- 1AUeb : zone d'urbanisation future à vocation d'activités aéroportuaires
- 1AUep : zone d'urbanisation future à vocation d'équipement
- 1AUet : zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUh : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUs : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier temps
- 1AUd : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
- 1AUI : zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 2AUIep : zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- 2AUI : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- A : Zone agricole

- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3°
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7
- Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant règlement au titre des articles L151-6 et L151-7
- Secteur de projet valant plan masse au titre de l'article R151-40

**A titre informatif :**

- Limites communales







# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC

## REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE

Drumettaz-Clarafond



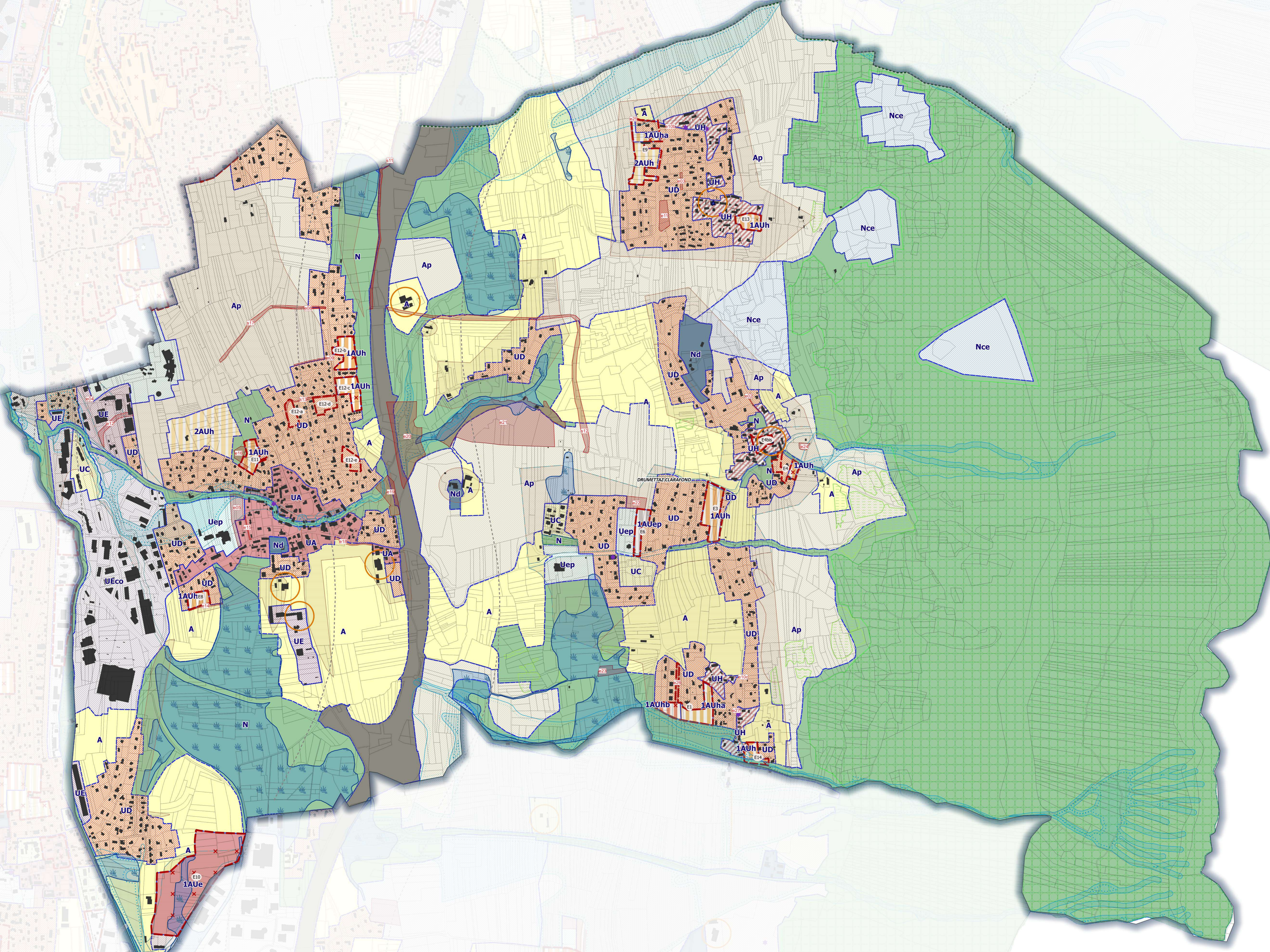
Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le :

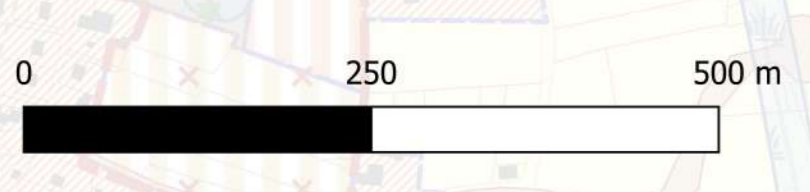
24 Janvier 2023

PIECE DU PLU  
**4.2.3.d**

Révision Allégée du PLUI ex-CALB  
- Dossier d'Approbation



- ZONE URBAINE**
  - UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 et UA7)
  - UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
  - UB1 : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville / Secteur Liberté
  - UB2 : Secteur des bords du lac
  - UB3 : Secteur d'activités sud-est de la ville d'Alx
  - UB4 : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
  - UB5 : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillot
  - UB6 : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à l'hébergement touristique
  - UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
  - UC1 : Quartier Merleuz
  - UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
  - UDA : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
  - UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
  - UE : Secteur d'activité économique
  - UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
  - UE2 : Secteur d'activité économique
  - UE3 : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
  - UE4 : Secteur d'activité économique artisanale
  - UE5 : Secteur d'activité économique aéroportuaire
  - UE6 : Secteur d'activité économique principalement commerciale
  - UE7 : Secteur d'activité économique aux facteurs spécifiques
  - Uep : Secteur d'équipements publics
  - UE8 : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
  - UE9 : Secteur d'activité économique de Savoie Technolac
  - UF : Quartiers de "Simeux-Franklin-Lafin" et "Ducant"
  - UG : Secteur de la gare
  - UH : Noyau historique de hameau et village
  - UH1 : Secteur d'activités résidentielles et touristiques
  - UH2 : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapie avec possibilité de structures d'accueil
- ZONE AGRICOLE ET STECAL**
  - A : Zone agricole
  - Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
  - Aes : Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
  - Ap : Zone agricole pluviale
  - Ap' : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées
- ZONE NATURELLE ET STECAL**
  - N : Zone naturelle
  - Na : Emprises de l'aérodrôme et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurés
  - Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minière
  - Ncs : Secteur naturel concerné par un permis de captage d'eau
  - Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
  - Nes : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
  - Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
  - N1 : Secteur de sport et de loisirs de plein air
  - N2 : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
  - N3 : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
  - N4 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
  - N5 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant des extensions (STECAL)
  - N6 : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
  - N7 : Secteur de stockage de déchets vert
  - N8 : Secteur destiné à l'hébergement de gens du voyage (STECAL)
- SECTEURS DE PROJET**
  - 1AUa : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement dédiée à l'industrielle et à l'artisanat
  - 1AUb : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tourisme
  - 1AUc : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
  - 1AUda : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier temps
  - 1AUdb : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
  - 1AUd : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
  - 1AUdp : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
  - 2AUd : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
  - 2AUdp : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
  - Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
  - Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
  - Traité de principe de vente ou de location au titre de l'article L151-38
  - Site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7
  - Secteur de projet relatif plus précis au titre de l'article R151-40
- ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS**
  - Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
    - Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
    - Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
    - Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
    - Patrimoine paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
  - Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
  - Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
  - Éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
  - Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
  - Éléments du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
    - Espaces Biocli classés au titre de l'article L151-1
    - Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
    - Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
    - Périmètres stricts identifiés au titre de l'article L151-23
    - Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
    - Zones Humides à protéger au titre de l'article L151-23
    - Périmètres d'interdiction d'irrigation des eaux pluviales au titre des articles R151-43 3° et R151-49 2°
  - Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
  - Patrimoine hydraulique
    - Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
    - Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
    - Périmètres du plan d'exposition au bruit des aérodrômes
  - Espace Proche du Prage (EPP)
  - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
  - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)
- SECTEURS DE RISQUE (se référer aux annexes 5 du PLUI)**
  - PIZ mouvement de terrain et inondation
  - PIZ mouvement de terrain
  - PIZ inondation
  - PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - PPRM niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de motif des atiques au titre de l'article R151-39
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
  - Entités identifiées où s'applique un plan d'éparpillement au titre de l'article R151-39
  - PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - PPRM niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
  - Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
  - Périmètre ou l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
  - Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
  - Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
  - Contribu du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
  - Vignes, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38
  - A titre informatif
    - Localisation des exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture
    - Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Alx-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
    - Limites communales
    - Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'été
    - Contours des stades d'Alx-les-Bains







**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND LAC**  
**REGLEMENT: DOCUMENT GRAPHIQUE**  
**PAVAGE COMMUNAL - ECH. GRAPHIQUE**



Pugny-Chatenod

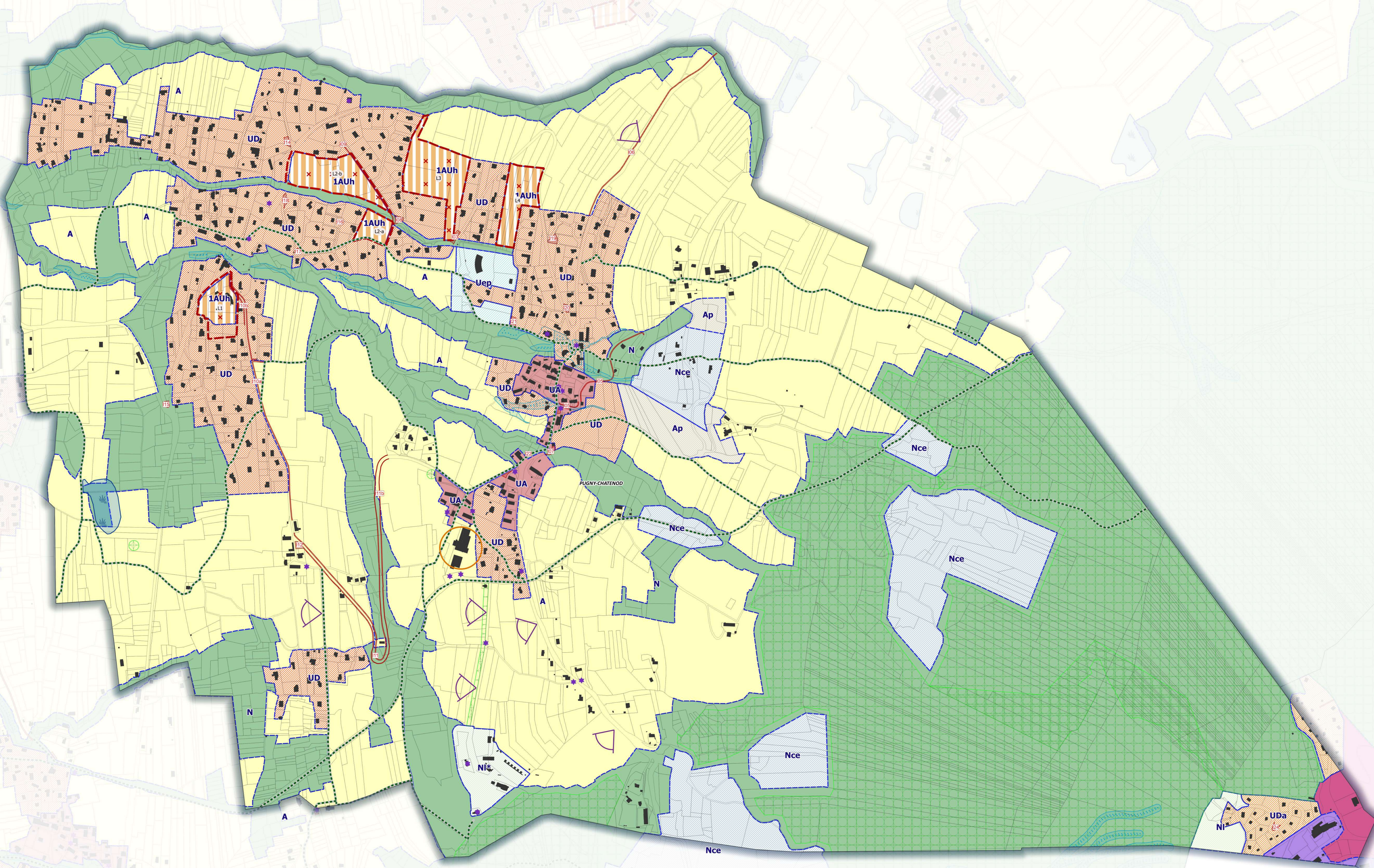
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le

24 Janvier 2023

PIECE DU PLU  
**4.2.3.1**

**Révision Allégée du PLUI ex-CALB**  
**- Dossier d'Approbation**



**ZONE URBAINE**

- UA : Noyau historique (dont secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 et UA7)
- UB : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
- UB1 : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville / Secteur Libéré
- ULB : Secteur des bords du lac
- ULBL : Secteur d'activités au nord-est de la ville d'Alx
- ULBL1 : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
- ULBL2 : Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Tillot
- ULBL3 : ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à l'hébergement touristique
- UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
- UC1 : Quartier Merleux
- UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
- UDA : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
- UDL : Secteur urbanisé dans la bande des 100m
- UE : Secteur d'activité économique
- UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
- UE2 : Secteur d'activité économique
- UE3 : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
- UE4 : Secteur d'activité économique artisanale
- UE5 : Secteur d'activité économique aéronautique
- UE6 : Secteur d'activité économique principalement commerciale
- UE7 : Secteur d'activité économique aux facteurs spécifiques
- Uep : Secteur d'équipements publics
- UE8 : Secteur d'activité économique de Savois Technoc
- UE9 : Secteur d'activité économique de Savois Technoc
- UF : Quartiers de "Simeux-François-Lafin" et "Ducant"
- UG : Secteur de la gare
- UH : Noyau historique de hameau et village
- UM : Secteur d'activités maritimes et touristiques

**ZONE AGRICOLE ET STECAL**

- UA : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapie avec possibilité de structures d'accueil
- Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
- Aeq : Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
- Ap : Zone agricole d'élevage
- Ap\* : Zone agricole ou les annexes relais sont tolérées

**ZONE NATURELLE ET STECAL**

- N : Zone naturelle
- Na : Emprises de l'aérodrôme et des pistes aéronautiques et leurs abords structurés
- Nb : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minière
- Nc : Secteur naturel concerné par un permis de captage d'eau
- Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
- Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
- Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
- Nf : Secteur de sport et de loisirs de plein air
- Nl : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
- Np : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)
- Nr : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
- Ns : Secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant des extensions (STECAL)
- Nt : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
- Nv : Secteur de stockage de déchets vert
- Nw : Secteur destiné à l'écotourisme type gîte du voyage (STECAL)

**SECTEURS DE PROJET**

- 1AUA : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement dédiée à l'industriel et à l'artisanat
- 1AUB : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
- 1AUC : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- 1AUA1 : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier-temps
- 1AUA2 : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second-temps
- 1AUA3 : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
- 1AUA4 : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- 2AUA : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
- 2AUA1 : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
- Emp : Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
- Sect : Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
- Trac : Traité de principe de vente ou de plot à créer au titre de l'article L151-38
- Tit : Titre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L151-6 et L151-7

**ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS**

- Pat : Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
- Pat\* : Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
- Pat\*\* : Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais seule la démolition partielle est envisageable) au titre de l'article L151-19
- Pat\*\*\* : Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
- Pat\*\*\*\* : Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
- Cone : Cône de vue à conserver au titre de l'article L151-19
- Pat\* : Éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
- Cont : Contraintes écologiques à préserver au titre de l'article L151-23 2°
- Pat\* : Éléments du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
- Es : Espace Bioclimatique au titre de l'article L151-1
- Pat\* : Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
- Es : Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 et L151-23
- Pat\* : Périmètres strictement identifiés au titre de l'article L151-23
- Es : Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 8°
- Pat\* : Zones Humides à protéger au titre de l'article L151-23
- Pat\* : Périmètres d'intégration d'infiltration des eaux pluviales au titre des articles R151-43 3° et R151-49 2°
- Pat\* : Bandes de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
- Pat\* : Patrimoine hydraulique
- Pat\* : Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
- Pat\* : Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
- Pat\* : Périmètre du plan d'exposition au bruit des aérodrômes
- Pat\* : Espace Proche du Voyage (EPV)
- Pat\* : Voiesage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
- Pat\* : Voiesage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)

**SECTEURS DE RISQUE (se référer aux annexes 5 du PLU)**

- PIZ : PIZ mouvement de terrain et inondation
- PIZ : PIZ inondation
- PPRM : PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM : PPRM niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)

**ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- Ent\* : Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de motif des atiques au titre de l'article R151-39
- Ent\* : Entités identifiées présentant des dispositions particulières de volumétrie au titre de l'article R151-39
- Ent\* : Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article R151-18
- Ent\* : Entités identifiées présentant des dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
- Ent\* : Entités identifiées ou s'applique un plan d'épandage au titre de l'article R151-39
- PPRM : PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- PPRM : PPRM niveau 3 (inconstructible au titre de l'article R151-31 1°)
- Pat\* : Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
- Pat\* : Périmètre ou l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
- Pat\* : Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
- Pat\* : Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
- Pat\* : Contribu du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
- Pat\* : Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38
- Pat\* : A titre informatif
- Pat\* : Localisation des exploitations agricoles reconnues par la Chambre d'Agriculture
- Pat\* : Zoom de précision technique pour le centre-ville d'Alx-les-Bains (voir planche 4.2.4 ab)
- Pat\* : Limites communales
- Pat\* : Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'été
- Pat\* : Contours des stades d'Alx-les-Bains





Principale(s) commune(s) affichée(s)  
: Aix-les-Bains

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le  
24 Janvier 2023

### PIECE DU PLU 4.2.4.f

Révision Allégée du PLU ex-CALB  
- Dossier d'Approbation

- ZONE URBAINE**
  - UA: Noyau historique (secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 et UA7)
  - UB: Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
  - UB1: Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville / Secteur Libéré
  - UBL: Secteur des bords du lac
  - UBLc: Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
  - UBLh: ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
  - UBLt: Secteurs des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Titil
  - UBLt: ZAC des Bords du Lac principalement dédiée à l'hébergement touristique
  - UC: Secteur à dominante d'habitat collectif
  - UCM: Quartier Mercis
  - UD: Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
  - UDA: Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
  - UE: Secteur urbain dans la bande des 100m
  - UE1: Secteur d'activité économique des Landiers Nord
  - UE2: Secteur d'activité économique
  - UE3: Secteur d'activité économique du Boulevard Leprie
  - UE4: Secteur d'activité économique artisanale
  - UE5: Secteur d'activité économique aéronautique
  - UE6: Secteur d'activité économique principalement commerciale
  - UE7: Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
  - Uep: Secteur d'équipements publics
  - UEH: Secteur d'activité économique de Service Technico
  - UEH: Secteur d'activité économique de Service Technico
  - UF: Quartiers de "Stierce-Franklin-Lafin" et "Dunant"
  - UG: Secteur de la gare
  - UH: Noyau historique du hameau et village
  - UM: Secteur d'activités maraîchères et horticoles
  - UM: Secteur d'activités maraîchères et horticoles
  - UTH: Secteur d'activités à usage de thalassothérapie et balnéothérapie avec possibilité de structures d'accueil
- ZONE AGRICOLE ET STECAL**
  - A: Zone agricole
  - As: Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
  - Avs: Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
  - Ap: Zone agricole d'épave
  - Ap\*: Zone agricole où les antennes relais sont tolérées
- ZONE NATURELLE ET STECAL**
  - N: Zone naturelle
  - Ns: Emprises de l'autoroute et des pistes aéronautiques et leurs abords structurés
  - Nc: Secteur naturel éprouvé pour ses qualités de production minière
  - Nsp: Secteur naturel concerné par un plan de captage d'eau
  - Nd: Secteur polyfonctionnel comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
  - Ns: Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
  - Np: Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
  - Ns: Secteur de sport et de loisirs de plein air
  - Ns: Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
  - Ns: Site du Monastère de Notre-Dame du Titil (STECAL)
  - Ns: Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
  - Ns: Secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant des extensions (STECAL)
  - Ns: Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
  - Ns: Secteur de stockage de déchets vert
  - Ns: Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)
- SECTEURS DE PROJET**
  - 1AUh: Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
  - 1AUM: Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
  - 1AUH: Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
  - 1AUhb: Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier temps
  - 1AUhb: Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
  - 1AUs: Zone d'urbanisation future à vocation touristique
  - 1AUp: Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
  - 2AUh: Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
  - 2AUp: Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
  - Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (VOIR PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
  - Secteur en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
  - Traçé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
  - Site d'une Orientation d'Aménagement ou de Programmation au titre des articles L151-43 et L151-7
  - Site d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41
- ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS**
  - Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine bâti intéressant à protéger (déclaration soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-23
  - Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
  - Cote de vue à conserver au titre de l'article L151-19
  - Éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
  - Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
  - Élément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
  - Espace Boisé Classé au titre de l'article L151-1
  - Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
  - Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-43 4° et L151-23
  - Périmètres sèches identifiées au titre de l'article L151-23
  - Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 3°
  - Zones humides à protéger au titre de l'article L151-23
  - Périmètres d'orientation d'habitat des eaux souterraines au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
  - Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
  - Patrimoine hydraulique
  - Périmètres de prescriptions archéologiques (zone 1)
  - Périmètres de prescriptions archéologiques (zone 2)
  - Périmètres du plan d'impact au bruit des aéroports
  - Espace Pêcheur de Rivage (EPRI)
  - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
  - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)
- SECTEURS DE RISQUE (se référer aux annexes 5 du PLU)**
  - P2: mouvement de terrain et inondation
  - P2: inondation
  - PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - PPRI niveau 3 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des atterrages au titre de l'article R151-39
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières au titre des articles L151-18, R151-41 ou R151-39
  - Entités identifiées où s'applique un plan d'épandage au titre de l'article R151-39
  - PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - PPRM niveau 3 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
  - Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
  - Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
  - Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
  - Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
  - Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38
  - A titre informatif:
    - Localisation des exploitations agricoles reconnues par la Chambre d'Agriculture
    - Zone de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4.a)
    - Limites communales
    - Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'ilot
    - Contours des stades d'Aix-les-Bains



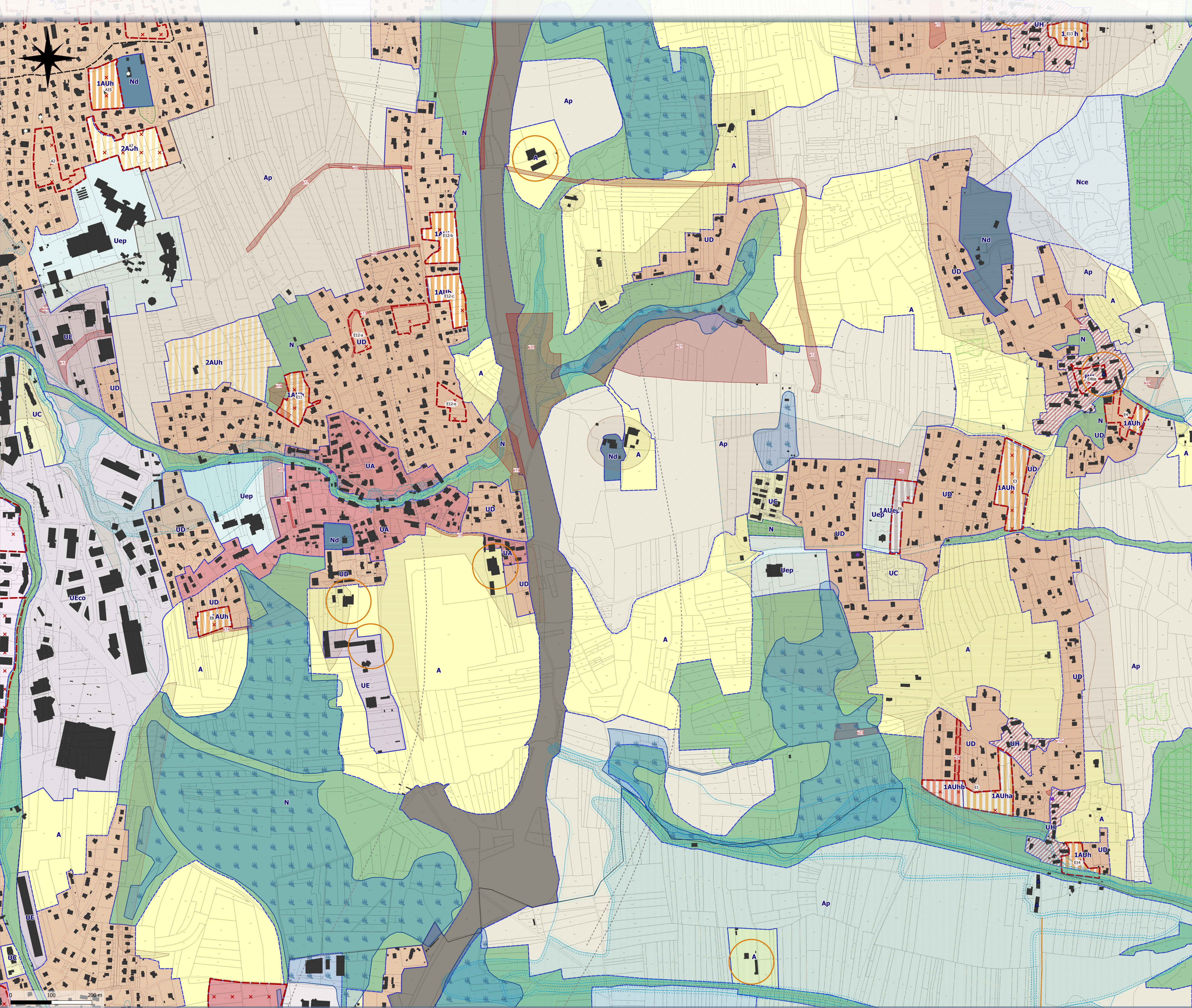
Principale(s) commune(s) affichée(s)  
: Drumettaz

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire de Grand Lac du

Approuvé le  
24 Janvier 2023

PIECE DU PLU  
**4.2.4.g**

Révision Allégée du PLU ex-CALB  
- Dossier d'Approbation



- ZONE URBAINE**
  - UB : Noyau historique (secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 et UA7)
  - UB1 : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville
  - UB2 : Zone urbaine sous forme de faubourg / maisons de ville / Secteur Libéré
  - UBL : Secteur des bords du lac
  - UBL1 : Secteur d'entrée sud-ouest de la ville d'Aix
  - UBL2 : ZAC des Bords du Lac, dédiée principalement à l'habitat
  - UBL3 : Secteur des bords du lac correspondant au quartier du Petit Port, le long du Talud
  - UBL4 : ZAC des Bords du Lac, principalement dédiée à l'hébergement touristique
  - UC : Secteur à dominante d'habitat collectif
  - UCM : Quartier Méric
  - UD : Secteur à dominante d'habitat pavillonnaire
  - UDA : Secteur correspondant aux chalets de la zone du Revard
  - UE : Secteur d'activité économique
  - UE1 : Secteur d'activité économique des Landiers Nord
  - UE2 : Secteur d'activité économique
  - UE3 : Secteur d'activité économique du Boulevard Lepic
  - UE4 : Secteur d'activité économique artisanale
  - UE5 : Secteur d'activité économique aéronautique
  - UE6 : Secteur d'activité économique principalement commerciale
  - UE7 : Secteur d'activité économique aux hauteurs spécifiques
  - Uep : Secteur d'équipements publics
  - UEH : Secteur d'activité économique de Service "technique"
  - UEH1 : Secteur d'activité économique de Service "technique"
  - UF : Quartiers de "Sierce-Franklin-Labir" et "Dunant"
  - UG : Secteur de la gare
  - UH : Noyau historique du hameau et village
  - UM : Secteur d'activités maraîchères et horticoles
  - UTM : Secteur d'activités à usage de thermalisme et balnéothérapie avec possibilité de structures d'accueil
- ZONE AGRICOLE ET STECAL**
  - A : Zone agricole
  - Ae : Activité économique spécifique en zone agricole (STECAL)
  - Aes : Zone accueillant une activité équestre dominante (STECAL)
  - Ap : Zone agricole d'épave
  - Ap' : Zone agricole où les antennes relais sont tolérées
- ZONE NATURELLE ET STECAL**
  - N : Zone naturelle
  - N1 : Entrepôts d'autoroute et des pistes aéronautiques et leurs abords structurés
  - N2 : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minière
  - N3a : Secteur naturel concerné par un plan de gestion de captage d'eau
  - N3b : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
  - N4 : Secteur d'activité économique isolé en milieu agricole ou naturel (STECAL)
  - N5 : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager (paysager)
  - N6 : Secteur de sport et de loisirs de plein air
  - N7 : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget
  - N8 : Site du Monastère de Notre-Dame du Talud (STECAL)
  - N9 : Secteur naturel de loisirs dédié à la pratique du ski
  - N10 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant des extensions (STECAL)
  - N11 : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)
  - N12 : Secteur de stockage de déchets vert
  - N13 : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)
- SECTEURS DE PROJET**
  - 1A1h : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement dédiée à l'industrie et à l'artisanat
  - 1A2h : Zone d'urbanisation future à vocation économique principalement de tertiaire
  - 1A3h : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
  - 1A4h : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle premier temps
  - 1A5h : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle second temps
  - 1A6h : Zone d'urbanisation future à vocation touristique
  - 1A7h : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
  - 2A1h : Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle à long terme
  - 2A2h : Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement à long terme
  - Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 1° à 3° (voir PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
  - Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5°
  - Tracé de principe de voirie ou de place à créer au titre de l'article L151-38
  - Site d'une Orientation d'Aménagement ou de Programmation au titre de l'article L151-4 et L151-7
- ENJEUX PATRIMONIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS**
  - Patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir) au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine bâti intéressant à protéger (démolition soumise à permis de démolir mais avec la démolition partielle est envisagée) au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine bâti, petit patrimoine ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L151-19
  - Patrimoine paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
  - Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2°
  - Site de valeur scientifique au titre de l'article L151-11 2°
  - Éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19
  - Continuité écologique à préserver au titre de l'article L151-23 2°
  - Élément du patrimoine naturel et paysager à protéger au titre de l'article L151-23
  - Espace Boisé Classé au titre de l'article L151-1
  - Périmètre de protection des sources d'eaux minérales
  - Espaces verts à protéger au titre de l'article L151-41 1° à 3° (voir PARTIE 4.3 POUR L'INVENTAIRE DES ER)
  - Périmètres sèches identifiés au titre de l'article L151-23
  - Espaces verts à créer au titre de l'article L151-43 2° et 6°
  - Zones Humides à protéger au titre de l'article L121-23
  - Périmètres d'interdiction d'habitation des eaux souterraines au titre des articles R151-43 7° et R151-49 2°
  - Bande de protection de 100 m à partir du littoral du Lac du Bourget
  - Patrimoine hydraulique
  - Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 1)
  - Périmètre de prescriptions archéologiques (zone 2)
  - Périmètre du plan d'opération au bruit des aéroports
  - Espace Proche du Bruit (EPB)
  - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (axes routiers)
  - Voisinage d'infrastructure de transport terrestre, soumis au bruit (lignes ferroviaires)
- SECTEURS DE RISQUE (se référer aux annexes 5 du PLU)**
  - P2 : mouvement de terrain et inondation
  - P2 : inondation
  - PPRI niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - PPRI niveau 3 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
- ELEMENTS COMPLEMENTAIRES**
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de hauteur maximale et, le cas échéant, de recul des atterrissements au titre de l'article R151-39
  - Entités identifiées présentant des dispositions particulières de recul ou d'alignement au titre de l'article L151-18
  - Entités identifiées présentant d'autres dispositions particulières au titre des articles L151-16, R151-41 ou R151-39
  - Entités identifiées où s'applique un plan d'épandage au titre de l'article R151-39
  - PPRM niveau 2 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - PPRM niveau 3 (prescription constructive au titre de l'article R151-31 1°)
  - Règles de stationnement spécifiques au titre de l'article R151-45
  - Périmètre où l'assainissement individuel est autorisé au titre de l'article L151-39
  - Règles de traitement architectural spécifique d'angle de rue au titre de l'article L151-18
  - Ligne de recul ou d'alignement des constructions au titre de l'article L151-18
  - Continuité du socle obligatoire en limite de l'emplacement réservé n°10
  - Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38
  - A titre informatif :
    - Localisation des exploitations agricoles reconnues par la Chambre d'Agriculture
    - Zones de précision technique pour le centre-ville d'Aix-les-Bains (voir planche 4.2.4.a)
    - Limites communales
    - Règles de hauteur s'appliquant aux façades d'ilot
    - Contours des stades d'Aix-les-Bains



## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

Approbation de la révision allégée n.1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Grand Lac (ex CALB)

---

**Date de transmission de l'acte :** 26/01/2023

**Date de réception de l'accusé de réception :** 26/01/2023

---

**Numéro de l'acte :** d4447 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 073-200068674-20230124-d4447-DE

---

**Date de décision :** 24/01/2023

**Acte transmis par :** ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

---

**Nature de l'acte :** Délibération

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