



CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 septembre 2024 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 ANCIAUX Christèle	Arrivée après la 15 ^{ème} délibération
2 AIX-LES-BAINS	T BERETTI Renaud	Pouvoir de Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
3 AIX-LES-BAINS	T BRAUER Michelle	
4 AIX-LES-BAINS	T CAMUS Gilles	Pouvoir de Marina FERRARI
5 AIX-LES-BAINS	T CARDE Daniel	
6 AIX-LES-BAINS	T FRUGIER Michel	Pouvoir de Jean-Marc VIAL
7 AIX-LES-BAINS	T GIMENEZ André	
8 AIX-LES-BAINS	T GUIGUE Thibaut	
9 AIX-LES-BAINS	T MOREAUX-JOUANNET Isabelle	Pouvoir de Claudie FRAISSE
10 AIX-LES-BAINS	T MOUGNIOTTE Alain	
11 AIX-LES-BAINS	T PETIT GUILLAUME Sophie	
12 BOURDEAU	T DRIVET Jean-Marc	
13 BRISON SAINT INNOCENT	T CROZE Jean-Claude	
14 BRISON SAINT INNOCENT	T MASSONNAT Marthe	
15 CHINDRIEUX	T BARBIER Marie-Claire	
16 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T BEAUX-SPEYSER Danièle	
17 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T JACQUIER Nicolas	
18 ENTRELACS	T BRAISSAND Jean-François	Pouvoir de Gaëlle GERBELOT
19 ENTRELACS	T COCHET Claire	
20 ENTRELACS	T GRANGE Yves	Pouvoir de Jean-Marc GUIGUE
21 GRESY-SUR-AIX	T PIGNIER Colette	
22 GRESY-SUR-AIX	T POURCHASSE Patrick	
23 GRESY-SUR-AIX	T TROQUIER Chrystel	
24 LA BIOLLE	T NOVELLI Julie	
25 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T MORIN Bruno	
26 LE BOURGET DU LAC	T LE GUELLEC CARROZ Guenaëlle	
27 LE BOURGET DU LAC	T MERCAT Nicolas	
28 LE BOURGET DU LAC	T SIMONIAN Edouard	
29 LE MONTCEL	T HUYNH Antoine	
30 MERY	T FONTAINE Nathalie	
31 MERY	T ROULET Stéphane	
32 MOUXY	T BONICI José	Pouvoir de Amelle PERSON
33 PUGNY CHATENOD	T CROUZEVALLE Bruno	
34 RUFFIEUX	T ROGNARD Olivier	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
35 SAINT OFFENGE	T GELLOZ Bernard	
36 SAINT OURS	T ALLARD Louis	
37 SAINT PIERRE DE CURTILLE	T DILLENCHNEIDER Gérard	
38 SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	T TOUGNE-PICAZO Brigitte	Arrivée après la 35 ^{ème} délibération
39 TRESSERVE	T LOISEAU Jean-Claude	Pouvoir de Florian MAITRE
40 TRESSERVE	T MOULIN Annie	
41 VIONS	T ARRAGAIN Manuel	
42 VIVIERS-DU-LAC	T AGUETTAZ Robert	
43 VIVIERS-DU-LAC	T SCAPOLAN Martine	
44 VOGLANS	T BERNON Martine	
45 VOGLANS	T MERCIER Yves	

23 communes présentes

Absents excusés :

ONTEX Christiane CARRIER

En visioconférence :

GRESY-SUR-AIX Florian MAITRE

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 10 septembre 2024, 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 38 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 : la séance est ouverte avec 43 présents et 9 procurations

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.



DÉLIBÉRATION

N° : 33 Année : 2024

Exécutoire le : 24 SEP. 2024

Publiée / Notifiée le : 24 SEP. 2024

Visée le : 24 SEP. 2024

URBANISME

Justification d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification n°2 du PLUi Grand Lac (ex CALB)

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Lac (ex-CALB) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 9 octobre 2019.

Le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Révision allégée n°1, approuvée par délibération n°43 du 24 janvier 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Modification simplifiée n°1 (commune d'Aix-les-Bains), approuvée par délibération n°44 du 24 janvier 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Modification n°1 approuvée par la délibération n°13 du 23 mai 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Mise en Compatibilité dans le cadre de la Procédure Intégrée pour le Logement pour la reconversion des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, approuvée par arrêté préfectoral n° 2023-0911 en date du 25 juillet 2023,
- Modification simplifiée n°2 (commune d'Aix-les-Bains), approuvée par délibération n°31 du 12 décembre 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Révision allégée n°2, approuvée par délibération n°17 du 9 juillet 2024 du Conseil communautaire de Grand Lac.

Monsieur le Président indique que depuis la dernière modification n°1, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et corrections des différentes pièces du PLUi pour l'ensemble des communes.

Ainsi, par délibération du 12 décembre 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac, a été prescrite la procédure de modification n°2. Elle a fait l'objet d'une concertation dont le bilan a été tiré par délibération en date du 9 juillet 2024 du Conseil communautaire de Grand Lac.

Parmi les objets de cette modification, l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (2 A Urbaniser : zones destinées à être urbanisées à long terme) est prévue afin de mettre en œuvre le projet de développement du territoire défini par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU doit être menée conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

Monsieur le Président explique que l'ouverture des zones 2AU permet de confirmer et de renforcer le projet porté par le PADD, en proposant une réponse aux ambitions de développement notamment démographiques, de création de logements sociaux et d'aménagement global cohérent du territoire.

L'objectif est de permettre de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle de l'aire intercommunale, par des projets denses et efficaces, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout en considérant les besoins de développement et de mobilité.

Les communes concernées par des besoins en ouverture à l'urbanisation sont Aix-les-Bains, Drumettaz-Clarafond et Le-Bourget-du-Lac.

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur une démarche d'analyse des potentiels fonciers du développement territorial d'une part et sur la réalisation des objectifs de production de logements notamment sociaux, d'autre part.

L'analyse des potentiels fonciers a porté sur trois types d'espaces permettant de mettre en œuvre les objectifs du projet intercommunal : le tissu urbain existant, les sites d'OAP, y compris les zones d'urbanisation futures à court terme (1AU), avant de considérer les zones d'urbanisation futures à long terme (2AU).

Les zones dont l'ouverture est envisagée ainsi que la justification de l'utilité de celle-ci sont précisées en annexe de cette délibération.

Au regard des besoins du projet de territoire, celle-ci s'appuie notamment sur :

- Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, au regard du tissu urbain existant, et des autres sites de projets classés 1AU ou 2AU,
- Les objectifs du projet dans chaque zone, et la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone au regard notamment des enjeux d'accessibilité, et de la dimension programmatique.

Ainsi, l'ouverture de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants est notamment justifiée au regard des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) de Grand Lac et du PADD du PLUi de Grand Lac. En effet, pour Drumettaz-Clarafond, la volonté de tendre vers l'atteinte des objectifs de production de logements nécessite l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Les ouvertures à l'urbanisation permettront la création d'un peu plus de 160 logements.

Pour ce qui est du logement social, les communes d'Aix-les-Bains et du Bourget-du-Lac ont fait l'objet en décembre 2023 d'un arrêté préfectoral de carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces deux communes se sont également engagées, dans le cadre d'un Contrat de Mixité Sociale, à renouveler un cadre d'engagement de moyens devant permettre d'atteindre les objectifs de rattrapage qu'elles se sont fixées pour la période triennale suivante. Pour la commune de Drumettaz-Clarafond, non soumise à une obligation de production de logements sociaux au titre de la Loi SRU, le projet d'ouverture en impose tout de même la construction. Ainsi, l'ensemble des ouvertures sur les trois communes permettra la création d'une soixantaine de logements sociaux.

La réponse aux besoins en matière de logements passe donc par des objectifs quantitatifs mais également qualitatifs en termes de localisation (notamment de proximité avec les centralités et les axes de mobilité), de formes urbaines et architecturales, d'aménagement global et d'accès. Cette offre de logements doit se répartir en prenant en compte les dynamiques de territoire. Cela s'inscrit ainsi pleinement dans le cadre des orientations du PADD du PLUi Grand Lac, pour accompagner le développement du territoire et, notamment, développer une offre de logements pour tous, à proximité des emplois et des services.

Les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue concernent essentiellement du logement et sont :

- Sur la commune d'Aix-les-Bains : la finalisation de l'OAP du Cluset pour sa dernière phase et dans l'objectif de créer une couture entre le tissu pavillonnaire environnant et les opérations récentes. L'ouverture à l'urbanisation permettra de créer une zone tampon, où un travail sur l'épannelage et la forme bâtie permettra de passer d'une densité forte à une densité plus en phase avec l'environnement immédiat.
- Sur la commune de Drumettaz-Clarafond : l'ouverture de la partie 2AU complète la zone 1AU de l'OAP Commena, permettant de terminer l'urbanisation de l'ensemble de la zone en optimisant et en apportant de la cohérence à l'aménagement global et en particulier son accès qui pourra être mutualisé.

- Sur la commune du Bourget-du-Lac :

- Seule une partie de l'OAP des Buissons est concernée par l'ouverture à l'urbanisation. Elle est en continuité d'une zone 1AU, près du chef-lieu, des services et commerces. L'ouverture permettra notamment un projet d'ensemble cohérent, une optimisation de la consommation d'espace et la création de logements dont 40 % de logements sociaux.
- L'OAP des Curiers située également près du chef-lieu dans le secteur de l'entrée nord de la commune et ayant fait l'objet d'une réflexion et d'une étude spécifique d'aménagement global.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver l'ouverture à l'urbanisation de ces 4 zones dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi Grand Lac (ex CALB).

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-38,

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

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023, prescrivant la modification n°2, définissant les objectifs poursuivis, décidant la réalisation d'une étude environnementale et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu l'arrêté n°2024-03 du 30 janvier 2024 portant prescription de la procédure de modification n°2 du PLUi Grand Lac,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation préalable,

Vu l'annexe jointe à la présente délibération.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones dont la liste et les éléments de justifications sont présentés en annexe,
- AUTORISE Monsieur le Président à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- Délégués en exercice : 68
- Présents : 44
- Présents et représentés : 53
- Votants : 52
- Pour : 52
- Contre : 0
- Abstentions : 1
- Blancs : 0

Aix-les-Bains, le 17 septembre 2024

Le Président,
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

GRAND
LAC
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

Ouverture de zones 2AU dans le cadre de la modification n°2 du PLUi Grand Lac (ex CALB)

Annexe à la délibération du conseil communautaire du 17 septembre 2024

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU doit se faire conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme qui prévoit que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Cette annexe permet de compléter la délibération de la collectivité quant aux justifications de l'ouverture des zones 2AU du PLUi dans le cadre de la procédure de modification n°2.

L'ouverture à l'urbanisation concerne 4 ha sur les près de 42 ha de zones 2AU que compte le PLUi, soit moins de 10 % d'entre elles. Le recensement et l'analyse des ouvertures ont été réfléchis pour les 17 communes du PLUi. Elles ne concernent au final que trois communes. Les secteurs ont été choisis pour répondre à des enjeux de production de logements (notamment sociaux), de localisation et de cohérence d'aménagement global dans le contexte communal.

Les secteurs concernés par un reclassement de 2AU en 1AUh sont les suivants :

- commune d'Aix les Bains pour le secteur du Cluset sur 0,92 ha pour 25 logements,
- commune du Bourget du Lac pour les secteurs :
 - des Buissons : en partie et sur 0,59 ha pour 35 logements pour la seule partie actuellement en 2AU,
 - des Curiers sur 1,31 ha pour 80 logements,
- commune de Drumettaz Clarafond pour le secteur de Commena sur 1,14 ha pour 20 à 30 logements sur la totalité de la future zone 1AUh.

1 Les objectifs de production de logements inscrits au PLUi et au PLH

1.1. Le PLUi

Pour rappel, selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le territoire de l'ex CALB s'est fixé un objectif de production de 9000 logements à horizon 2030.

Les objectifs de production de logements sur la période du PLUi (2017/2030) pour chacune des trois communes sont les suivants :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
4087	484	434

Le bilan des logements totaux autorisés par commune entre 2017 et avril 2024 (décembre 2023 pour Aix les Bains) est le suivant :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
3268	321	52

→ Il apparaît un besoin encore important de production de logements pour répondre aux objectifs fixés par le PLUi.

1.2. Le Plan Local de l'Habitat

Le Plan Local de l'Habitat 2019-2025 de Grand Lac identifie ces trois communes en tant que :

- Centralité pour Aix les Bains
- Pôles structurants pour Le Bourget du Lac et Drumettaz Clarafond.

Le PLH prévoit la production de 3362 logements au total pour les 3 communes sur la période 2019-2025.

La répartition par commune est la suivante :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
2786	365	211

Le nombre de logements réalisés par commune entre 2019 et avril 2024 est le suivant :

Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz-Clarafond
2116	251	38

1.3 Synthèse PLH et PLUi

Aujourd'hui ces chiffres traduisent un nombre de logements restant à produire au regard des objectifs fixés par le PLH (échéance 2025) et le PLUi (échéance 2030) :

	Aix les Bains	Le Bourget du Lac	Drumettaz Clarafond
PLUi (à horizon 2030)	819 (20%)	163 (34%)	382 (88%)
PLH (à horizon 2025)	670 (24%)	114 (31%)	173 (82%)

Le bilan actuel fait état d'un décompte de 3641 logements autorisés entre 2017 et avril 2024, soit au regard des objectifs actuels :

- 80 % pour Aix les bains,
- 66 % pour le Bourget du Lac
- 12 % pour la commune de Drumettaz Clarafond.

→ **Il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la réalisation des objectifs tant du PLUi que du PLH, d'un point de vue strictement quantitatif.**

2 Analyse des potentiels restants au regard des objectifs de production de logements

2.3 Méthodologie

Pour comprendre la nécessité de l'ouverture des zones 2AU il convient d'analyser les potentiels restants en zone 1AU et dans le diffus au regard des logements à produire. Les différents éléments pris en compte dans cette analyse sont :

- (1) Le potentiel théorique restant à construire dans les OAP en 1AU (non réalisé en avril 2024)
- (2) Le potentiel théorique restant à construire dans les OAP en U (non réalisé en avril 2024). Ce chiffre est ajusté pour tenir compte du fait qu'en zone U le foncier n'est pas mobilisable en intégralité à court ou moyen terme, ces secteurs étant souvent déjà construits (coefficient de 0.6). Ils évoluent moins que les secteurs vierges en AU.
- (3) Le potentiel théorique de surface dans le diffus en zone U (non réalisé en avril 2024)
- (4) Au même titre que détaillé précédemment, le potentiel théorique dans le diffus en zone U est ajusté avec le coefficient de 0.6.

2.4 Evaluation du potentiel de logement dans le diffus (zones U)

Concernant le potentiel théorique de logements dans le diffus en U (3), il a été estimé suivant la méthodologie suivante :

- Prise en compte des parcelles vides au sein des zonages urbains (U et AU) des 3 communes concernées,
- Sélection des unités foncières de plus de 400 m² permettant raisonnablement d'envisager la construction de logements,

- Pré analyse permettant d'exclure les secteurs sous contraintes et donc non constructibles : PPRi, prescription paysagère, environnementale (zone humide, espace boisé classé...),
- Analyse fine par les techniciens et les élus des communes de la pertinence des tènements retenus au regard de la connaissance de terrain (talus rendant la construction impossible par exemple, parcelles ne permettant pas la construction au regard des règles de prospect, permis accordé...).

L'ensemble des tènements analysés figurent en annexe de ce document.

2.5 Analyse

	1_Potentiel théorique de logements en OAP en 1AU restant	2_Potentiel théorique de logements en OAP en U restant	3_Foncier dispo U hors OAP en ha	Densité attendue SCoT*	4_Potentiel théorique U (avec coeff 0,6)	Potentiel total de logement en toutes zones	Nombre total de logements restant à produire d'ici 2030 (avant 2AU)	Nombre total de logements restant à produire – potentiel total avant ouverture 2AU
Aix Les Bains	125	455	11,90	40	285	865	819	
Le Bourget du Lac	40	229	3,30	40	79	348	163	
Drumettaz-Clarafond	83	0	6,80	40	163	246	382	382-246 = 135

* Le potentiel de logements a été estimé par application de la densité moyenne attendue par le SCoT dans les zones AU, alors que la réalité foncière des parcelles dans le diffus autorise souvent peu l'application d'une telle densité (configuration de la parcelle, desserte...).

Pour permettre une bonne compréhension du tableau précédent, le cas d'Aix les Bains est détaillé ci-après.

Il reste à l'heure actuelle l'équivalent de 819 logements à produire pour atteindre les objectifs à horizon 2030.

D'après le scénario évoqué et détaillé précédemment :

- Il reste un potentiel de 125 logements dans les OAP en 1AU,
 - Il reste un potentiel de 455 logements dans les OAP en zone U,
 - Il reste un potentiel (après application du coefficient de 0.6) de 285 logements diffus dans les zones U.
- ➔ Le total de ces 3 types de potentiel est de 865 logements.

Les zones disponibles (avant ouverture des 2AU) ont donc une capacité de 865 logements pour une cible de 819.

Concernant les communes du Bourget du Lac et d'Aix les Bains, le potentiel théorique de logements en U (2) surestime le potentiel mobilisable à court-moyen terme. En effet, les

communes ont inscrit des OAP sur un grand nombre de tènements en U afin d'anticiper les mutations de ces secteurs et de garantir une densification importante. Ces tènements étant pour la grande majorité déjà bâtis, leur mutation sera très progressive et ne sera pas réalisée en totalité à court et moyen terme.

Aussi, malgré les chiffres présentés ci-avant, il apparaît tout de même nécessaire de permettre la création de logements.

Les chiffres précédents mettent en lumière un besoin d'ouverture de zones 2AU pour répondre aux objectifs quantitatifs de production de logements, au moins pour Drumettaz-Clarafond. Cette analyse quantitative n'est toutefois qu'une des entrées à prendre en compte. L'aspect qualitatif, le projet du territoire, les enjeux stratégiques (situation, mobilité, centralité, mixité, typologie des logements, qualité des aménagements...) sont autant de justifications à l'ouverture des zones. Ces éléments sont détaillés zone par zone dans la suite du document.

3 Présentation et justification des projets

Chacune des zones répond indépendamment à différents enjeux communaux et intra-communaux détaillés ci-après secteur par secteur. L'ouverture à l'urbanisation répond à la fois au besoin en logements et de mixité sociale identifiée sur le territoire du PLUi et détaillée dans la politique et les objectifs du PLH, mais également aux nécessités de proposer des projets qualitatifs compte tenu des enjeux paysagers et urbanistiques qui caractérisent les communes.

Préalablement à l'exposé des justifications des secteurs d'OAP il est rappelé que les communes d'Aix les Bains et du Bourget du Lac sont concernées par un arrêté préfectoral de carence en logement social (n°2023-1353 et 2023-1354). Cette décision participe à la justification de l'ouverture à l'urbanisation et de la présente démarche.

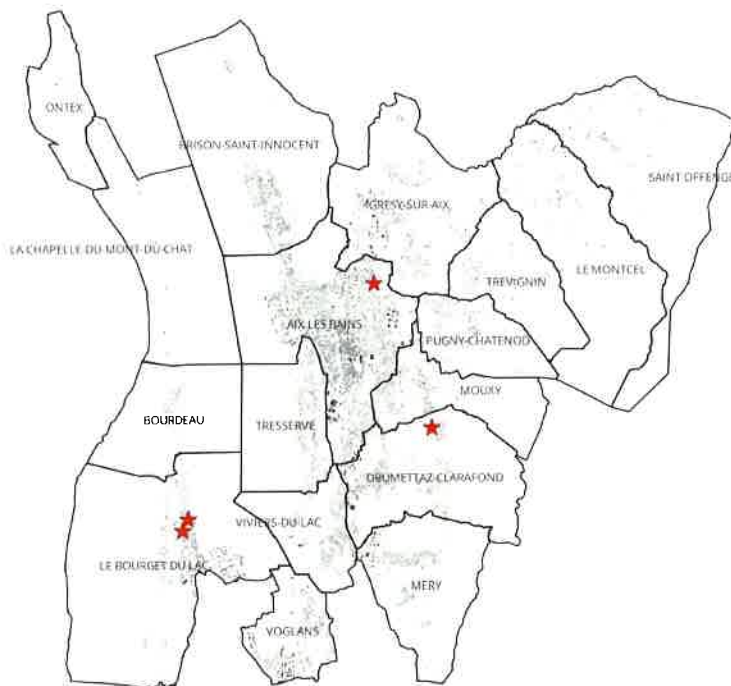
Les quatre secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sont détaillés ci-dessous. Pour chacun d'entre eux le détail présente les enjeux de situation, de densité, de type de construction possible mais aussi de mobilité, de connexion et de centralité dans les communes visées.

Pour rappel les quatre secteurs concernés sont :

Aix les Bains : Le Cluset

Drumettaz-Clarafond : Commena

Le Bourget du Lac : Les Buissons et Les Curiers



Plan de situation des zones 2AU sur le territoire – Verdi-2024

3.3 Aix les Bains : le Cluset

3.1.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire

Le secteur du Cluset est situé au nord-est de la commune d'Aix les Bains, proche de la limite avec la commune de Grésy sur Aix. Il se développe à proximité immédiate d'opérations immobilières récentes, d'un tissu pavillonnaire, mais également des zones agricoles du quartier du Tir aux Pigeons. Il représente 9200 m².

3.1.2 Enjeux

De manière générale, la commune d'Aix-les-Bains, contrainte dans son urbanisation par le relief, les risques d'inondation et les périmètres de protection du patrimoine, a pour volonté de :

- Préserver les zones agricoles et naturelles par :
 - 1/ la mise en place d'une ZAP sur quasiment l'ensemble des zones agricoles du PLUi. La procédure est en cours et elle devrait être en vigueur d'ici 2025,
 - 2/ l'instauration d'une Obligation Réelle Environnementale sur un terrain privé de 6000m² situé dans le secteur du Cluset,

- Densifier les secteurs à proximité des emplois, services et dessertes en transports en commun.
La commune promeut et accompagne les projets en renouvellement urbain en centre-ville qui prévoient systématiquement une densification par rapport à l'existant. Elle porte également des aménagements plus globaux via des études urbaines sur l'entrée Nord et Prés-Riants, où une densité forte de logements est prévue (entre 120 et 150 log/ha). Enfin, elle reclasse dans le cadre de la modification n°2 des zones UD en zones UB dans des secteurs opportuns comme le long des axes routiers pour permettre une densification.
- Encadrer l'évolution du tissu pavillonnaire, qui représente environ 60% des zones urbaines de la commune. L'objectif est de réaliser une densification « douce » en préservant la qualité du cadre de vie.
- Promouvoir les opérations de logements locatifs sociaux, afin d'augmenter leur part parmi les résidences principales, et ainsi favoriser le logement pour tous. Ainsi, la commune a signé en 2024 un contrat de mixité sociale (CMS) afin de constituer un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. La zone du Cluset est inscrite dans le CMS et concourt à l'atteinte des objectifs.

L'urbanisation du secteur du Cluset s'inscrit dans le cadre général de ces objectifs de la ville d'Aix les Bains.

3.1.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

3.1.3.1 Eléments qualitatifs

Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune et travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de zones agricoles

Le secteur du Cluset est caractérisé par un tissu pavillonnaire et de hameau, où sont venues s'inscrire récemment de nouvelles opérations très denses, avec près de 300 nouveaux logements selon une densité proche de 70 logt/ha. Les constructions, dans la pente, marquent le quartier dans son paysage.

Ainsi, l'ouverture de la zone 2AU est un enjeu pour créer une couture entre le tissu pavillonnaire environnant et ces nouvelles opérations. L'objectif est de créer une zone tampon, où un travail sur l'épannelage et la forme bâtie permettra de passer d'une densité forte à une densité plus en phase avec l'environnement immédiat. Cela impliquera une adaptation de l'OAP existante, prenant en compte les problématiques que l'urbanisation récente a créé.



Source : image satellite IGN 2019- le deuxième secteur était alors en construction (aujourd'hui terminé voir photo ci-contre et ci-dessous)



Photo de l'urbanisation actuelle du secteur- Verdi-aout 2024

La zone 2AUh est voisine d'un secteur 1AUh déjà urbanisé à 95%. Les infrastructures créées dans ce cadre permettent d'assurer un accès qualitatif à cette zone 2AUh. Les réseaux étant désormais à proximité immédiate, le reclassement en 1AUh correspond à la suite de l'aménagement envisagé lors de l'élaboration du PLUi.



Photo du secteur urbanisé et des espaces à proximité – Verdi – Aout 2024

Ce tènement a par ailleurs l'avantage d'être divisé en seulement deux propriétés foncières. Le phasage prévu dans l'OAP est lié au foncier, ce qui permet de garantir une certaine faisabilité opérationnelle, mais également en cohérence avec le projet souhaité par la commune.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune, tout en maîtrisant la densité. En effet, l'ambition est de permettre une bonne insertion urbaine et paysagère des futures opérations, en s'intégrant notamment dans la morphologie existante du bâti. Ainsi, le projet a été réfléchi pour :

- Optimiser l'insertion dans l'environnement bâti et paysager, en abaissant progressivement la hauteur des constructions depuis la parcelle AI0281 jusqu'à la parcelle AI0008. Cela correspond à une hauteur de R+1+C sur la tranche 3, et R+2+C sur les tranches 1 et 2 ;
- Proposer des formes urbaines et des implantations faisant le lien avec le bâti existant et limitant les vis-à-vis ;
- Préserver des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage ;
- Créer une frange arbustive en limite Est du site pour traiter la transition avec l'habitat individuel, tout en utilisant des essences variées et locales ;
- Préserver la trame arborée existante.



Photo de la partie Est du secteur situé en limite des parties déjà construites et à proximité des accès existants et des dessertes du quartier déjà construit et habité Verdi – Aout 2024

3.1.3.2 Eléments quantitatifs

Programmation et mixité

Le projet prévoit l'urbanisation en 3 tranches : 1 : Nord-Ouest, 2 : Sud-Ouest, et 3 : Est. La tranche Est ne pourra s'urbaniser qu'après la mise en place de l'accès qui longe les tranches Ouest.

La zone permet la réalisation de 10 à 12 logements sur la tranche 3, et 13 à 15 logements sur les tranches 1 et 2, soit 23 à 27 logements au total. Chaque tranche sera soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'OAP impose la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements, ce qui est un peu plus prescriptif que l'arrêté de carence sur le seuil de déclenchement.

Surface ouverte à l'urbanisation

Le PLUi, approuvé en 2019, prévoit de nombreuses OAP en densification des zones pavillonnaires. Il prévoit également des zones à urbaniser :

- Zones 1AU de 11,7 ha,
- Zones 2AU de 2,3 ha.

En 2024, 8,6 ha ont déjà été construits sur les 11,7 ha de zones 1AU. Ainsi, seuls 3,1 ha de zones 1AU restent à construire. Au vu des besoins en logement sur la commune, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU. Il s'agirait d'ouvrir 0,9 ha.

Incidence sur les objectifs de densité à l'échelle de la commune

Il est utile d'apprécier l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Cluset pas uniquement de manière isolée mais avec une mise en perspective globale de la densification.

- A l'échelle des OAP du PLUi

Le PLUi prévoit des OAP sur les zones 1AU et 2AU qui encadrent les densités sur ces secteurs. Nous pouvons les comparer aux densités effectivement observées dans les opérations réalisées.

OAP	Surface	Logt prévu au PLUi	Densité prévue	Surface urbanisée 2024	Logt réalisé en 2024	Densité observée 2024
Cotefort OAP A1	5,28 ha	250 logements	47,3 logt/ha	2,35 ha	148	63 log/ha
St Simond OAP A5	2,07 ha	125 logements	60,4 logt/ha	1,06 ha	80	75 log/ha
Cluset OAP A6	5,35 ha	350 logements	65,4 logt/ha	4,45 ha	298	67 log/ha
Vignobles 1AU OAP A15	0,76 ha	11 logements	14,5 logt/ha	0,76 ha	8	10,5 log/ha
Vignobles 2AU OAP A7	1,44 ha	25 logements	17,4 logt/ha	0	0	0
TOTAL	14,04 ha	719 logements	51,2 logt/ha	8,62 ha	534	62 log/ha

La densité prévue sur ces zones AU était de 51 log/ha, bien au-delà du plancher de 40 log/ha imposé par le SCOT Métropole Savoie. Or dans leur réalisation, il est à noter que la densité effective est encore plus élevée, avec une moyenne de 62 log/ha sur l'ensemble des zones 1AU (534 logements accordés sur 8,62 ha).

Les opérations déjà réalisées montrent la volonté de la commune de densifier les secteurs propices. Elles ont permis d'atteindre une moyenne de densification significative dans les zones maîtrisées.

- A l'échelle de la fin de la zone du Cluset

L'OAP actuelle (avant la modification n°2) prévoit la production totale de 350 logements sur toute l'OAP. 300 logements de type collectif ont déjà été réalisés. On pourrait en déduire que la surface restante devrait accueillir les 50 logements sur une surface de 0,9 ha (soit 55 log/ha).

Or afin de mieux s'insérer dans le tissu urbain existant, la commune souhaite prévoir une densité dégressive sur ce secteur, avec la production d'environ 25 logements. La densité est donc revue à la baisse à 27 log/ha.

Au global sur la zone du Cluset, la production de logements serait à 323 logements sur 5,35 ha, soit une densité moyenne de 60,4 log/ha. Elle diminuerait donc de 65,4 log/ha à 60,4 log/ha sur l'ensemble de la zone du Cluset. Cette moyenne reste toutefois élevée.

Prévisionnel PLUi	5,35 ha	350 logements	65,4 log/ha
Réalisé + demandé dans modification n°2	5,35 ha	323 logements	60,4 log/ha

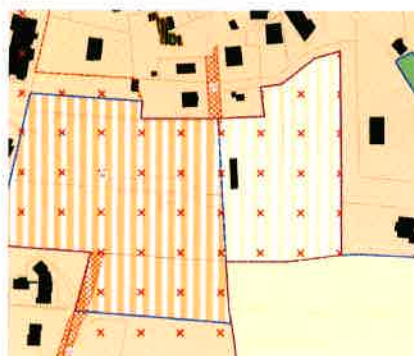
La modification n°2 du PLUi prévoit également d'autres évolutions d'OAP sur Aix les Bains dont le bilan peut être résumé ainsi :

Cotefort OAP A1	Prévisionnel PLUi	5,28 ha	250 logements	47,3 log/ha
St Simond OAP A5	Prévisionnel PLUi	2,07 ha	125 logements	60,4 log/ha
Cluset OAP A6	Prévisionnel PLUi	5,35 ha	323 logements	60,4 log/ha
Vignobles 1AU OAP A15	Prévisionnel PLUi	0,76 ha	11 logements	14,5 log/ha
TOTAL	Prévisionnel PLUi	14,04 ha	719 logements	51,2 log/ha

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Cluset avec une densité à la baisse ne modifie pas les objectifs généraux de densification à l'échelle de la commune et encore moins du PLUi.

3.1.4 Le zonage et l'OAP

3.1.4.1 Evolution du zonage



Avant



Après

L'évolution de zonage de ce secteur concerne la partie ouverte à l'urbanisation qui est reclassée de 2AU en 1AUh mais également la partie dont la construction est achevée et qui est reclassée de 1AUh en UC.

3.1.4.2 Projet d'OAP

AIX LES BAINS / Le Cluset

A6

Superficie du site d'OAP : 0,92 ha
Superficie de la zone AU : 0,92 ha

Localisation



OAP «Nouveau Quartier»



Extrait plan de zonage

Le secteur d'OAP se situe au nord-est de la commune, à proximité immédiate d'opérations immobilières récentes, d'un tissu pavillonnaire, mais également des zones agricoles du quartier Tir aux Pigeons.

Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune, tout en maîtrisant la densité. En effet, l'ambition est de permettre une bonne insertion urbaine et paysagère des futures opérations, en s'intégrant notamment dans la morphologie existante du bâti.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune
- > Travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de zones agricoles
- > Préserver la trame arborée existante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 30% à partir de 10 logements

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

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI pour
chaque tranche**

En 3 tranches :

① Nord-Ouest

② Sud-Ouest

③ Est

◄◄ Accès unique pour l'ensemble
de l'opération

⋯⋯ Transversalité piétonne est/
ouest

● Aucune sortie viaire autorisée

●●● Trame arborée existante
conservée

■ Espace préférentiel
d'implantation pour de
l'habitat dense (intermédiaire)

■ 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. Un revêtement poreux pour les aires de stationnement est imposé.

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

Une frange arbustive sera créée en limite Est du site pour traiter la transition avec l'habitat individuel, tout en utilisant des essences variées et locales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et faire le lien avec les bâtis existants et limiter les vis-à-vis.

Des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage devront être préservés.

3/ L'urbanisation du site se fera en trois tranches. La tranche 3 (Est) ne pourra s'urbaniser qu'après la mise en place de l'accès.

La répartition des logements sera la suivante :

- Tranches 1 et 2 : 13 à 15 logements, en R+2+C maximum

- Tranche 3 : 10 à 12 logements, en R+1+C maximum

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/ L'accès tout modes s'appuiera sur la rue Colette. Le gabarit de cette voirie interne devra être identique à celui de la rue Colette, c'est à dire avoir une largeur de 6,00 m et être accompagnée d'un trottoir sécurisé de largeur 1,50 m.

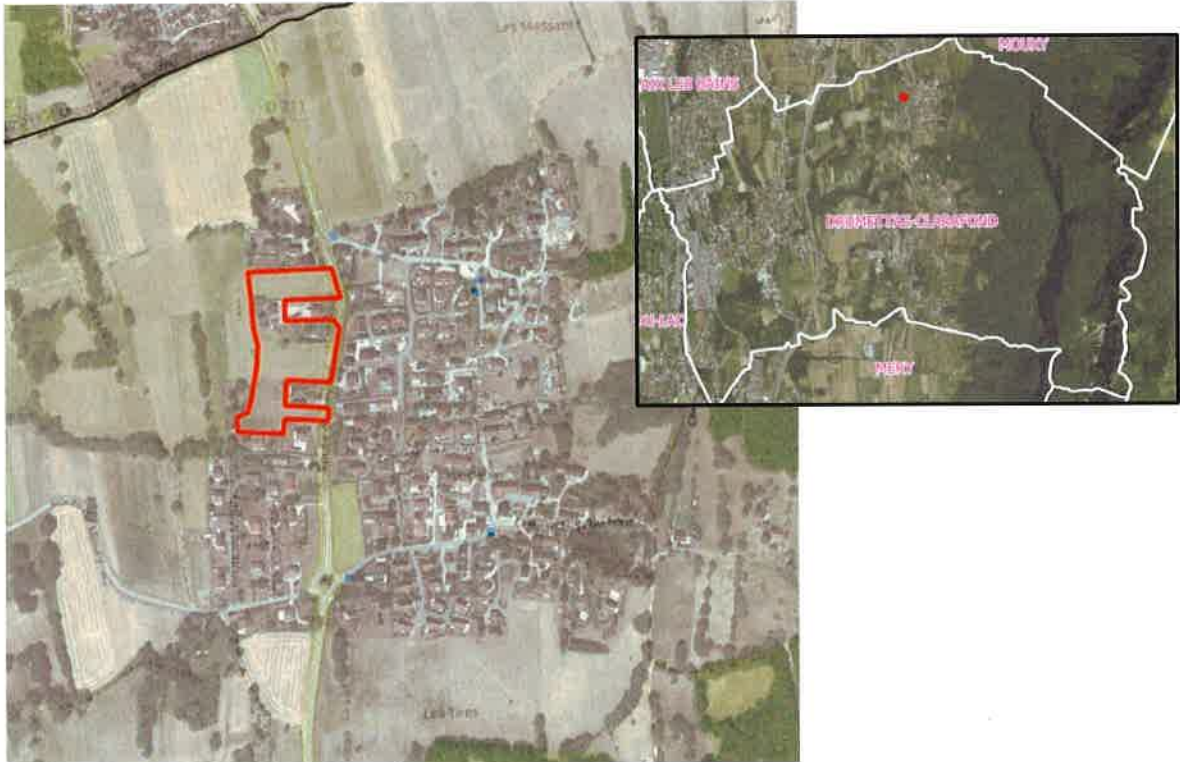
Un accès modes doux sera rendu possible vers le chemin du Cluset.

5/ Une consommation d'énergie primaire la plus faible possible sera privilégiée : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

Les jardins seront orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

3.4 Drumettaz-Clarafond : Communa

3.4.1 Localisation



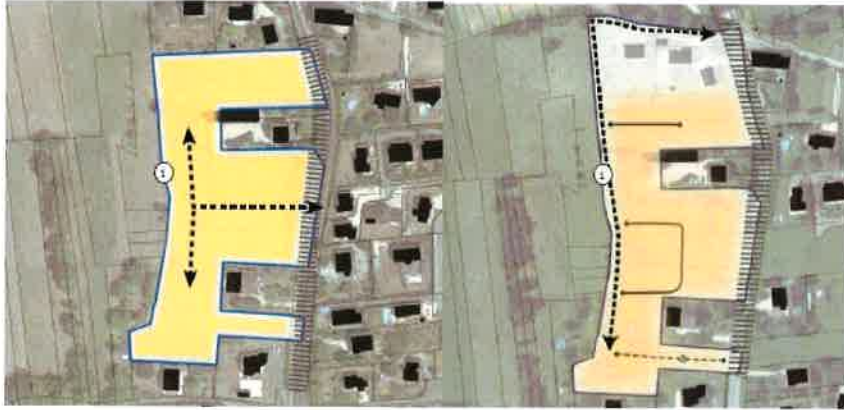
Localisation à l'échelle du territoire

3.4.2 Enjeux

Le PLUi s'est fixé des objectifs de production de logements détaillés précédemment à horizon 2030 et 2025 pour le PLH.

Pour répondre aux besoins en logement, mais aussi maîtriser sur le territoire le développement d'opérations autres que la construction de maison individuelle et ainsi encadrer le renouvellement urbain, l'urbanisation de cette zone permettra d'assurer une production de logement de typologie habitat individuel et ou mitoyen dont une part de logement sociaux assurant la mixité au sein du secteur et plus largement de la commune. L'enjeu de ce secteur est également d'anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire.

La partie Nord de l'OAP est aujourd'hui déjà ouverte à l'urbanisation, l'ouverture de la zone 2AU située au Sud permettra donc la réflexion et l'aménagement de la zone dans son entièreté. Il s'agit pour ce secteur de finaliser l'urbanisation et de permettre une opération cohérente. L'ouverture de la zone 2AU permettra une sécurisation et une mutualisation des accès. En effet, sans ouverture de la zone 2AU, l'accès était prévu par le nord, en longeant des constructions existantes et en empiétant et bordant la zone agricole. Cette configuration n'était pas satisfaisante. L'ouverture permet de prévoir un accès depuis la route départementale directement au sein de l'OAP.



Accès avant et après ouverture de la zone 2AU

3.4.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

3.2.3.1 Eléments qualitatifs

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. A 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.

Ce secteur dispose d'une vraie valeur ajoutée pour l'ouverture à l'urbanisation et le développement de projets. Parmi eux :

- Inscription dans le tissu du hameau à caractère rural environnant
- Très grande qualité paysagère et proximité d'espaces naturels et agricoles
- Préservation des vues sur le grand paysage
- Intégration et préservation du secteur au regard des points de vue vers le lac
- Présence de végétation arborée existante et qualité paysagère
- Espace de transition avec les secteurs agricoles proches
- Secteur est couvert par le réseau de transport à la demande Mobeaa,
- Secteur permettant la construction de logements sociaux.

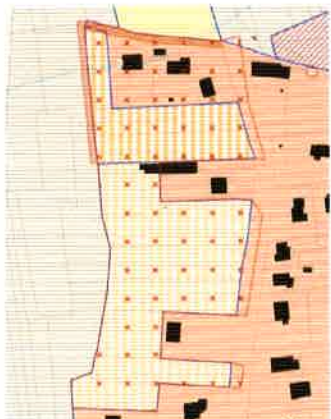
3.2.3.2 Eléments quantitatifs

L'ouverture concerne une surface de 1,14 ha sur les 5,08 ha de zones de 2AU que compte la commune, soit un peu plus de 20% du potentiel d'ouverture.

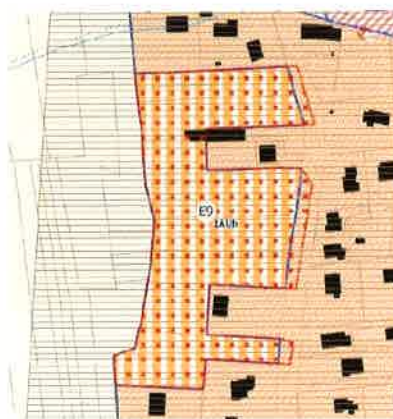
Le projet prévoit la création, sur la totalité de la future zone 1AUh, de 20 à 30 logements sur une surface de 1,51 ha, soit une densité de 13 à 20 logements/ha. Il est prévu 20% de logements sociaux.

3.4.5 L'OAP et le zonage

3.2.4.1 Evolution du zonage



Avant



Après

3.2.4.2 Projet d'OAP

DRUMETTAZ / Commena

E9

Superficie du site d'OAP : 1.59 ha
Superficie de la zone AU : 1.51 ha

OAP "Polarité secondaire"



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



Terres agricoles

Terres agricoles

Quartier résidentiel

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

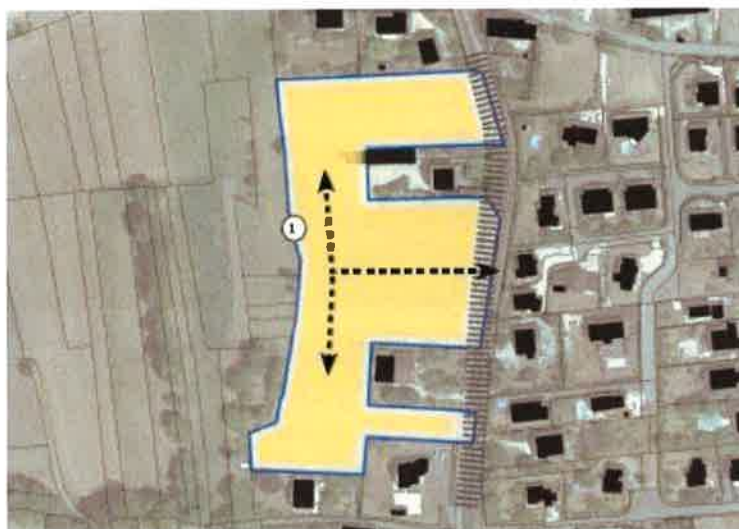
> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHÈSE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés : 20 à 30
 Implémentation de la part de logement social : 20% soit 4 à 7 logement(s)
 Indicateur de la typologie d'habitat envisagée : habitat individuel et/ou mitoyen

ÉCHELON : court et long terme

Le site est-il compatible avec l'aménagement d'un quartier ? **OUI**



- 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 unique depuis la route départementale (position indicative)

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 faitage.

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.

3.5 Le Bourget du Lac : Les Buissons et Les Curiers

Préambule

Les deux secteurs de projets faisant l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation sont les suivants :

1. Secteur Les Buissons
2. Secteur Les Curiers



Localisation au sein de la commune

Pour rappel et au même titre que la commune d'Aix les Bains, la commune du Bourget du Lac est concernée par un arrêté préfectoral de carence en logements sociaux. La volonté de la commune et de Grand Lac est de sortir de cette carence, ce qui implique la production de logements sociaux et la mobilisation de foncier. Un nouveau contrat de mixité sociale (CMS) a d'ailleurs été signé en juin 2024 afin de pérenniser un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. Les deux zones 2AU qui sont ouvertes à l'urbanisation sont inscrites dans le CMS et concourent à l'atteinte des objectifs.

Il est à noter que la Loi Littoral s'applique sur la commune et que les possibilités de développement sont strictement limitées et encadrées.

Pour la commune du Bourget du Lac, l'étude de densification donne un potentiel de l'ordre de 3,5 ha, répartis sur environ 40 tènements. La surface moyenne des parcelles est de 862 m².

En réalité le foncier diffus en U hors OAP représente 3,3 ha pour des superficies moyennes de 880 m². Si ces espaces constituent un potentiel qualitatif avéré, ils ne permettent souvent pas de

répondre aux enjeux de mixité des formes, de production de logements sociaux et de logements nécessaires aux besoins des communes telles que Le Bourget du Lac.

La commune du Bourget du Lac, dans un contexte de prix très élevé du foncier, souhaite pouvoir proposer des logements à destination des jeunes et des familles. L'encadrement dans le PLUi, par des OAP y compris en zone U, traduit cette forte volonté. L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit pleinement dans cette logique.

Par ailleurs, concernant la thématique de la mobilité, la création de logements sur la commune permet de limiter les mouvements pendulaires en rapprochant les travailleurs des emplois notamment de Technolac et ainsi de limiter les déplacements en voiture. Aujourd'hui, faute de logements, les salariés viennent nombreux notamment depuis l'Avant-Pays Savoyard.

OAP les Buissons

3.5.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire

3.5.2 Enjeux

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 Vert Village. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

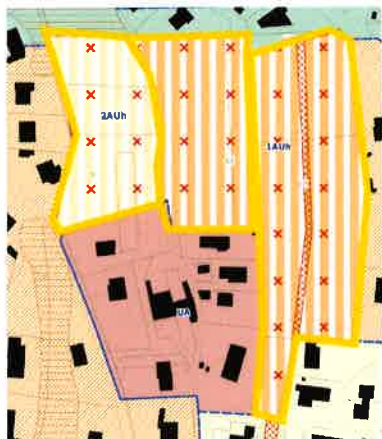
Le secteur de projet se situe à 10 minutes à pied de l'école, de différents services et commerces et du centre bourg. Ce secteur est une partie de la réponse à la problématique de production de logements sociaux. Il s'agit d'un des deux derniers tènements fonciers en 2AU permettant de réaliser une programmation familiale qualitative et de construire du logement social à proximité immédiate du centre-bourg.

L'OAP en vigueur intègre des prescriptions architecturales, énergétiques, des aménagements paysagers supports d'usages, la volonté de préservation des arbres existants, la gestion des eaux de ruissellement, et prône l'intégration urbaine et paysagère.

Ces éléments de projet renforcent les qualités de ce secteur et sont des points positifs pour son ouverture à l'urbanisation.

3.5.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

3.5.3.1 Eléments qualitatifs



L'OAP est constituée de trois secteurs (tracé jaune ci-contre). Aujourd'hui seule la partie Est est ouverte à l'urbanisation, le reste de l'OAP se divise en deux avec une partie centrale et une partie ouest (toutes deux classées en zone 2AU). L'ouverture à l'urbanisation concerne la partie centrale.

Ce secteur est d'ores et déjà entouré de constructions. Il est au cœur de la zone urbaine. La mobilisation de ces terrains s'inscrit dans une logique de densification de la trame bâtie existante.

L'OAP dispose de vues et d'ouverture sur le grand paysage ainsi que sur le Lac, spécificités à préserver dans le cadre des projets. Ce terrain s'inscrit dans le tissu pavillonnaire de la commune.

Des dessertes sont possibles et étudiées dans l'aménagement de la zone. Double accès principaux situés au sud et à l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement.

La situation et la configuration du secteur autorisent :

- Une mutualisation des dessertes, des accès transversaux
- Un aménagement cohérent à l'échelle de toute la partie aval, en accord avec la demande de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Une zone tampon identifiée pour la gestion des eaux pluviales
- Un espace dédié à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- La préservation d'un espace non constructible identifié à plus grande échelle, trame verte traversant le tissu urbain de la montagne au lac,
- Un respect des formes urbaines environnantes et conforme à l'identité du secteur : habitat dont la densité permet de répondre aux besoins en logements tout en préservant l'identité du secteur (individuel, intermédiaires ou petits collectifs R+1+C ou R+2 toit plat)

3.5.3.2 Eléments quantitatifs

Cette ouverture à l'urbanisation concerne une surface de 5900 m² sur les 11 000 m² en 2AU de ce secteur.

Il est prévu la création de 70 logements sur la totalité de la future zone 1AUh dont une part importante de logements sociaux (40% de logements sociaux dont 30% de locatif social). La

densité envisagée est importante et permet une optimisation de l'utilisation du foncier. Elle est de 42 logement/ha (70 logements sur 1,67 ha).

3.5.4 Le zonage et l'OAP

3.5.4.1 Evolution du zonage



Avant



Après

3.5.4.2 Projet d'OAP

BOURGET DU LAC / Les Buissons

C3

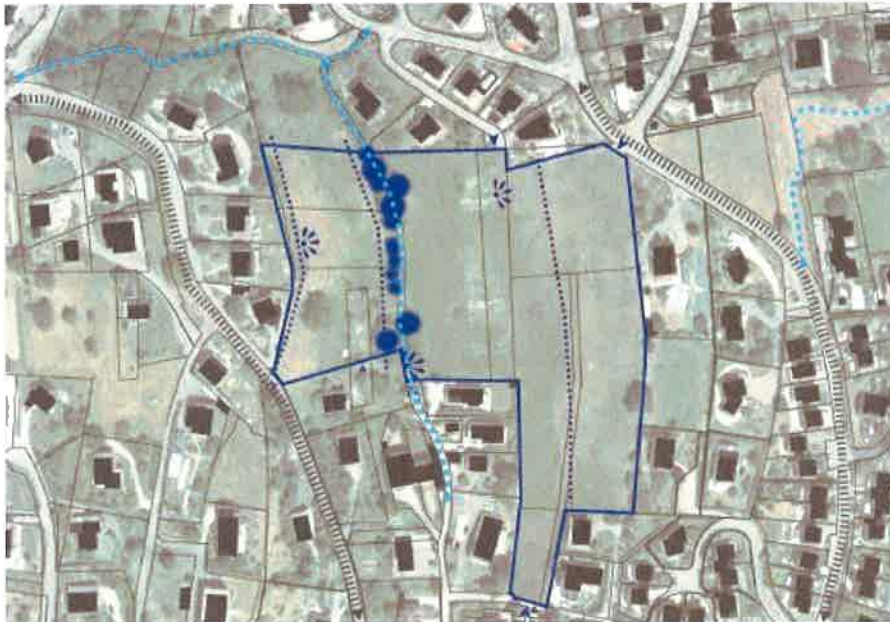
Superficie à bâtir : 2,23 ha
Superficie à préserver : 2,22 ha

OAP "Quartier greffe"



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

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

Indication de la part de logement social : 40% dont 30% de logements locatifs sociaux











Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

ECHEANCE : court terme



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

Aménagement zone par zone

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel ou individuel mitoyen
-  Espace à réserver non constructible pour une continuité verte prévue à l'échelle de la commune
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
-  Accès principaux par le sud et l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement
-  Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
-  Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
-  Préserver les cônes de vue
-  Conserver la végétation existante
-  Délimitation des zones

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, ainsi que développer les continuités végétales, notamment sur la partie nord du site.

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 du bâti (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente du site (intégration à la pente, gabarit, densité...) 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).

Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs (R+1 max sur la partie sud cf. schéma), maisons accolées ou mitoyennes de faible hauteur pour préserver les cônes de vue

- zone 2 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs

- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.

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, normes récentes, ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

OAP les Curiens

3.6.1 Localisation



Localisation à l'échelle du territoire – Verdi 2024

3.6.2 Enjeux

A l'échelle de la commune du Bourget du Lac, ce secteur rassemble des enjeux semblables à ceux du secteur des Buissons et notamment la production de logements sociaux.

Concernant le secteur plus large de l'Entrée Nord de la commune : insertion dans une étude urbaine en cours

Pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation et optimiser l'insertion de ce tènement dans l'Entrée nord du Bourget, une étude urbaine spécifique est en cours de finalisation. La réflexion déjà bien avancée permet de donner les éléments de cadrage suivants.

Les projets récents, les besoins des acteurs locaux, les opportunités foncières et bâties et la nécessité de répondre aux enjeux de création de logements dans un contexte de protection du foncier (ZAN) et de qualité de cadre de vie (enjeux environnementaux), incitent la collectivité à définir une vision globale pour ce site.

Pour combler les carences de la commune en matière de logement social, cette zone permettra d'assurer une production de logement de typologie habitat collectif dont une importante part de logement sociaux assurant la mixité au sein du secteur et plus largement de la commune.

Le secteur pourra éventuellement accueillir le développement linéaire d'activités (commerces et services) pour renforcer l'attractivité commerciale et servicielle sur la RD 1504. Il est question de conserver la végétation existante, de gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et de porter une attention particulière à l'intégration au tissu urbain environnant.

Ainsi les principaux enjeux sont :

- Assurer la continuité urbaine et paysagère entre le centre et le Lac avec l'idée que ce site est la double porte d'entrée, l'interface entre le centre et le Lac.
- Définir une identité de cette séquence dans la traversée de la commune (vitrine sur la route du Tunnel), mise en valeur des éléments architecturaux emblématiques au travers de la revalorisation des bâtiments à valeur patrimoniale.
- Redynamiser le secteur avec une mixité fonctionnelle, accompagner les mutations des différentes activités privées en perte de vitesse. Favoriser éventuellement la création d'espaces dédiés à l'artisanat, à la gastronomie ou à d'autres activités économiques spécifiques au site.
- Redéfinir le rapport des nouvelles constructions avec l'espace public (de la route au boulevard urbain).
- Améliorer et sécuriser les déplacements, en valorisant les modes doux et en intégrant la juste place du stationnement.
- Encadrer la production de logements (typologies, densités, hauteurs,) en adéquation avec l'existant et les atouts paysagers du site. Accompagner cette densification avec la qualité des espaces extérieurs privés et publics dans une logique de continuité paysagère et écologique et la valorisation du patrimoine existant.



Ci-dessus une carte des éléments de diagnostic de l'étude réalisée sur l'entrée nord et la zone de l'OAP.
Ci-dessous des photos de l'entrée/sortie du Bourget du Lac à proximité du secteur de projet. Source JASP



Concernant le secteur de l'OAP des Curiers

À proximité du lac, ce tènement composé de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site. Il est destiné à accueillir une grande part des logements prévus dans le schéma global de l'Entrée Nord.

A noter que ce secteur est constitué d'une seule et unique partie aujourd'hui en 2AU.

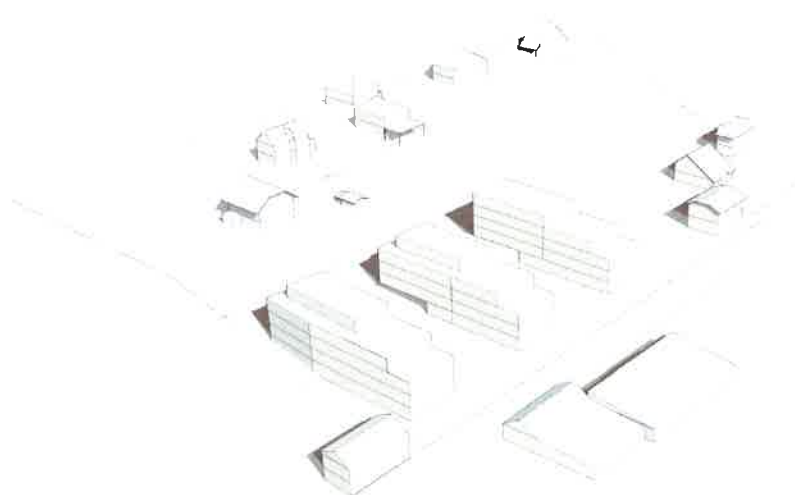
Objectif Phase 2 : Autour de 30 logements

- Implantation de logements en peigne permettant la création de porosités visuelles et paysagères. Pas d'alignement souhaité mais plutôt une adaptation par rapport aux habitations existantes afin de limiter les prospects.
- Les hauteurs des bâtiments seront limitées à un R+2 maximum.
- Différents reculs prescrits afin de faciliter l'insertion du projet dans son site. Création sur le chemin des Varons d'une bande paysagère, mettant les bâtiments à distance. Une attention particulière sera portée sur les prospects par rapport aux habitations existantes.
- Les accès se feront depuis le chemin des Varons, notamment automobiles. Un accès piéton pourra être envisagé depuis l'espace paysager central.
- Création d'un large espace paysager central permettant la préservation et valorisation du patrimoine végétal existant et des continuités écologiques au sein de l'îlot.
- Un cheminement piéton permettra de traverser l'îlot et de lier les chemins des Bollons, et la route du Tunnel.
- Dans le cas d'un phasage différencié sur la Phase 1 de l'OAP et des besoins, un accès temporaire pourra être prévu sur la partie Est de l'îlot.



JASP - 2024

Eléments de l'étude réalisée sur l'OAP pour intégrer les besoins de la commune et rendre le projet opérationnel – source JASP



Typologie et intégration – Source JASP

Annexe à la délibération du conseil communautaire du 17/09/2024 pour l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification n°2 du PLUI Grand Lac (ex CALB)

3.6.3 Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

3.6.3.1 Eléments qualitatifs

L'OAP est constituée d'un seul secteur. Elle dispose de vues et d'ouverture sur le grand paysage mais aussi de végétation existante à conserver (identifiée dans l'OAP). Trois autres espaces sont identifiés, un premier pour la création d'un linéaire (commerces et services), un second pour la réalisation d'un espace de sociabilité-mutualisé et un dernier pour la l'intégration d'un dispositif de gestion des eaux de ruissellement, ces spécificités sont à préserver dans le cadre des projets. Ce terrain s'inscrit dans le tissu pavillonnaire de la commune de Le Bourget du Lac à proximité du centre bourg et du lac.

Ce tènement fait déjà l'objet d'une maîtrise partielle par l'OPAC.

Des dessertes sont possibles et étudiées dans l'aménagement de la zone. Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud. Des spécificités complémentaires sont transcrites dans l'OAP.

- La situation et la configuration du secteur autorisent :
- Une zone tampon identifiée pour la gestion des eaux pluviales
- Un espace dédié à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- La préservation d'un espace non constructible identifié comme continuité verte
- Il est prévu deux phases d'urbanisation, la première en aval (est) et la seconde en amont (ouest).
- La mobilisation de ces terrains s'inscrit enfin dans une logique de densification de la trame bâtie existante.

3.6.3.2 Eléments quantitatifs

Le projet global prévoit à terme la construction de 80 logements sur une surface totale de 1,32 ha. La densité projetée est d'environ 60 logements/ha, une densité permettant la production de nombreux logements nécessaires sur cette commune, mais sur une surface relativement réduite.

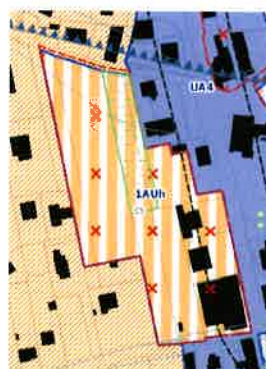
L'OAP impose également une part importante de mixité sociale fléchée à 40% dont 30% de locatifs sociaux, soit une trentaine de logements.

3.6.4 Le zonage et l'OAP

3.6.4.1 Evolution du zonage



Avant



Après

3.6.4.2 L'OAP

BOURGET DU LAC / Les Curiers

C5

Superficie du site d'OAP : 1,32 ha
Superficie de la zone AU : 1,31 ha

OAP «Quartier greffé»



Extrait plan de zonage

Localisation



A proximité du lac, cette parcelle composée de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. 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 et les espèces végétales protégées sur le site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : environ 80

Indication de la part de logement social : 40%, dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et collectif en R+4 max, + commerces et services en rez-de-chaussée

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

ECHÉANCE : 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 paysagères, ...) 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, ainsi que développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.

2/ Sur la phase 1, les accès seront prévus sur la rue des Bollons. Des accès en façade de la route du Tunnel sont également possibles.

Sur la phase 2, les accès se feront depuis la rue des Varons.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Sur la phase 1, aucun stationnement aérien n'est autorisé, à l'exception du stationnement PMR, dépose rapide et stationnement visiteur.

Sur la phase 2, des zones de stationnement aérien pourront être réalisées et devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

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 rencontre 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.

Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : environ 50 logements, habitat collectif, R+4 maximum, implantation en peigne, en alignement avec un retrait de 6 m sur la route du Tunnel

- Phase 2 : environ 30 logements, habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel, R+2 maximum, implantation en peigne permettant la création de porosités visuelles et paysagères tout en limitant les prospects

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 d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

ANNEXE : cartes de l'analyse de densification

Les cartes suivantes montrent l'analyse fine qui a été conduite des potentiels de surface urbanisables et de leur capacité réelle à accueillir de nouvelles constructions pour l'habitat.

Quelques exemples :

Id	M ²	Retenu	Justification si non retenue
4	550	Non	PC07305123C1001, en cours de construction
174	720	Oui	NULL
274	1208	Oui	NULL
427	800	Non	
818	1376	Non	
1167	899	Non	
1279	1379	Non	
1468	996	Non	
1796	1370	Non	
2267	460	Non	
2805	402	Non	Caractéristiques de la parcelle ne permettant pas la construction dans le respect des règles du PLUI (forme, taille, prospects)
3096	513	Oui	NULL
3029	640	Oui	NULL
2901	652	Oui	NULL
3315	806	Oui	NULL
3552	622	Non	Recul route départementale servitude non aedificandi
4268	499	Non	
4252	2004	Non	
4783	650	Non	
4410	467	Non	
5152	514	Oui	
5322	431	Oui	
5527	1136	Non	
5868	1298	Non	
6338	766	Non	
6373	554	Oui	
6946	630	Non	
7013	458	Non	
7238	910	Non	
7119	735	Oui	



Contours communes ex_CALB

Bât ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



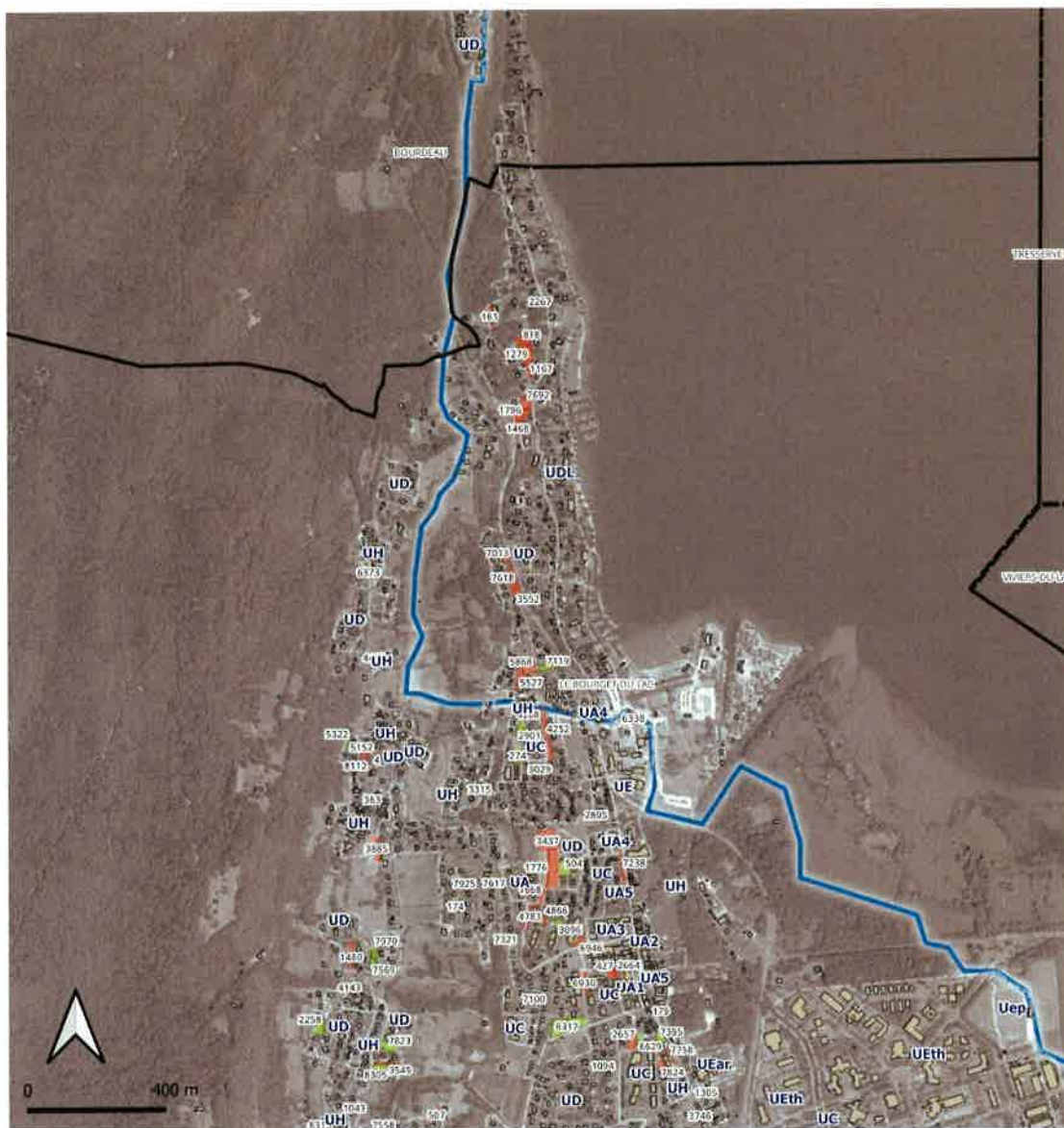
▭ Contours communes ex_CALB

■ Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

■ Non

■ Oui

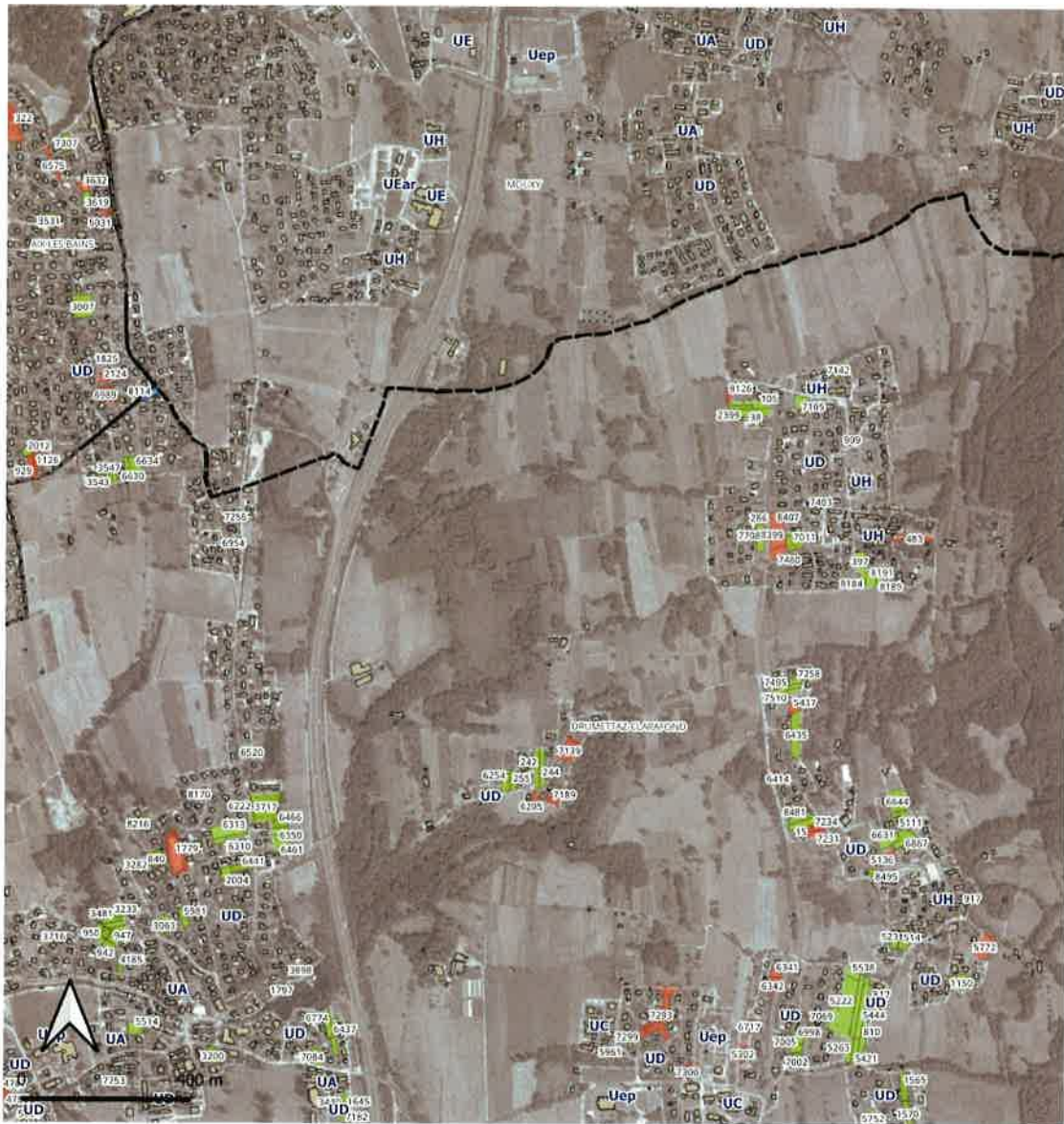


 Contours communes ex_CALB
 Bâti ex_CALB



Potentiel de densification théorique (>400m²)

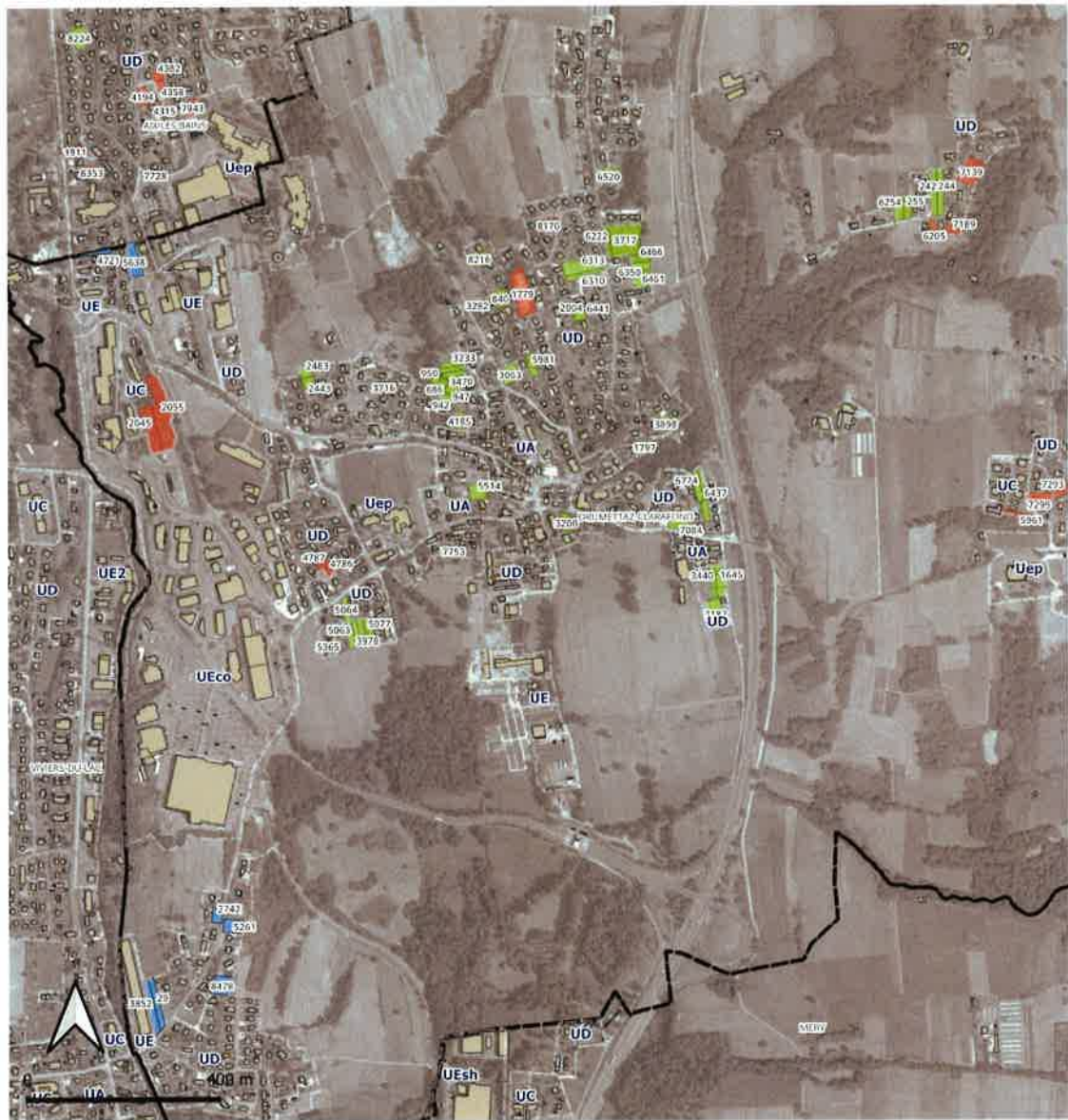
 Non



 Oui



 Contours communes ex_CALB
 Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)
 Non
 Oui

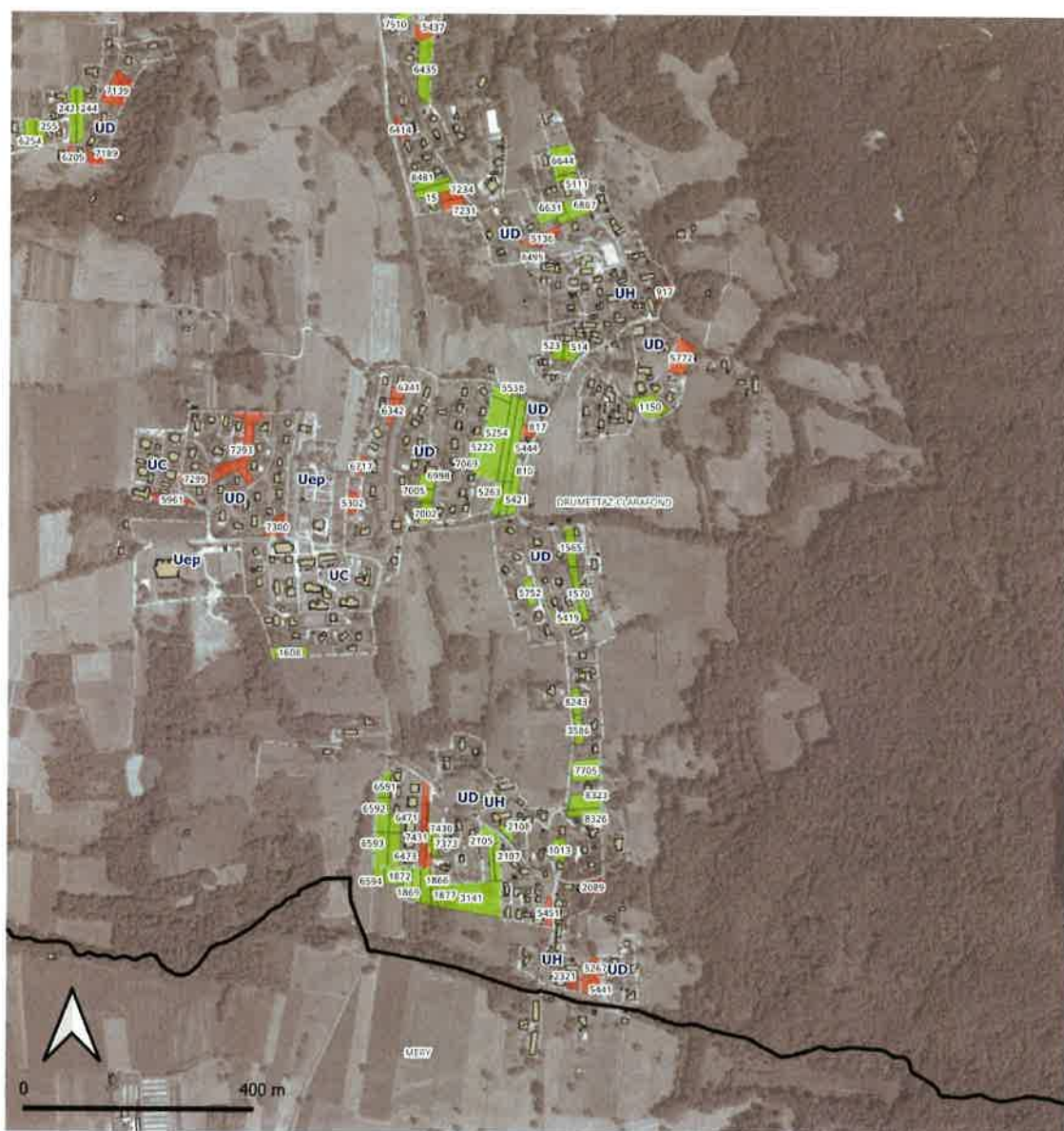


 Contours communes ex_CALB
 Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

 Non

 Oui



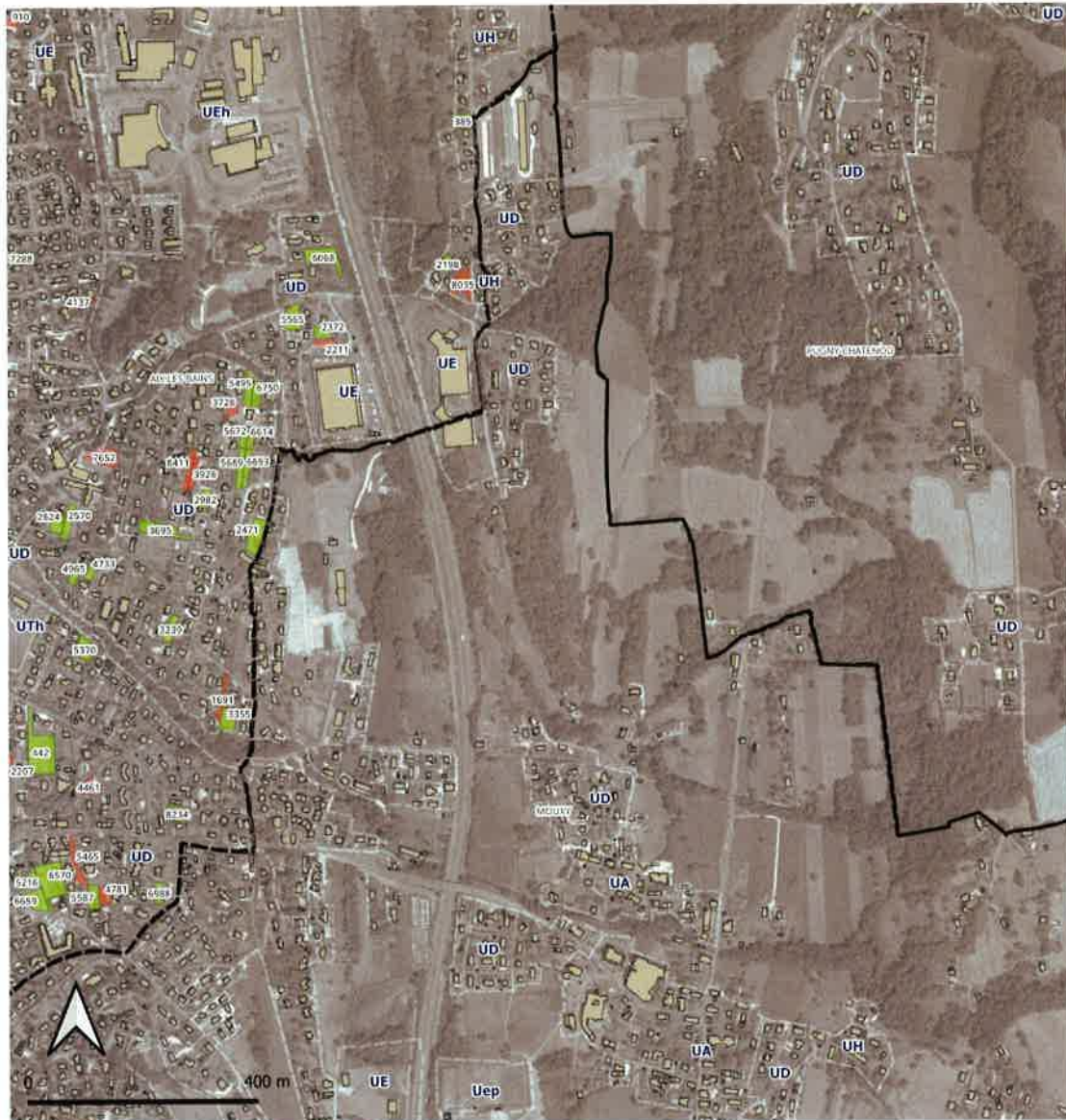
Contours communes ex_CALB

Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



Contours communes ex_CALB

Bât ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



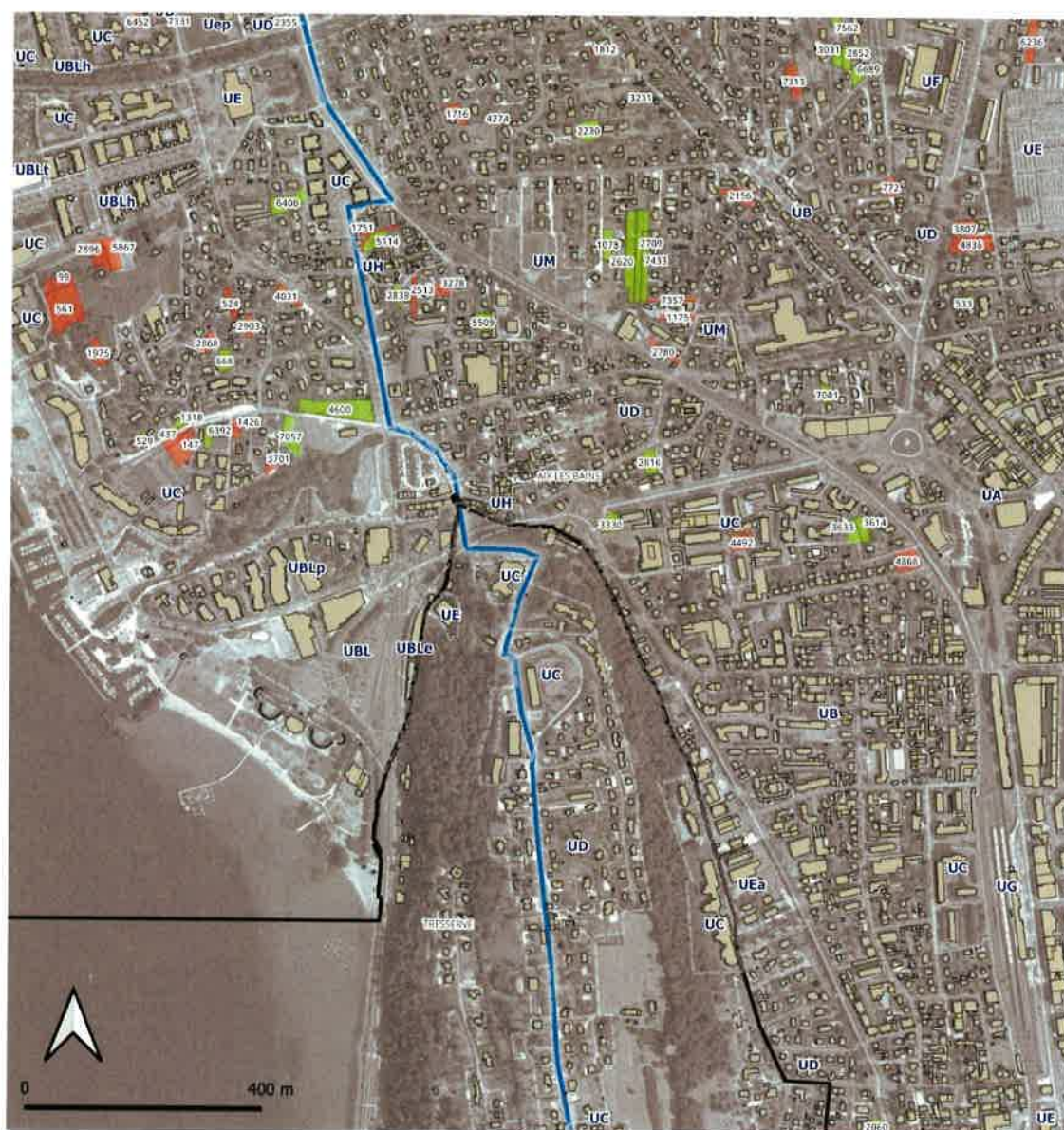
Contours communes ex_CALB

Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



Contours communes ex_CALB

Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



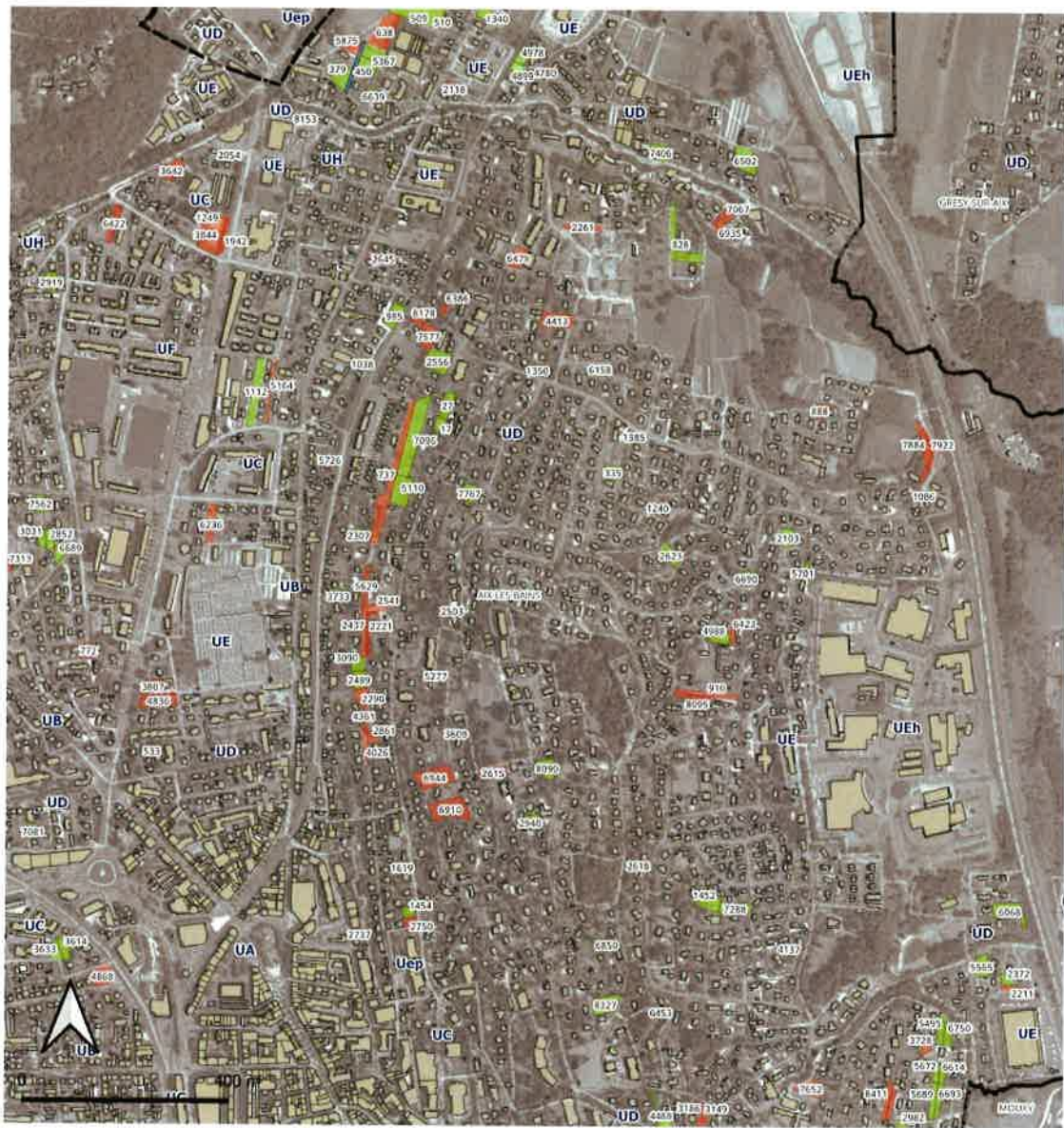
Contours communes ex_CALB

Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



Contours communes ex_CALB

Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



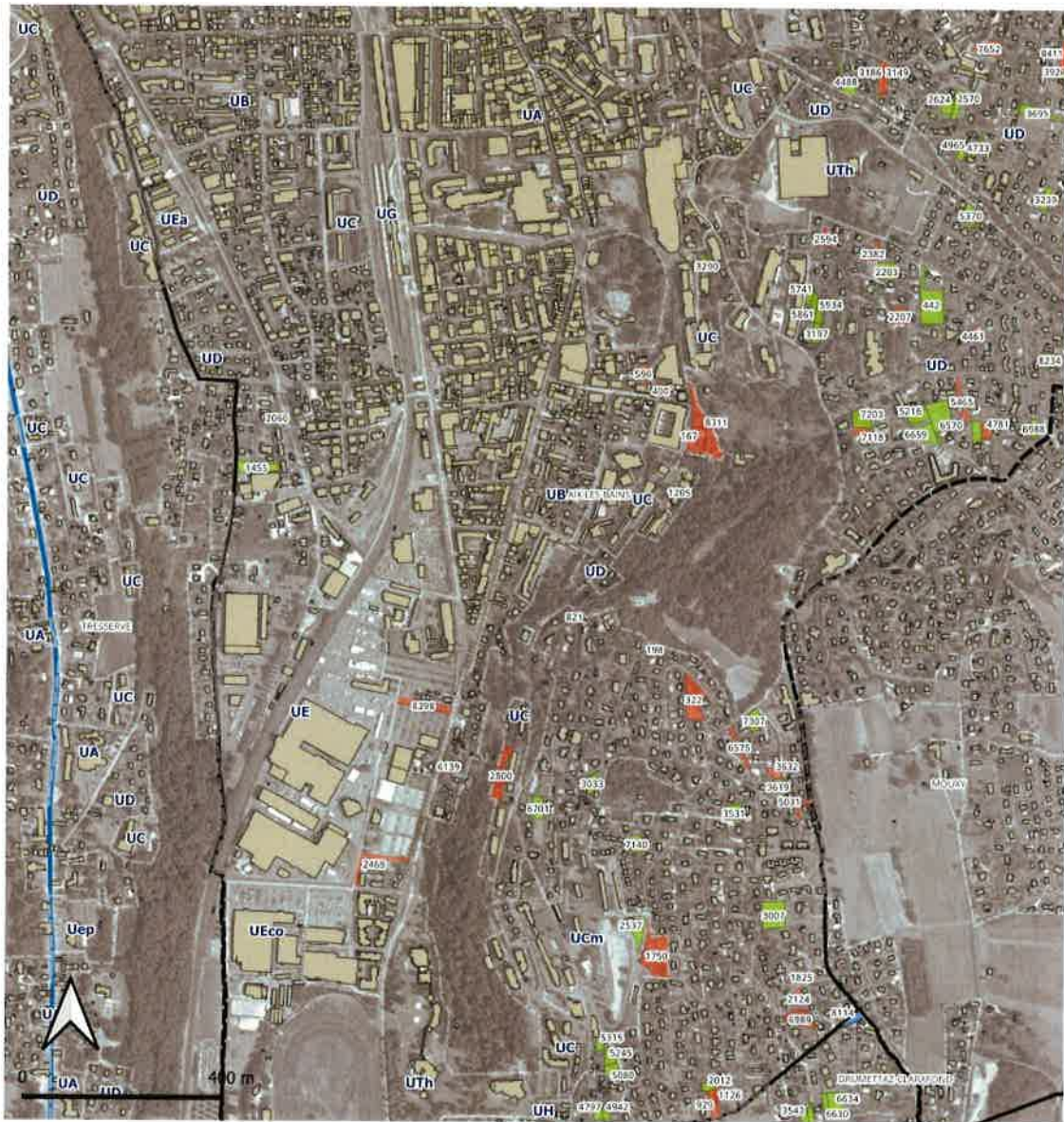
Contours communes ex_CALB

Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)

Non

Oui



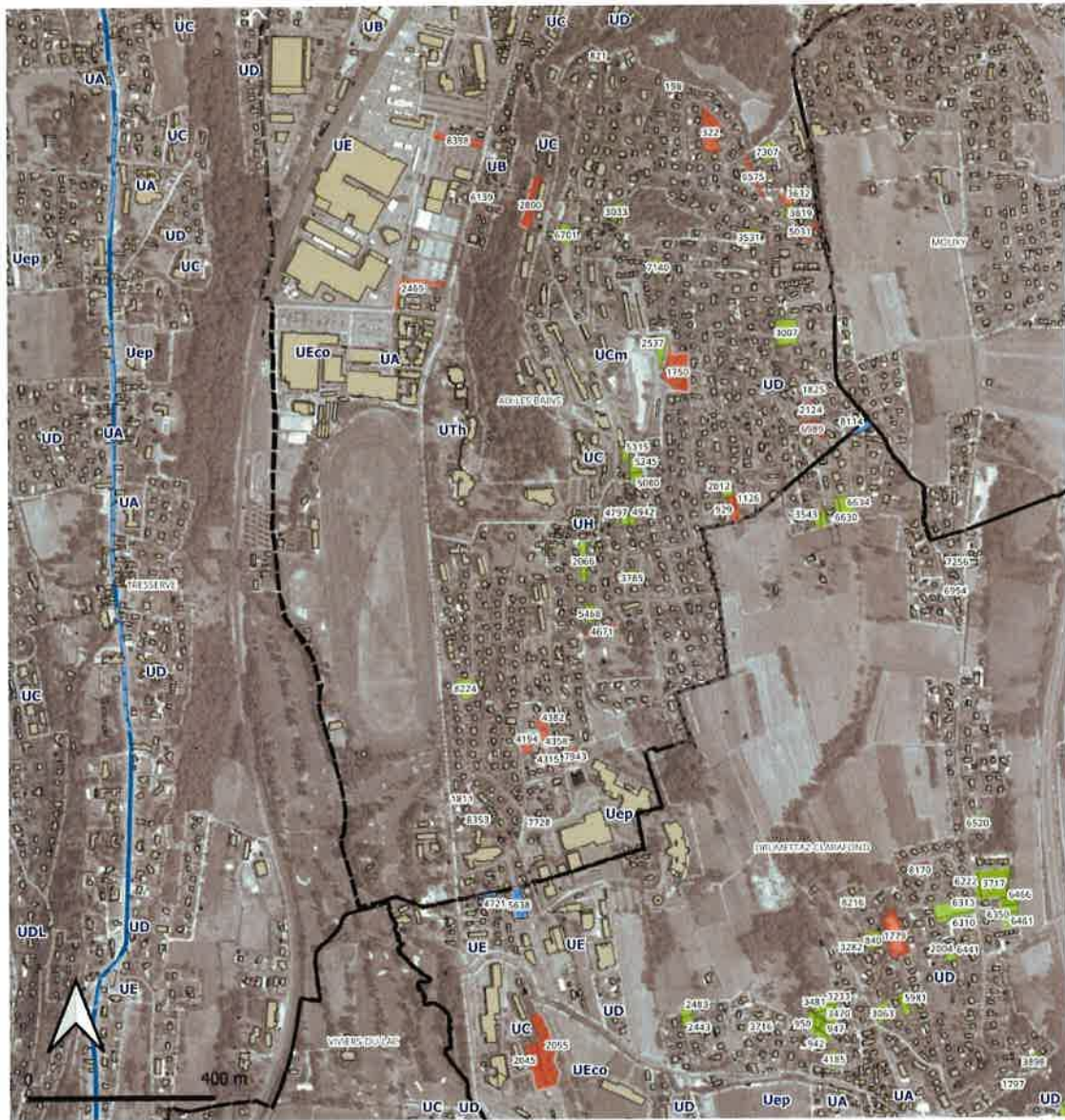
▭ Contours communes ex_CALB



■ Bâti ex_CALB



Potentiel de densification théorique (>400m²)

■ Non

■ Oui



 Contours communes ex_CALB
 Bâti ex_CALB

Potentiel de densification théorique (>400m²)
 Non
 Oui

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 33 : Justification d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la - modification n.2 du PLUi Grand Lac (ex CALB) -

Date de transmission de l'acte : 24/09/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 24/09/2024

Numéro de l'acte : d5161 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240917-d5161-DE

Date de décision : 17/09/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

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