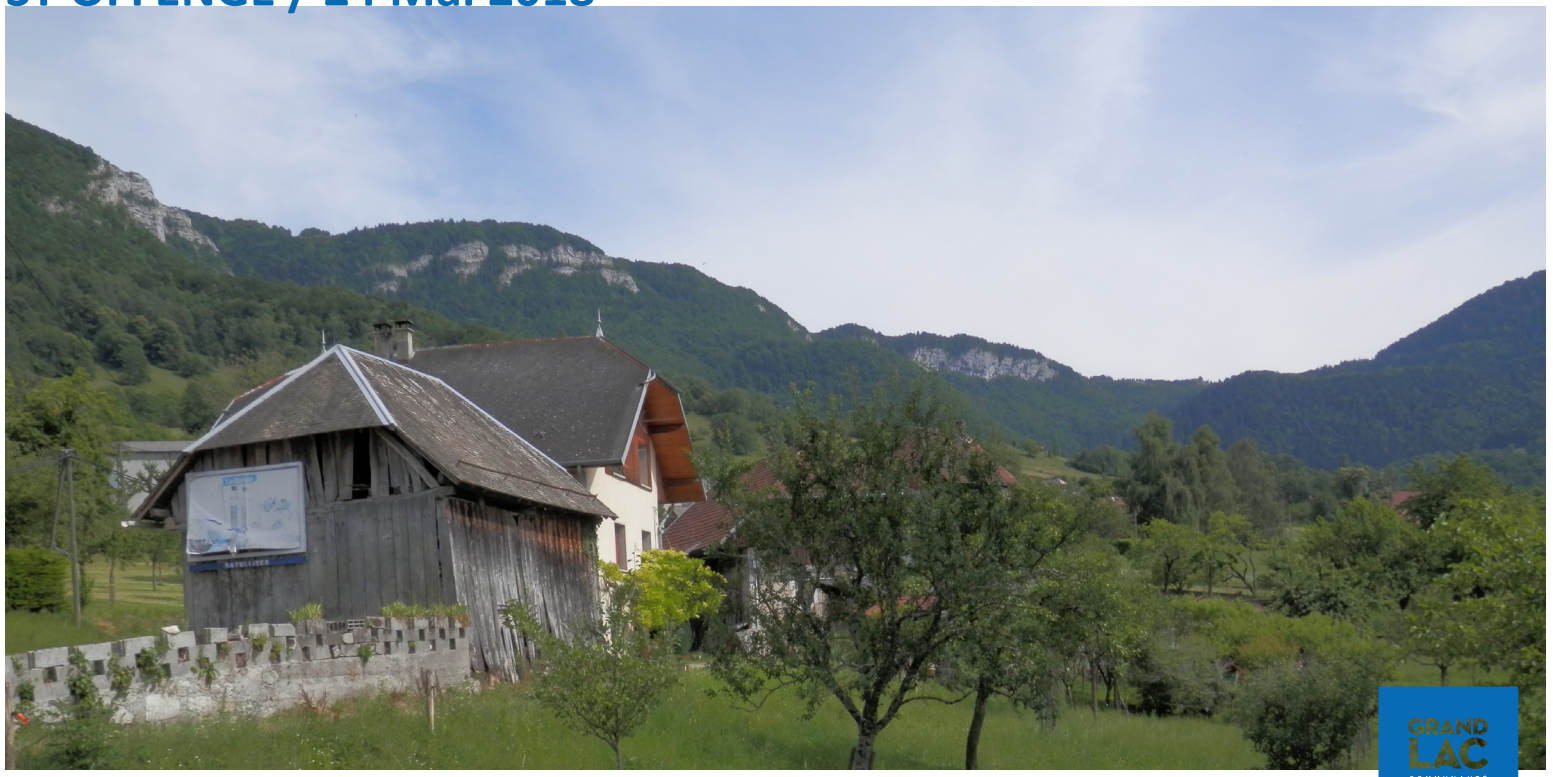
PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REUNION PUBLIQUE #3

ST-OFFENGE / 24 Mai 2018



Cittànova

GRAND LAC

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

Sommaire



Rappels

- RAPPELS DE PROCEDURE
- LE CALENDRIER

Le PLUi

Des enjeux du territoire au Projet

- RETOURS SUR LES ENJEUX
- DES CHOIX DE DEVELOPPEMENT
- UNE ARMATURE URBAINE INTERCOMMUNALE RETENUE

Du projet au reglement

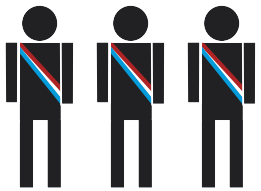
- DETAIL DU ZONAGE
- LES SECTEURS DE PROJET

La concertation

- OUTILS MIS EN PLACE

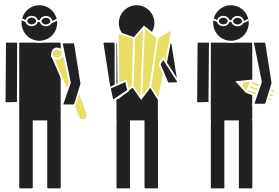
LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLUi

Un document élaboré en partenariat avec de nombreux acteurs



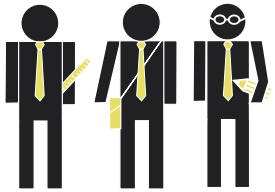
Les élus

Les élus communautaires et les élus municipaux.
Ils décident et concertent avec la population.



Les techniciens

Les techniciens de Grand Lac
Le bureau d'études Cittànova
Ils apportent un appui technique à l'élaboration du document de planification



Les partenaires associés

Les représentants de l'Etat, de la Région, du Département, du Parc Naturel Régional des Bauges, des Chambres Consulaires (Agriculture, Commerce et Industrie, Artisanat), Métropole Savoie...
Ils sont les garants des principes législatifs et apportent une vision d'ensemble du territoire (supra-intercommunal)

LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLUi

Un document élaboré dans un cadre juridique défini en amont ET évolutif

- Grand Lac est aujourd'hui composés de **18 documents d'urbanisme différents** qui régissent les droits à construire à l'échelle communale
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Lac est la réalisation d'**un seul document de planification** pour les 17 communes.

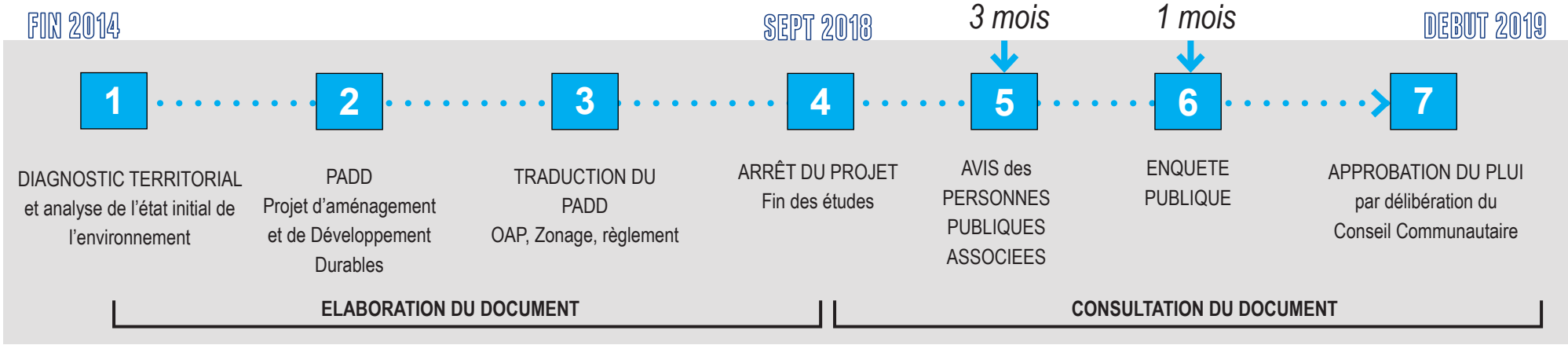
18 POS/ PLU ›››››››››››› 1 PLU intercommunal

Une obligation depuis 2010

LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLUi

Un processus lancé en 2014 et qui s'achèvera début 2019

Etat d'avancement









LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLUi

Un document élaboré dans un cadre juridique défini en amont ET évolutif

- Le PLUi s'inscrit dans un cadre juridique composé de nombreux principes à respecter et cela à des échelles différentes de territoire.

Loi SRU / Loi ALUR / Lois Grenelle / Loi d'Avenir / Loi Montagne/ Littoral...

Directive de protection des Paysages, Directives Territoriales d'aménagement...

SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerrannée (Projet 2016-2021)
Plan de Prévention des Risques

Schéma Régionaux : Schéma régional d'aménagement et de Développement durable,
Schéma régional des Carrières, Schéma Régional de Cohérence Ecologique...

Programme d'équipements d'intérêt Général de l'Etat, Collectivités locales et leurs services publics...

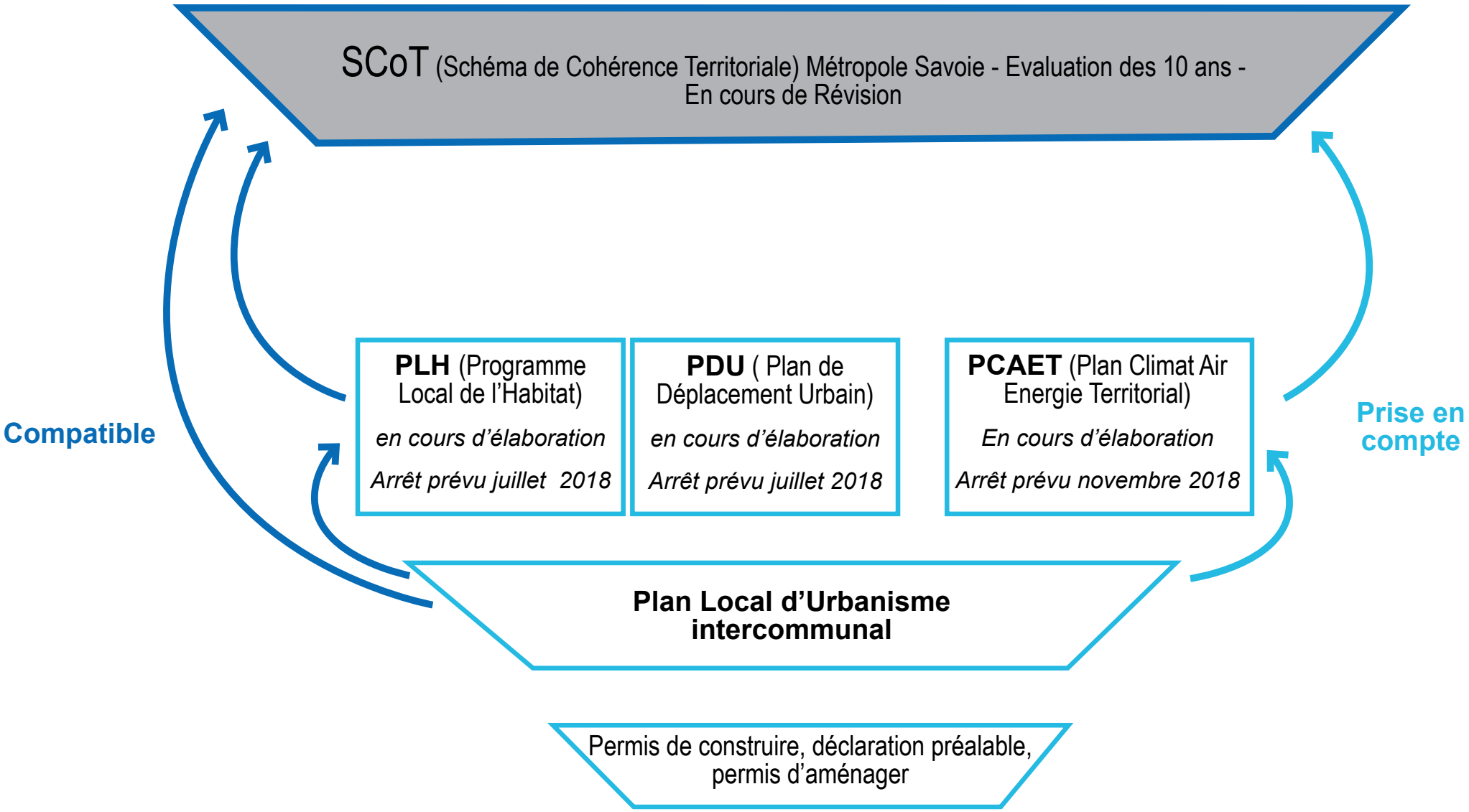
Charte du PNR Massif des Bauges
(Le Montcel, Pugny-Chatenod, Saint-Offenge, Trévignin)

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Métropole Savoie - Evaluation des 10 ans - En cours de Révision

Le SCoT est le document de référence définissant une part du projet intercommunal. Ce dernier définit des Prescriptions et des Recommandations sur l'ensemble des thématiques que doit aborder le PLUi.

LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLUi

Un document élaboré dans un cadre juridique défini en amont ET évolutif



LE PROCESSUS D'ELABORATION DU PLUi

Un document élaboré dans un cadre juridique défini en amont ET évolutif

- Dans le respect du cadre réglementaire et du Schéma de Cohérence Territoriale Métropole Savoie, la démarche du PLUi a fixé un taux de croissance annuelle. Ce dernier :

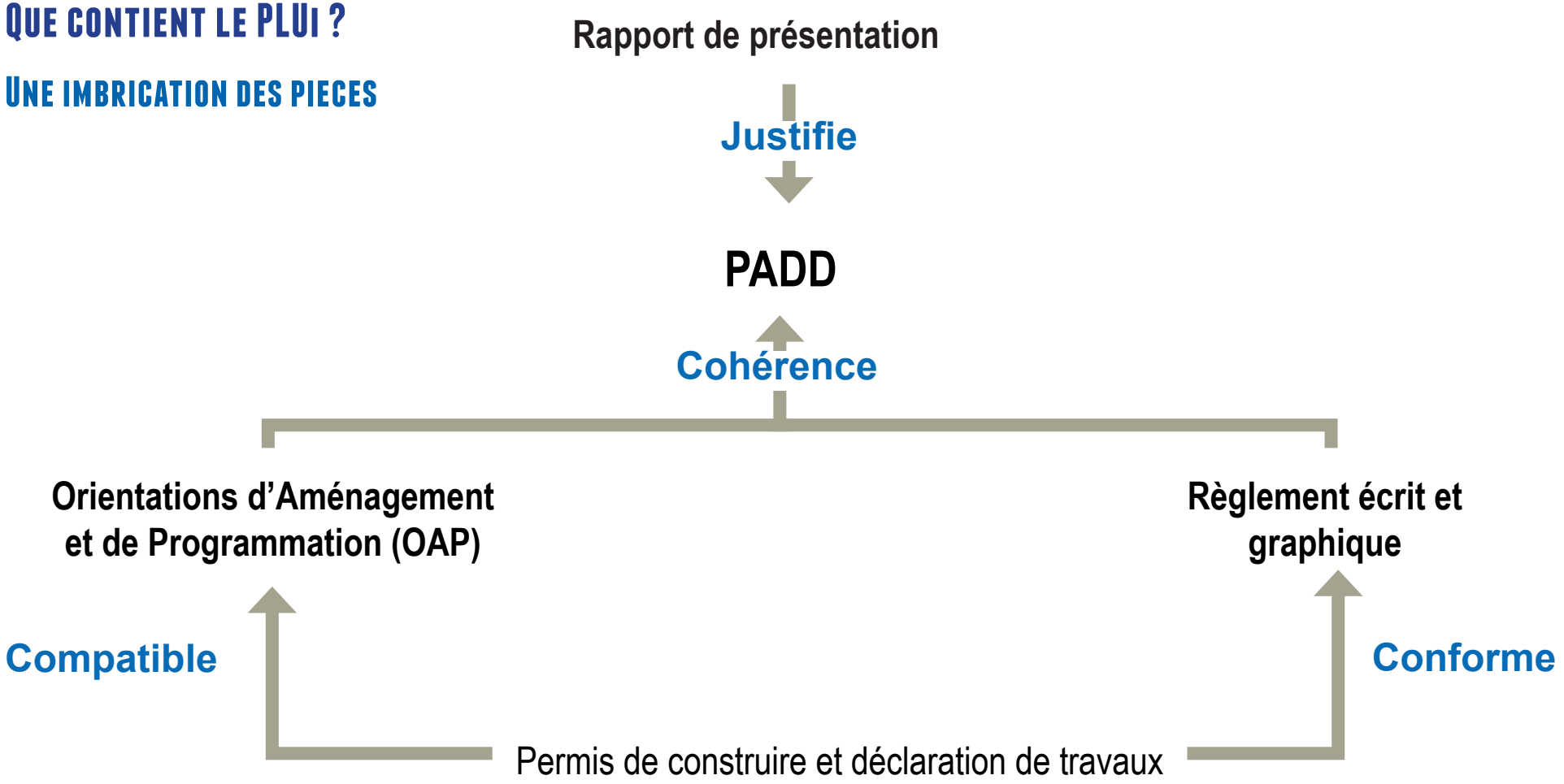
» définit un nombre d'habitants à accueillir à horizon 2030

» définit un besoin de logements à construire

» définit un foncier nécessaire à mobiliser avec des densités plus importantes

QUE CONTIENT LE PLUi ?

UNE IMBRICATION DES PIECES



Rapport de conformité *: la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.*

Rapport de compatibilité *: implique un rapport de noncontrariété. Ce qui signifie que le document subordonné pourra comporter quelques différences, à condition qu'elles ne soient pas importantes, par rapport au document de rang supérieur*



1.
Des enjeux du territoire au Projet

DES ENJEUX DU TERRITOIRE AU PROJET

UN DIAGNOSTIC COMPLET QUI PERMET D'ABOUTIR A DES ENJEUX HIERARCHISER PAR LES ELUS

HIÉRARCHISATION DES 15 THEMES ET DES 72 ENJEUX

- TOUTES THEMATIQUES CONFONDUES : LA RECHERCHE DE L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET CAPACITE DE DEVELOPPEMENT (RESEAUX ET RESSOURCES)
- UNE VIGILANCE SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU LAC



LES THEMES PRIORITAIRES

MOBILITÉS

LES THEMES FORTS

GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS
ÉVOLUTION URBAINE
ÉQUIPEMENTS

AGRICULTURE

LOGIQUES D'IMPLANTATION

DÉMOGRAPHIE
RISQUES ET NUISANCES

HABITAT
TRAME VERTE ET BLEUE

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
ÉNERGIES RENOUVELABLES

BIODIVERSITÉ
PAYSAGE

PROTECTION DU PATRIMOINE

LE PADD : SON ORGANISATION

UN PROJET GLOBAL

ACCOMPAGNER PROGRESSIVEMENT ET DURABLEMENT LE DEVELOPPEMENT DE GRAND LAC DANS LE RESPECT DE SES RESSOURCES, NOTAMMENT DE LA RESSOURCE EN EAU DANS TOUTES SES DIMENSIONS

Décomposé en

4 AXES

- **AXE 1** — LE PAYSAGE, COMPOSANTE A PART ENTIERE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET ACTEUR DE LA QUALITÉ DE VIE DU TERRITOIRE
- **AXE 2** — ORGANISER UN DEVELOPPEMENT STRUCTURE DU TERRITOIRE EN INTEGRANT LES SPECIFICITES DE CHAQUE COMMUNE ET COORDONNÉ A UNE MOBILITE SEREINE POUR TOUS
- **AXE 3** — POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE BASEE SUR L'INNOVATION ET LA DIVERSITE DES RESSOURCES LOCALES
- **AXE 4** — INSCRIRE LE PROJET DE TERRITOIRE EN PHASE AVEC LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET L'ANCRER DANS UNE STRATEGIE "ENERGIE/ CLIMAT" EN COURS

Déclinés en

9 OBJECTIFS

Traduits en

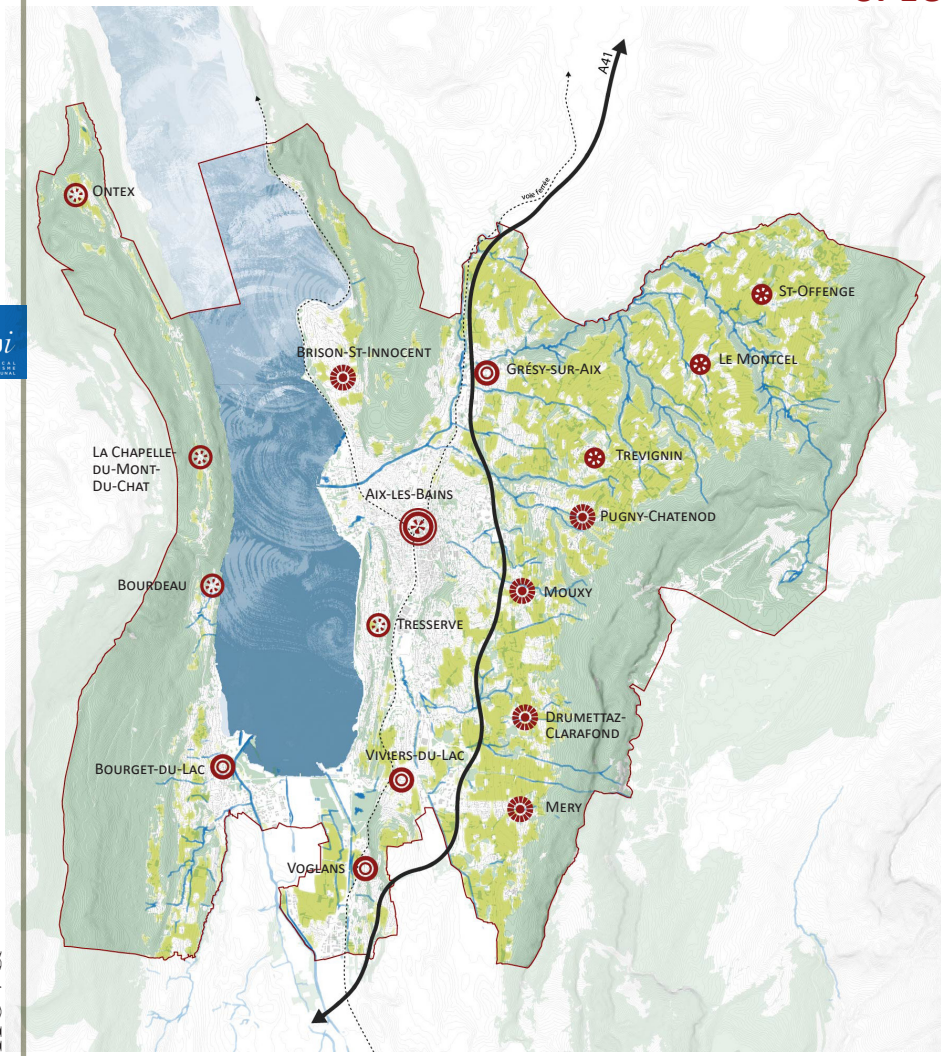
ACTIONS

Chaque objectif défini des actions qui peuvent être illustrées très précisément (lieux, outil règlementaire...) ou rester suffisamment générales pour illustrer une volonté globale

Le PADD a été débattu dans Conseils Municipaux en fin d'année 2016 puis débattu en Conseil Communautaire le 8 Décembre 2016

UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2030

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT STRUCTURE DU TERRITOIRE EN INTEGRANT LES SPECIFICITES DE CHAQUE COMMUNE



» Aix les Bains : une agglomération à l'historique thermal emblématique et au développement contraint

Aix-les-Bains

» Les entrées du territoire : soulager et apaiser la saturation des entrées du territoire et véhiculer une image d'accueil pour Grand Lac

Grésy-sur-Aix / Le Bourget-du-Lac / Voglans / Viviers-du-Lac

» Les sentinelles jardins : S'inscrire comme rempart au développement urbain et préserver un cadre résidentiel privilégié accueillant les formes d'agriculture périurbaines

Brison-St-Innocent / Pugny-Chatenod / Mouxy / Drumettaz-Clarafond / Méry

» Les villages greniers : Accueillir un développement dans un cadre rural et pérenniser leur paysage productif et accessible

Le Montcel / St-Offenge / Trévignin

» Les villages balcons : Conserver et permettre une marge de développement dans un cadre contraint

Ontex / La Chapelle-du-Mont-du-Chat / Bourdeau / Tresserve

LE SCENARIO EN CHIFFRES

UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT A HORIZON 2030

METHODE :

La définition du taux de variation annuel de croissance choisi par les communes définit la population à horizon 2030 puis le nombre de logements à réaliser pour accueillir cette population.

LE SCENARIO RETENU

Grand Lac : **objectif de population 2030 environ : 78 079habitants**

Grand Lac : **1.85 %/an**

564 logts/an

Répartition en logements à horizon 2030

> Aix-les Bains

porte son rôle de «centralité» en accueillant la principale partie de production de logements

56 %

+ 12012 hab

+ 4087 logts

> Les portes d'entrées

ralentissent l'accueil jusqu'ici connu mais conservent leur rôle d'interface

21%

+ 4677 hab

+ 1548 logts

> Les sentinelles jardins

conservent un développement certain et restent garant de leur rôle de «sentinelle»

17%

+ 4080 hab

+1245 logts

> Les villages greniers

conservent un développement mesuré

4%

+ 865 hab

+ 267 logts

> Les villages balcons

offrent une opportunité de développement restreint

3%

+ 338 hab

+ 192 logts

LE SCENARIO EN CHIFFRES

LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Une adéquation entre le développement projeté en logements et la modération de la consommation de l'espace

METHODE : ***Le nombre de logements à réaliser à horizon 2030 permet de définir le foncier à mobiliser***

RAPPEL **274 ha** consommés sur 12 ans soit **22.8 ha/an** en moyenne

POTENTIEL EN DENSIFICATION

» Obligation d'identifier les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans l'enveloppe urbaine

EXTENSION

» Secteurs envisagés uniquement pour atteindre l'objectif fixé par le PADD

SITE OU BATI faisant l'objet de REHABILITATION (exemple)



DENT CREUSE / DIVISION PARCELLAIRE



EXTENSION DE LA ZONE URBAINE



LE SCENARIO EN CHIFFRES

LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Un objectif ambitieux : 60% de la production à réaliser dans l'enveloppe urbaine

Type	Communes	Logements à construire dans le cadre du PLUi entre 2017 et 2030		LOGEMENTS à PRODUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE			LOGEMENTS à PRODUIRE EN EXTENSION	
				Logements produits dans l'enveloppe urbaine par secteur	Pourcentage par secteur		Logements produits en extension urbaine par secteur	Pourcentage par secteur
La centralité	Aix-Les-Bains	**4087** *314 lgt/an*	=	**3318**	**81.2 %**	+	**761**	**18.8 %**
Les portes d'entrée	Grésy-sur-Aix Bourget-du-Lac Voglans Viviers-du-Lac	**1548** *120 lgt/an*	=	**483**	**31.2%**	+	**1065**	**68.8 %**
Les sentinelles jardins	Méry Brison-St-Innocent Drumettaz-Clarafond Mouxy Pugny-Chatenod	**1245** *96 lgt/an*	=	**433**	**35%**	+	**812**	**65%**
Les villages greniers	Trevignin Le Montcel St-Offenge	**268** *20 lgt/an*	=	**145**	**54.1%**	+	**123**	**45.9 %**
Les villages balcons	Ontex La Chapelle du Mont du Chat Bourdeau Tresserve	**192** *15 lgt/an*	=	**106**	**55%**	+	**109**	**45%**
GRAND LAC		**7340** *564 lgt/an*	=	**4485**	**61 %**	+	**2878**	**39 %**

- Un objectif ambitieux de **60%** de création de logements dans l'enveloppe urbaine **maintenu.**
- Hors la centralité, cet objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine atteint **35%**.

ST-OFFENGE

Logements à construire dans le cadre du PLUi* entre 2017 et 2030

105

Logements produits retenus et sous toutes formes de densification

56

Logements à produire en extension

49



2.

Du projet au reglement

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

les zones urbaines

U

- **Réseaux et infrastructures suffisants**

les zones à urbaniser

AU

- **Ouvertes (constructibles immédiatement)**
- **Fermées (modification du PLUi nécessaire)**

les zones agricoles

A

- **Constructibles pour les besoins économiques de l'exploitation agricole**

les zones naturelles

N

- **Secteur de protection des paysages et des milieux naturels**
- **Ou présence de risque**

- Chacune de ces zones figure sur le document graphique (zonage) et s'accompagne d'un règlement écrit associé.

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE URBAINE

METHODE :

Mise en place d'un ensemble de critères objectifs et répondant aux exigences règlementaires du code de l'urbanisme.

1

» **Les zones urbaines**, correspondent à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dents creuses), bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès…).

» Les zones urbaines sont des espaces déjà construits ou des espaces immédiatement constructibles.

Conséquence

Une enveloppe urbaine plus resserrée

OBJECTIF : Soustraire les secteurs non urbanisés et non désservis en équipements publics de la zone urbaine obligeant la commune à financer les équipements manquants (réseau par exemple).

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

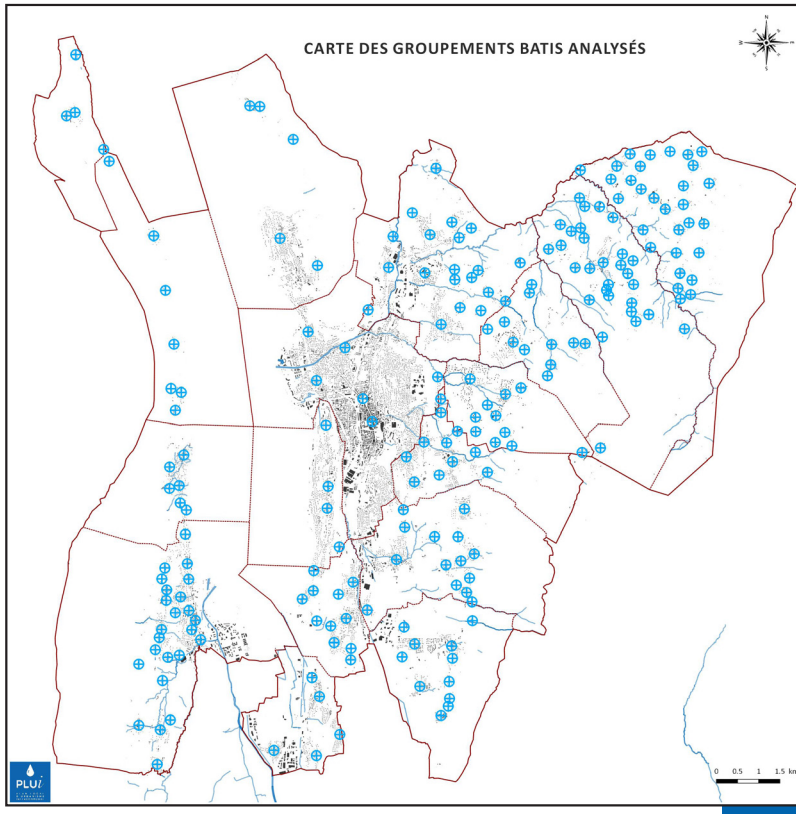
LA ZONE URBAINE

2

» **Les groupements bâtis éligibles à la zone urbaine**, il s'agit de mettre en compatibilité les hypothèses de développement avec l'offre foncière disponible sur le territoire pour identifier les groupements bâtis susceptibles d'accueilir un développement

» Mise en place de critères cumulatifs proposés en groupe de travail thématique :
  » *nombre de bâtis : à partir de 15 bâtis (instruction gouvernementale de 2015)*
  » *densité : bâti des 2 côtés de la voie et plus de 15log/ha*
  » *pas de risque fort*
  » *potentiel de densification présent*

Plus de 200 groupements bâtis analysés



Conséquence

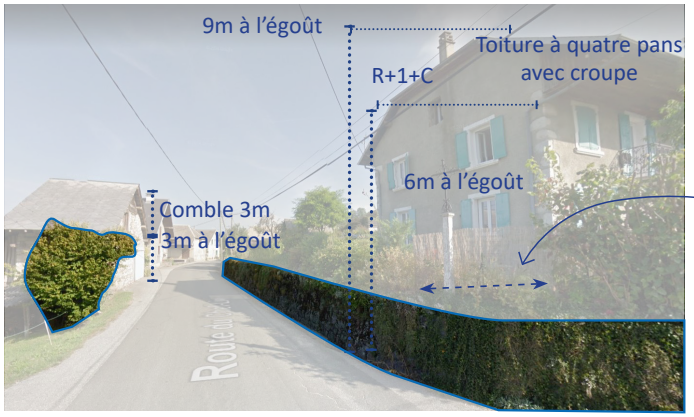
> 118 groupements éligibles à la zone urbaine (57%)
> 89 non éligibles (43%) : ils ne rassemblent pas les critères suffisants pour être considérés comme espaces urbanisés et susceptibles de pouvoir accueillir un développement.
> Le règlement autorisera la gestion du bâti existant et les annexes (piscine comprise)

Les differentes typologies de zones

La zone urbaines : les differentes typologies

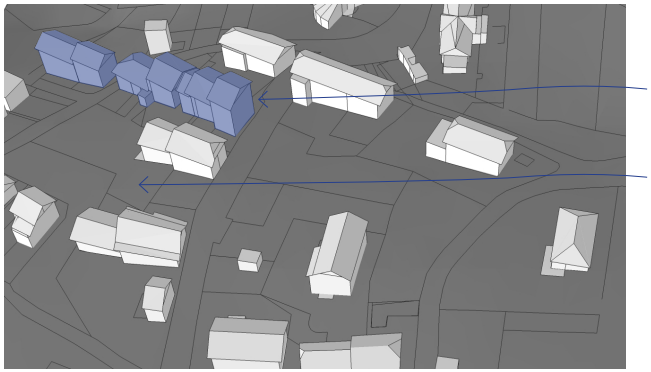
Ua

» Le **noyau ancien** : Le cas particulier d'Aix-les-Bains et des spécificités plus subtiles entre les autres noyaux anciens de l'intercommunalité



Retrait de quelques mètres de l'espace public / recul inégal mais toujours compris entre 0 et 5m

Limites séparatives en muret ou végétales



Regroupement du bâti

Espaces jardinés privatifs ponctuant les groupements bâtis

Les grands principes reglementaires

» Des fonctions variées au sein du tissu : habitat, équipements, commerces, services...

» Des volumétries inégales, des hauteurs variées mais dont la hauteur maximale est limitée à 9m au faîtage

» L'implantation des constructions nouvelles est possible dans une bande de 0 à 5m de la voie

» Un minimum de 2 places de stationnement et à partir de 5 logements des emplacements vélos.

» Un petit volume est autorisés à s'implanter librement à condition d'être inférieur à 12m² et limité à une hauteur maximale de 3.00m.

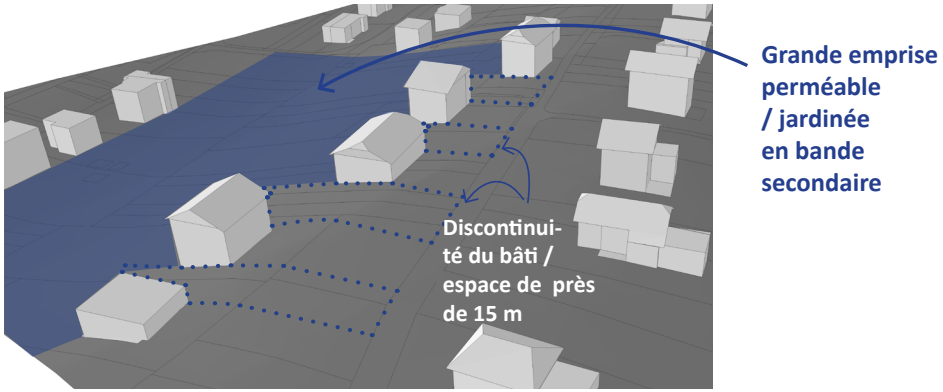
LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE URBAINES : LES DIFFERENTES TYPOLOGIES

UD

» Le **tissu pavillonnaire** est très représenté sur Grand Lac, en revanche, des densités et leur évolution peuvent se distinguer au sein de ce tissu





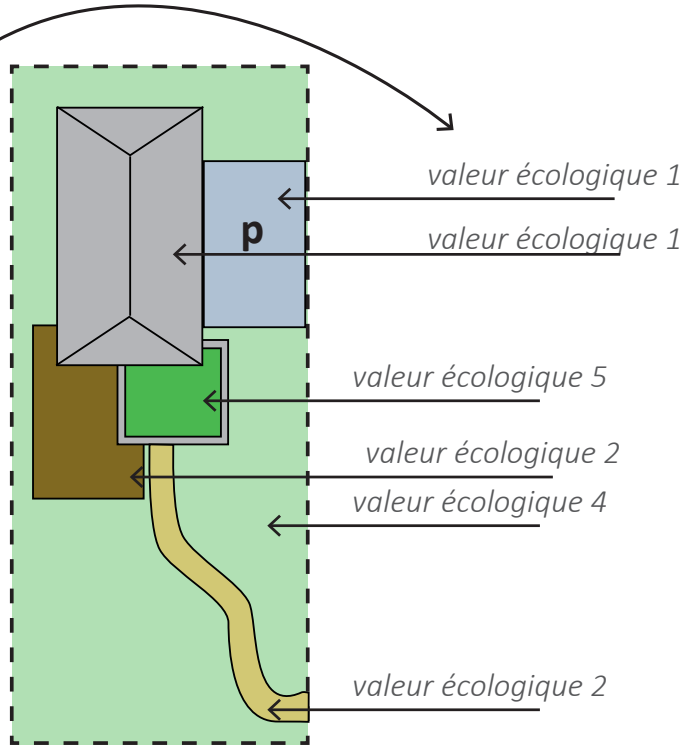
LES GRANDS PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- Une fonction principalement résidentielle à préserver
- Des volumes homogènes dont la hauteur maximale autorisée est 9m au faîtage
- Les constructions nouvelles doivent observer un retrait d'au moins 5m par rapport à la voie et 4m par rapport aux limites séparatives
- Un Coefficient de Biotope de Surface* est appliqué afin de préserver des espaces végétalisés sur les parcelles.
- 2 places minimum de stationnement par logement.

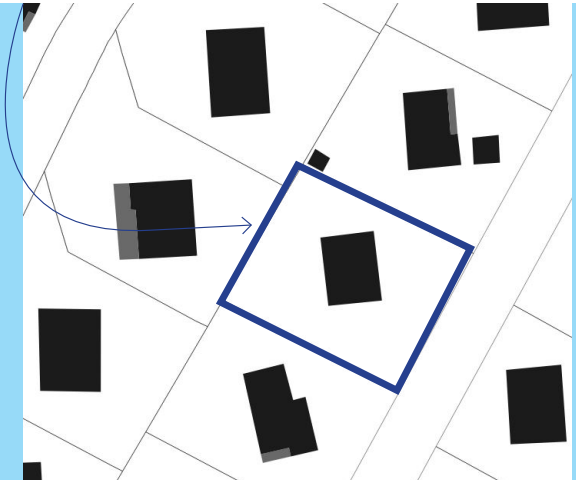
*Le CBS ?

Le Coefficient de biotope par surface ? Qu'est-ce que c'est ?

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménageables}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$



parcelle : 740 m²
bâti : 90m²
non bâti : 650 m²



90m²*0
(toiture tuile)

50m²*0.7
(espace vert sur dalle)

25m²*0.5
(terrasse bois)



58m²*0
(chemin goudronné)

425m²*1
(espace vert de pleine terre)

$$CBS = \frac{472.5}{740} = 0.63$$

Cittànova

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

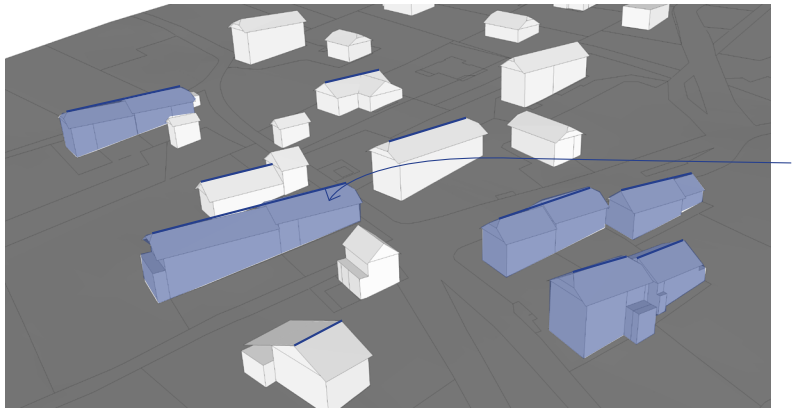
LA ZONE URBAINES : LES DIFFERENTES TYPOLOGIES

UH

» Les **hameaux** observent deux tissus : un noyau ancien (UH) et une extension plus récente à distinguer ((UD)







Groupements bâtis orientés dans le sens de la pente

LES GRANDS PRINCIPES REGLEMENTAIRES

» Une fonction principalement résidentielle à préserver

» Des volumes homogènes dont la hauteur maximale autorisée est 9m au faîtage

» Les constructions nouvelles doivent observer entre 0 et 5m par rapport à la voie et 3m par rapport aux limites séparatives

» Un Coefficient de Biotope de Surface est appliqué afin de préserver des espaces végétalisés sur les parcelles.

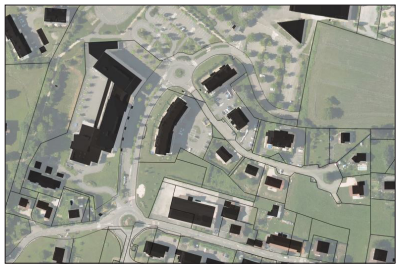
» 1 place minimum de stationnement par logement.

Les differentes typologies de zones

La zone urbaines : les differentes typologies

UEP

» Les **équipements publics** sont concernés par des enjeux de contraintes techniques spécifiques et des gabarits importants, mais aussi par une optimisation du foncier



Zone d'équipement sur Grand Lac



Zone d'équipement sur Grand Lac

Les grands principes reglementaires

» Donner une grande marge de manœuvre aux implantations et aux gabarits : implantation libre, hauteur libre

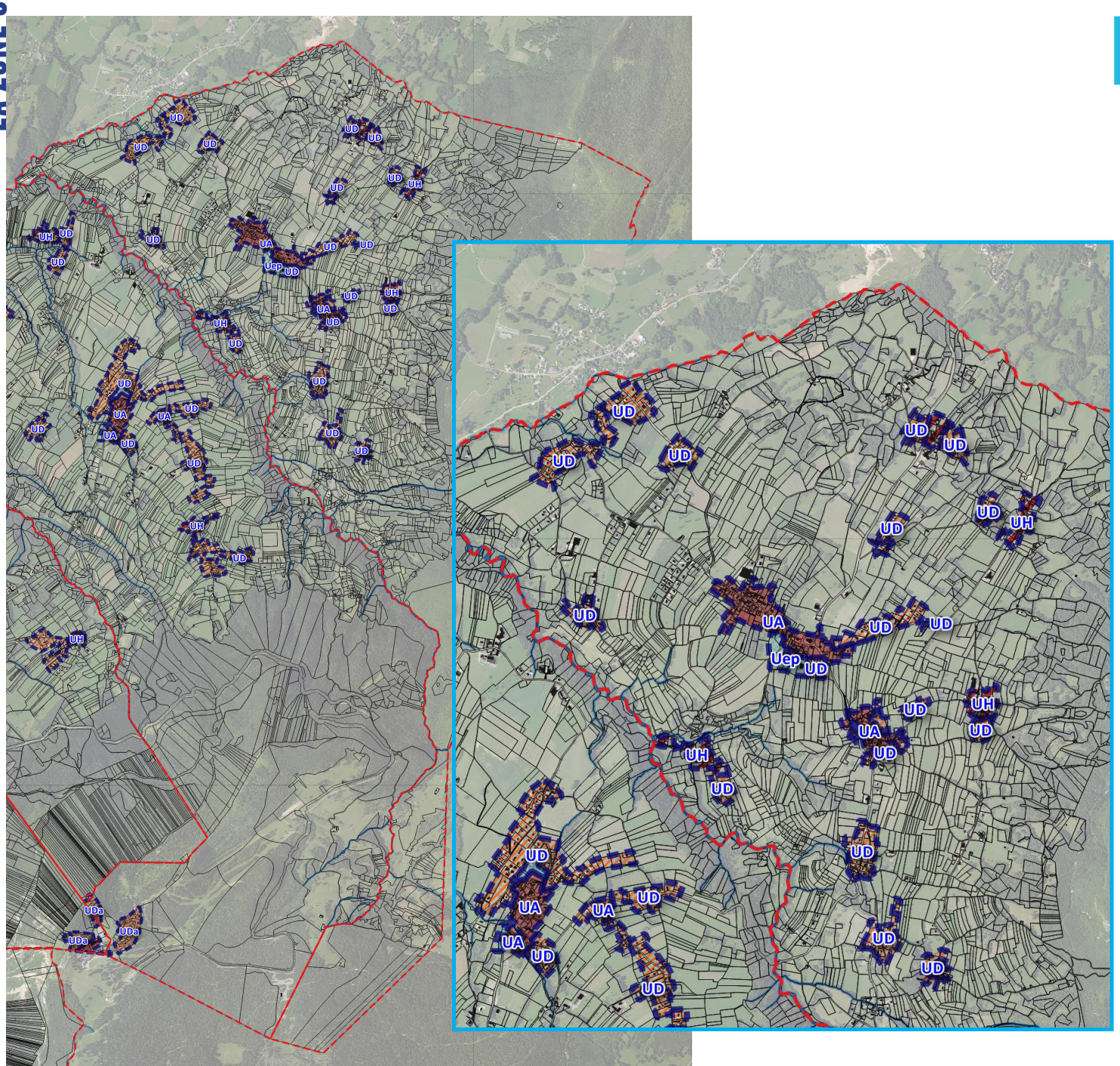
» La fonction des zones est réservée strictement aux équipements publics

» Ils sont autorisées dans toutes les zones.

» Des exigences architecturales et paysagères leurs sont appliquées.

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE U



ZONE U = 59.7 HA

UA : **Noyau ancien**

UD : **Zone urbaine récente à dominante pavillonnaire**

UH : **Noyau historique des hameaux et villages**

Uep : **Zone urbaine à vocation d'équipement public**

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE AGRICOLE

METHODE

» ***Identifier les secteurs de protection pour des raison paysagères, environnementale et/ ou agronomique en priorité. Intégrer les conclusions du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture et actualisé par les élus, permettant de construire le zonage au regard des exploitations en activité.***

» **Dans les zones agricoles, seules sont autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

» **Les zones agricoles**, sont des secteurs équipés ou non, à protéger pour des raisons agronomique, biologique ou économique

Les differentes typologies de zones

La zone Agricole : les differentes typologies

A



- La zone agricole dans son ensemble qui ne se distingue pas par un caractère environnemental ou paysager particulier mais qui à **vocation à être protégée** et pérénnisée
- Elle correspond aux zones d'implantations bâties autour des **écarts** urbanisés et qui par leur situation, taille, **desserte de réseau ou morphologie** ne justifient pas d'une zone urbaine.

Ap



- La zone agricole de transition des zones urbanisées, elles sont parfois déjà concernées par une protection agricole spécifique (ZAP par exemple).
- Une zone agricole qui présente des **caractéristiques agronomiques, paysagères et/ou environnementale spécifique**.

Alp

- Il s'agit de la zone agricole d'alpage.

Les differentes typologies de zones

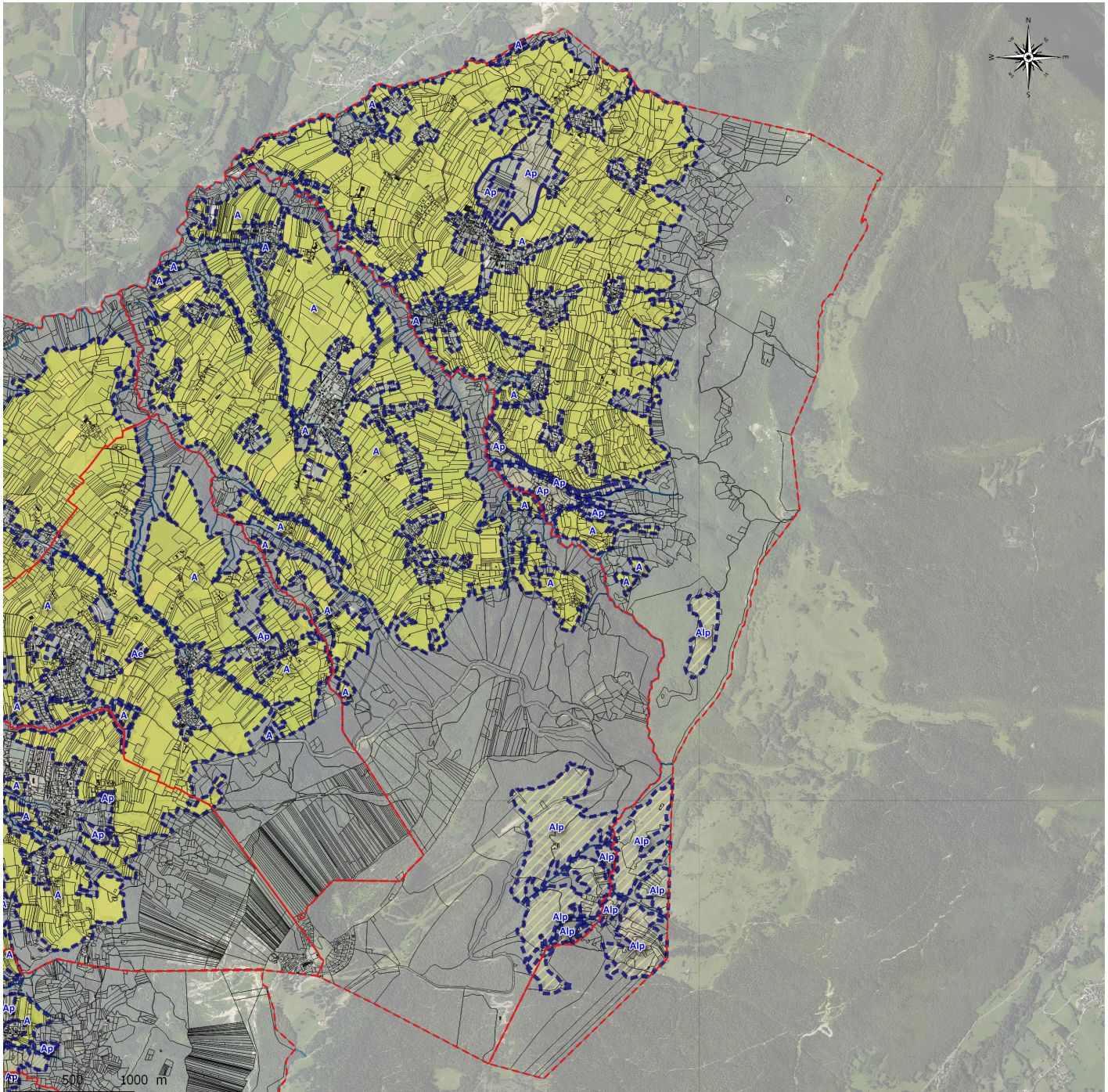
La zone Agricole : les grands principes reglementaires

- Une zone réservée à la pratique agricole sous toutes ses formes.
- Les habitations existantes peuvent évoluer à raison d'une extension de 30% de la surface de plancher existante et dans certaines limites.
- Les petits volumes et les piscines y sont autorisés. Ils intègrent des limites en nombre et en distance par rapport à l'existant.



LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE AGRICOLE



ZONE A =733 HA

A : Zone Agricole

Ap : Zone Agricole protégée

Alp : Zone Agricole d'Alpage

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE NATURELLE

METHODE

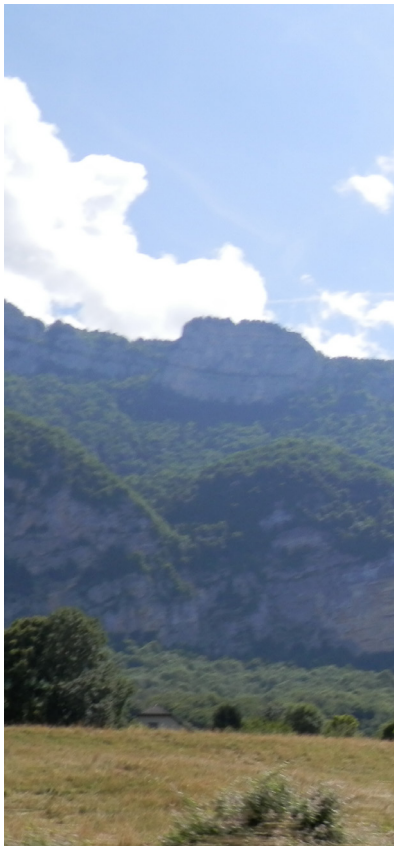
- ***Identifier les secteurs de protection pour des raisons paysagères, environnementales issus des documents cadres et les traduire à l'échelle parcellaire.***
- ***Rechercher une continuité intercommunale et l'insertion de la trame verte et bleue au sein du tissu urbanisé***
- ***Une constructibilité exceptionnelle pour des projets spécifiques localisés en zone naturelle isolée.***

- **Les zones naturelles et forestières**, sont définies comme secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.
- Dans les zones naturelles, des constructions peuvent être autorisées à titre **exceptionnel** et à conditions :
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), il doit pouvoir justifier d'une constructibilité mesurée.

Les differentes typologies de zones

La zone Naturelle : exemples d'application

N



» La zone naturelle principale qui correspond aux **espaces à préserver** de l'intercommunalité et participe également à la préservation et amélioration **des corridors écologiques**

» **Plusieurs zones naturelles sont présentes sur Grand Lac et concernent des sites ou des activités bien spécifiques :**

NL



» La zone naturelle qui correspond aux **espaces remarquables** au sens de la loi dite «littorale», au lac du Bourget et à la bande des 100m longeant le lac

NLc



» **Site d'activité isolée** : il s'agit des espaces touristiques isolés en zone naturelle et qui nécessite des besoins spécifiques liés à leur activité comme les campings

ND

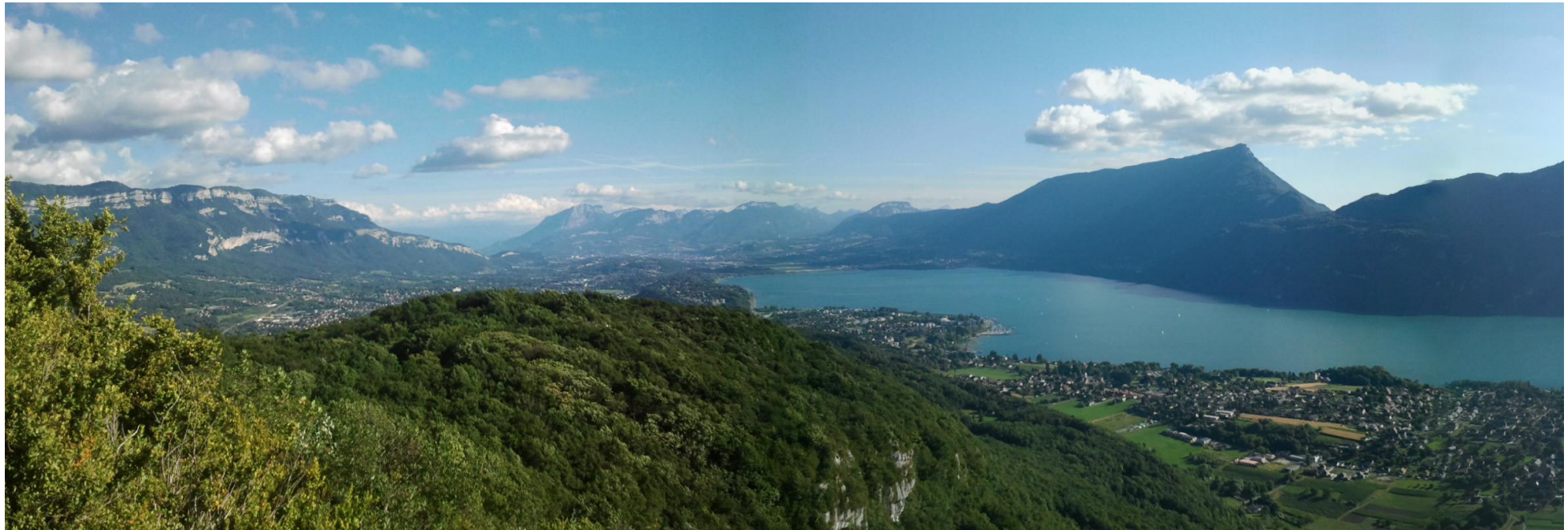


» La zone naturelle qui correspond aux **grands ensembles patrimoniaux** (manoirs, châteaux, demeures bourgeoises avec parc attenant...)

Les differentes typologies de zones

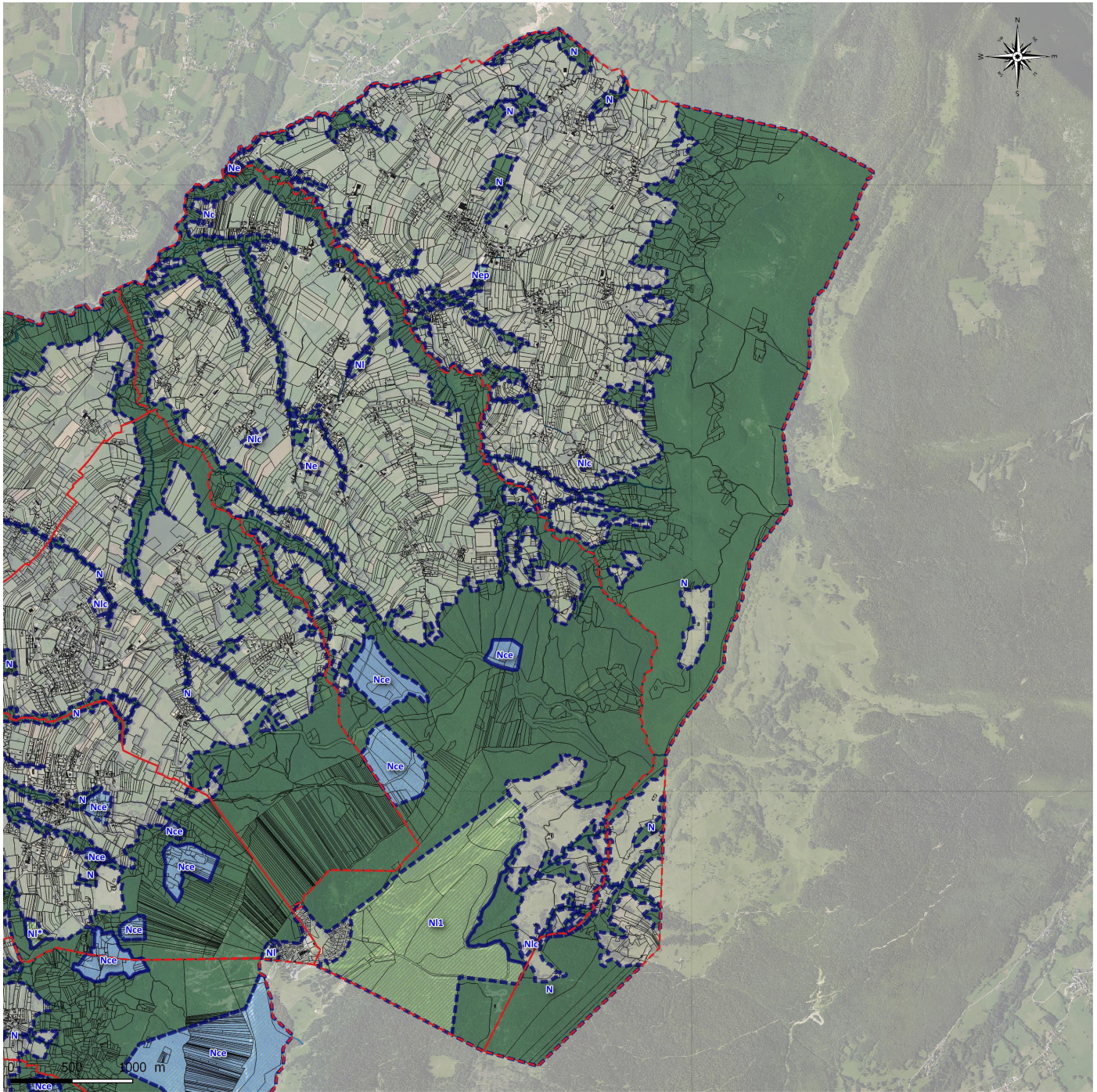
La zone Naturelle : les grands principes reglementaires

- Une zone stricte qui permet de préserver le cadre environnemental de Grand Lac.
- Les nouvelles constructions sont autorisées à titre exceptionnel et dans des limites de surfaces clairement établies
- Les habitations existantes peuvent évoluer à raison d'une extension de 30% de la surface de plancher existante et dans certaines limites.
- Les petits volumes et les piscines y sont autorisés. Ils intègrent des limites en nombre et en distance par rapport à l'existant.



LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE NATURELLE



ZONE N = 764 HA

N : Zone Naturelle

Nep : Zone d'équipement public en site naturel ou à caractère paysager

Ne : Zone économique isolée ou activité économique isolée

Nlc : Zone à usage touristique en site naturel correspondant aux campings

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE A URBANISER

METHODE

Localiser les secteurs de projet les plus à même de recevoir le développement choisi de la commune.
Visiter et analyser les sites.
Définir le périmètre pour adapter la capacité d'accueil du site à la programmation choisie tout en respectant son environnement.



» **Toutes les zones 1AU** bénéficient d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**)

» *1AU : zone pouvant être ouverte à l'urbanisation dès approbation du PLUi (dit court terme)*

» *2AU : zone nécessitant une modification du document d'urbanisme avant de pouvoir être urbaniser (dit long terme)*

GRAND LAC

130 SECTEURS D'OAP

SAINT OFFENGE

8 SECTEURS D'OAP

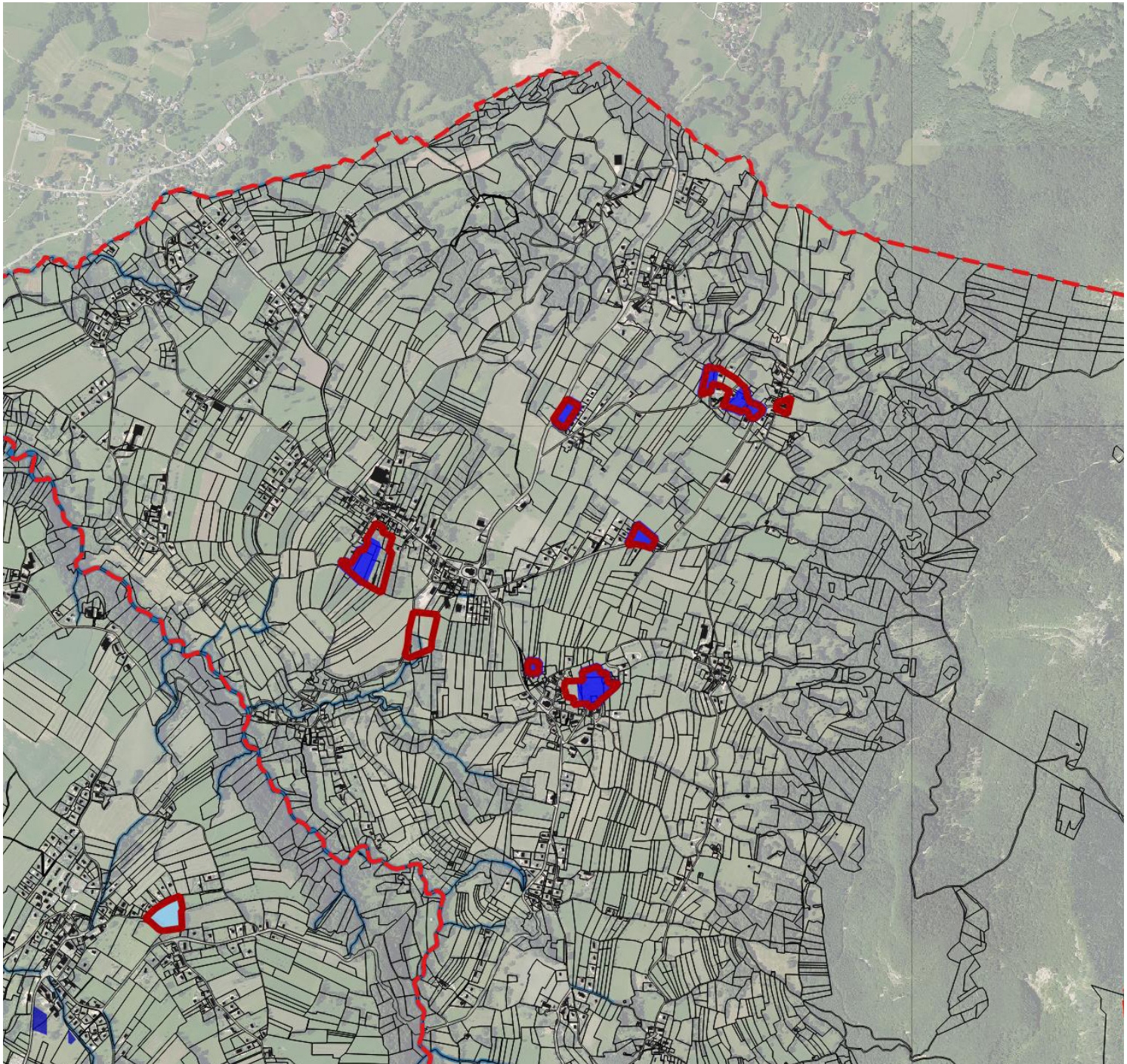
» **7 1AU habitat** : 7 OAP (mutualisé)

» **1 OAP équipement**

» **1 OAP réhabilitation**

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

LA ZONE AU



OAP

Court terme

Zones 1AU habitat

Zones 1AU économique

Zones 1AU équipement

Long terme

Zones2AU habitat

Zones 2AU économique

Zones 2AU équipement

Zone 1AU :

7 sites de projet

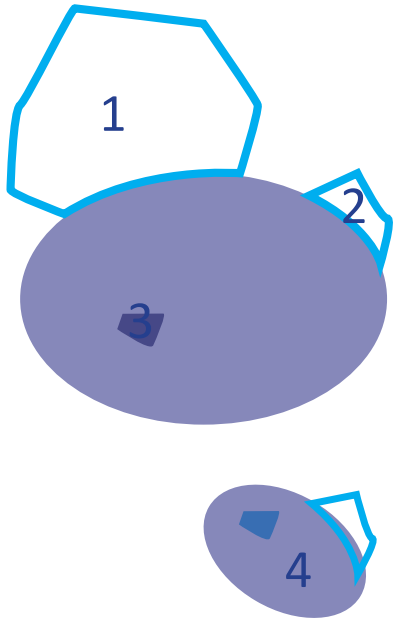
3.63 ha

Les Secteurs de projet

Dans le PLUi

- Dans le PLUi ils prennent la forme d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ou de secteur en attente de projet (uniquement sur Aix-les-Bains)
- Ce qui est inscrit dans l'OAP doit être respecté dans l'esprit (rapport de compatibilité), cette dernière peut avoir un niveau de précision différent selon l'état d'avancement du projet, selon la volonté communale et selon la complexité du site de projet ou du projet lui-même.

Typologie OAP habitat



1 OAP Nouveaux quartiers

2 OAP Quartiers greffés

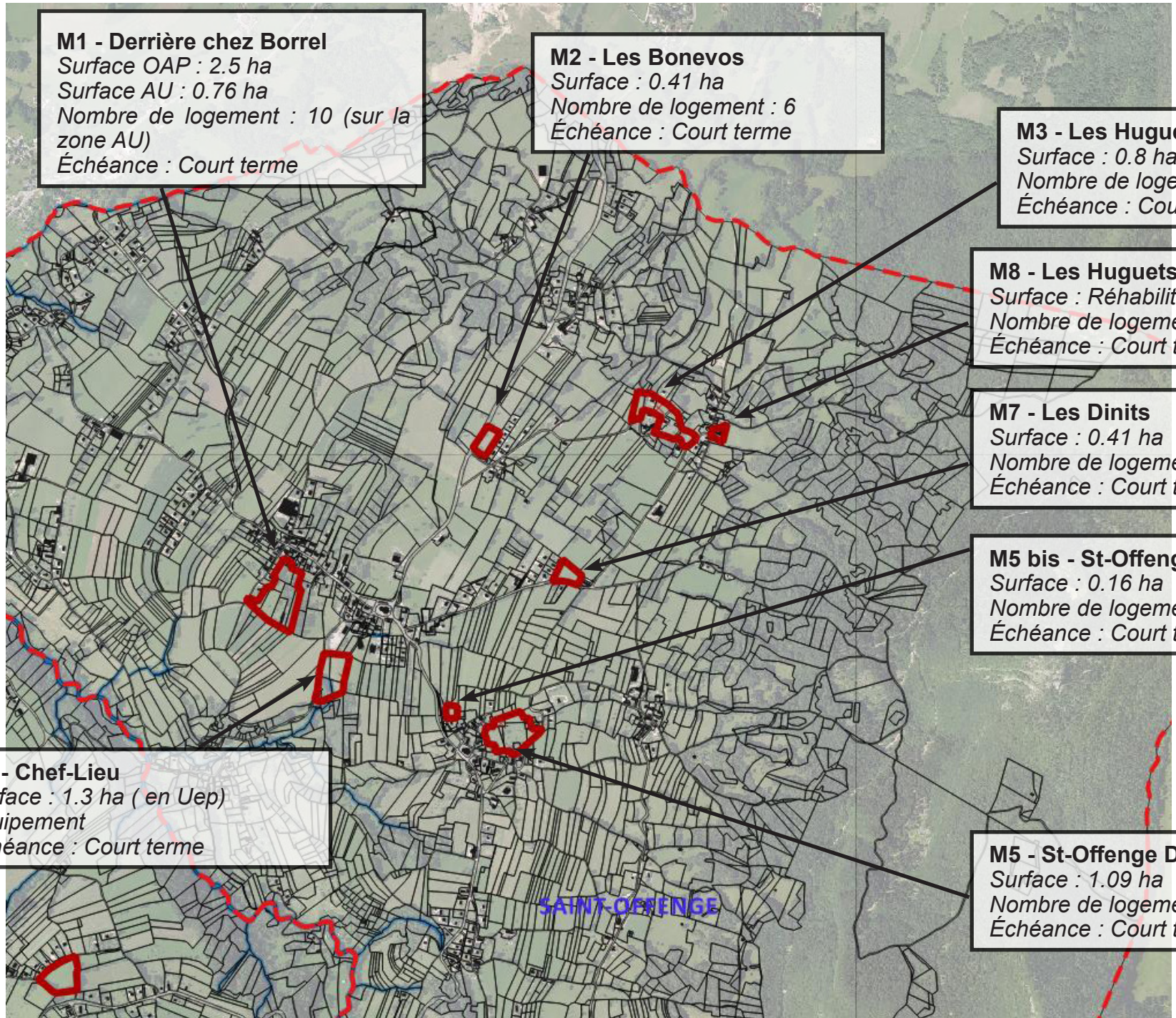
3 OAP «Couture»

4 OAP Polarité secondaire

+ Les OAP «réhabilitation»

LES SECTEURS DE PROJET

LES SECTEURS D'OAP



M1 - Derrière chez Borrel
Surface OAP : 2.5 ha
Surface AU : 0.76 ha
Nombre de logement : 10 (sur la zone AU)
Échéance : Court terme

M2 - Les Bonevos
Surface : 0.41 ha
Nombre de logement : 6
Échéance : Court terme

M3 - Les Huguets
Surface : 0.8 ha
Nombre de logement : 6
Échéance : Court terme

M8 - Les Huguets (ferme)
Surface : Réhabilitation
Nombre de logement : 8
Échéance : Court terme

M7 - Les Dinits
Surface : 0.41 ha
Nombre de logement : 5
Échéance : Court terme

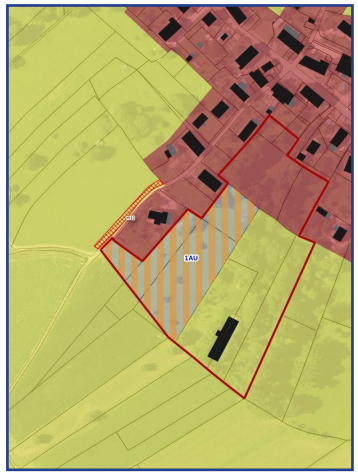
M5 bis - St-Offenge Dessus
Surface : 0.16 ha
Nombre de logement : 2
Échéance : Court terme

M6 - Chef-Lieu
Surface : 1.3 ha (en Uep)
Equipement
Échéance : Court terme

M5 - St-Offenge Dessus
Surface : 1.09 ha
Nombre de logement : 8
Échéance : Court terme

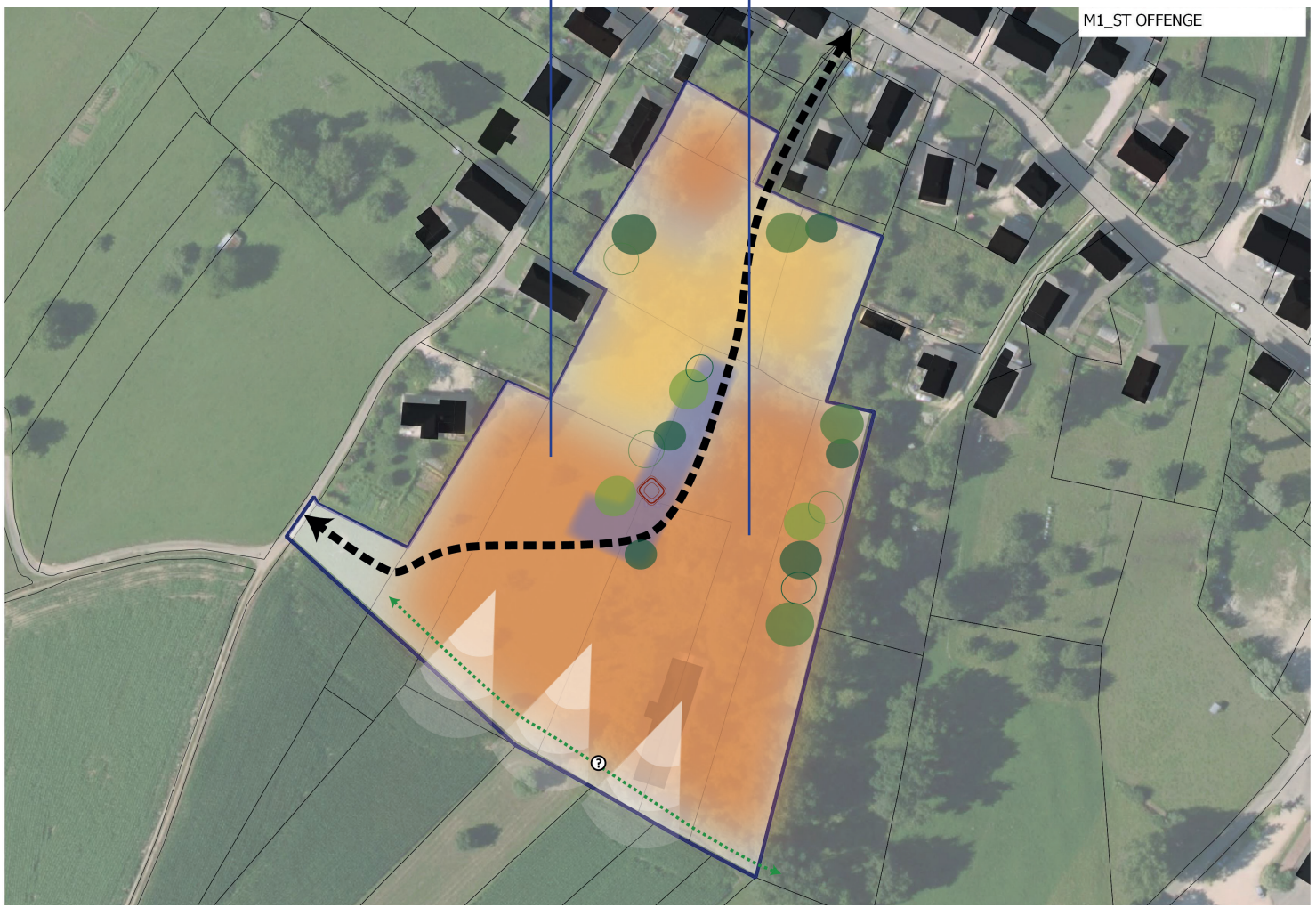
QUELQUES EXEMPLES

DERRIERE CHEZ BORREL



Phase court terme

Phase très long terme

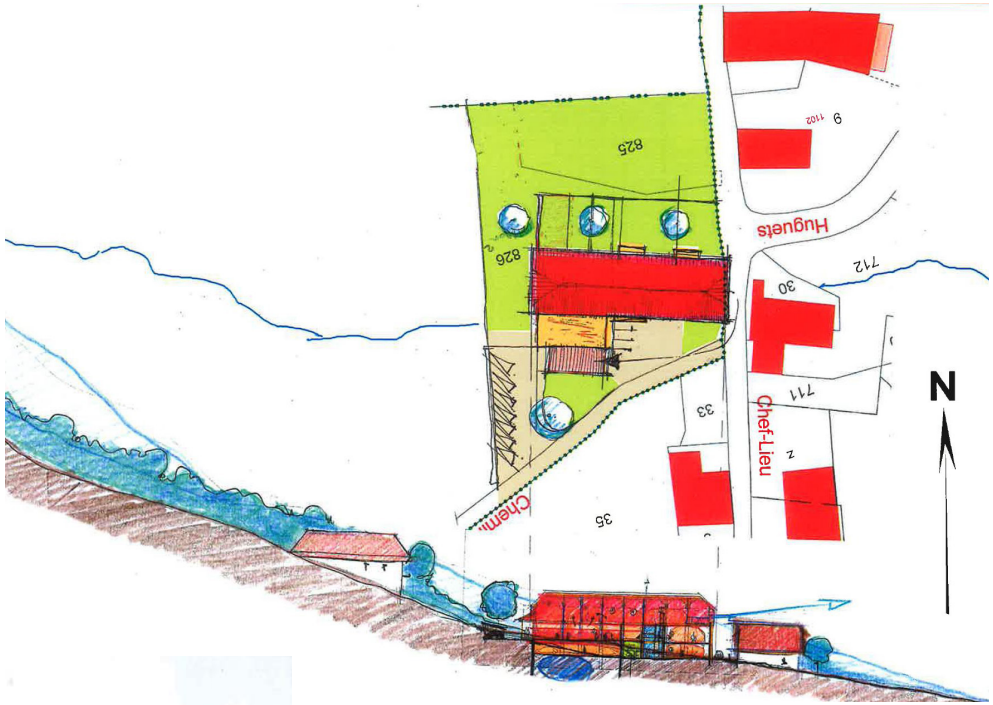


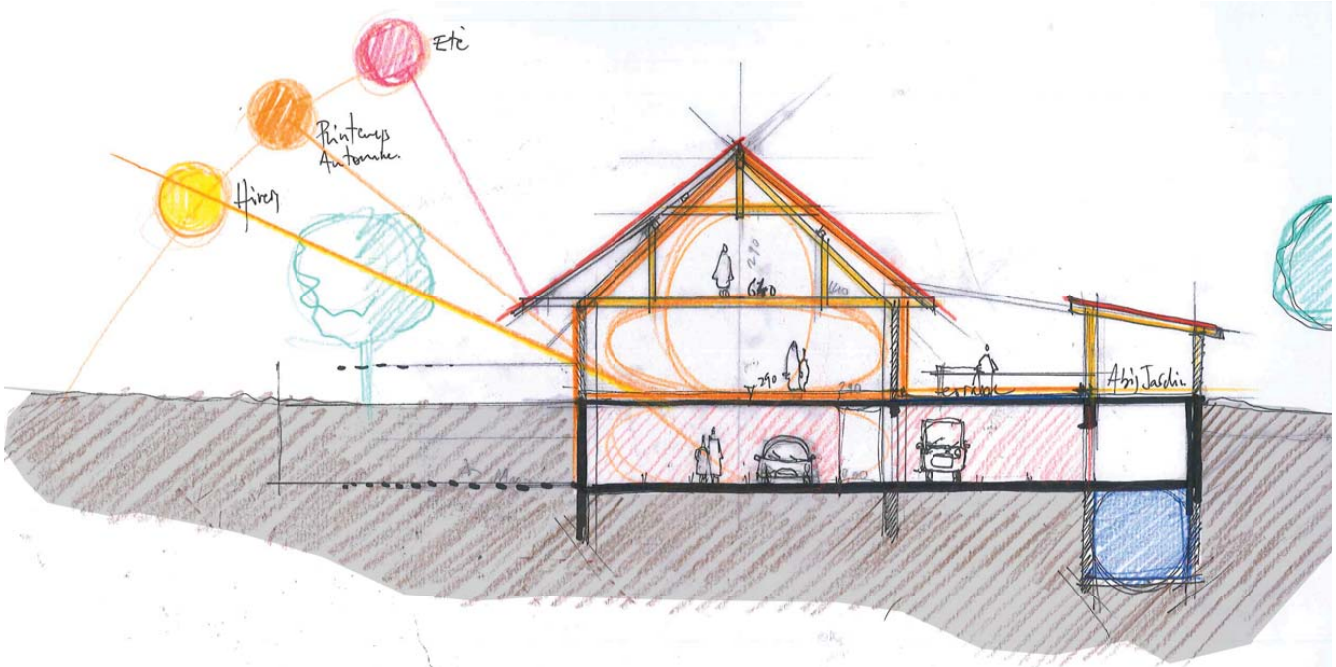
- *Assurer une desserte viaire transversale au projet*
- *Préserver la trame arborée existante*
- *Assurer un bouclage piéton de l'opération*
- *Conserver les cônes de vue depuis le site de l'opération*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire*
- *Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel*
- *Proposer un espace central de rencontre type placette*

QUELQUES EXEMPLES

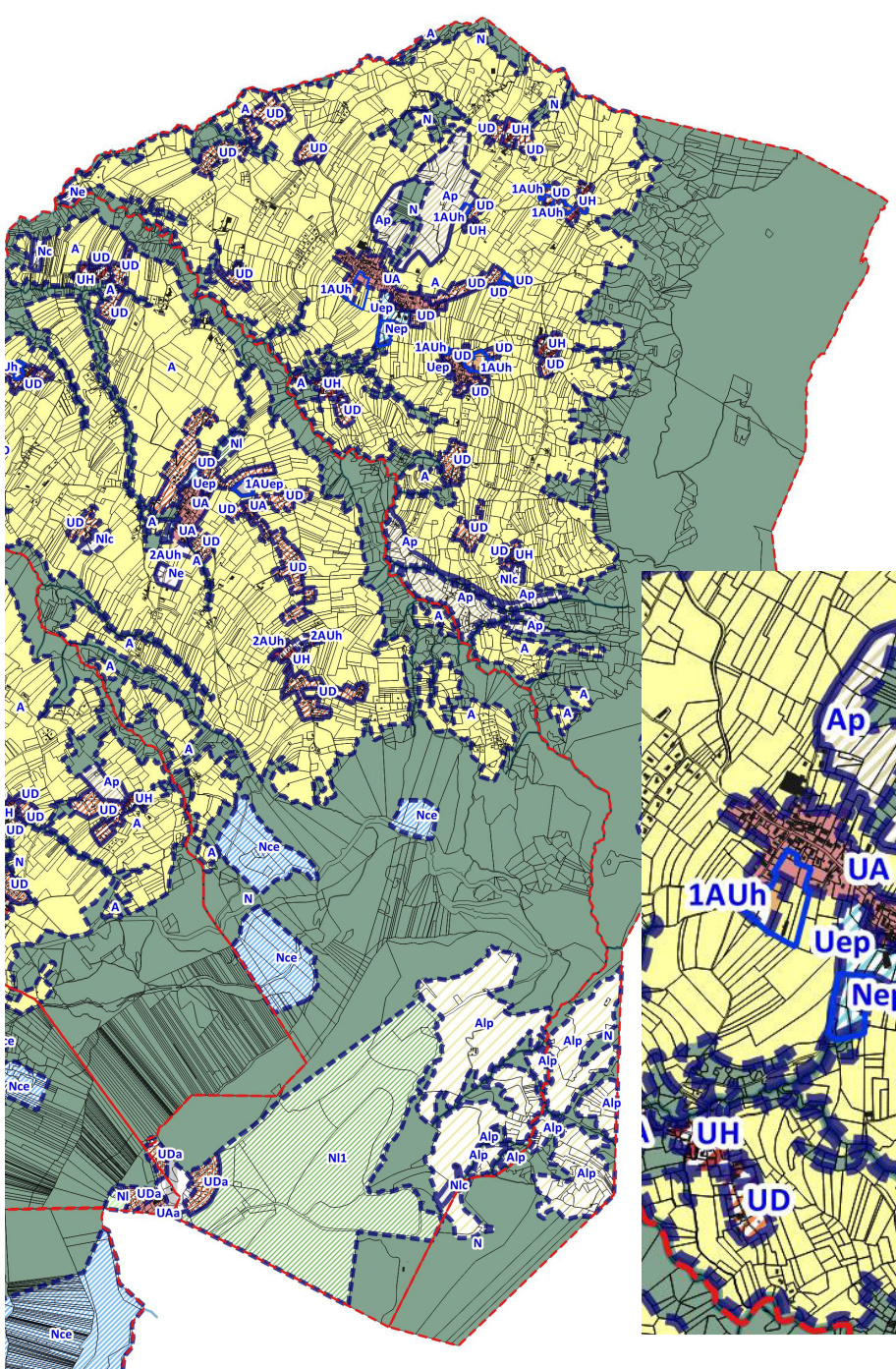
LES HUGUETS (FERME)

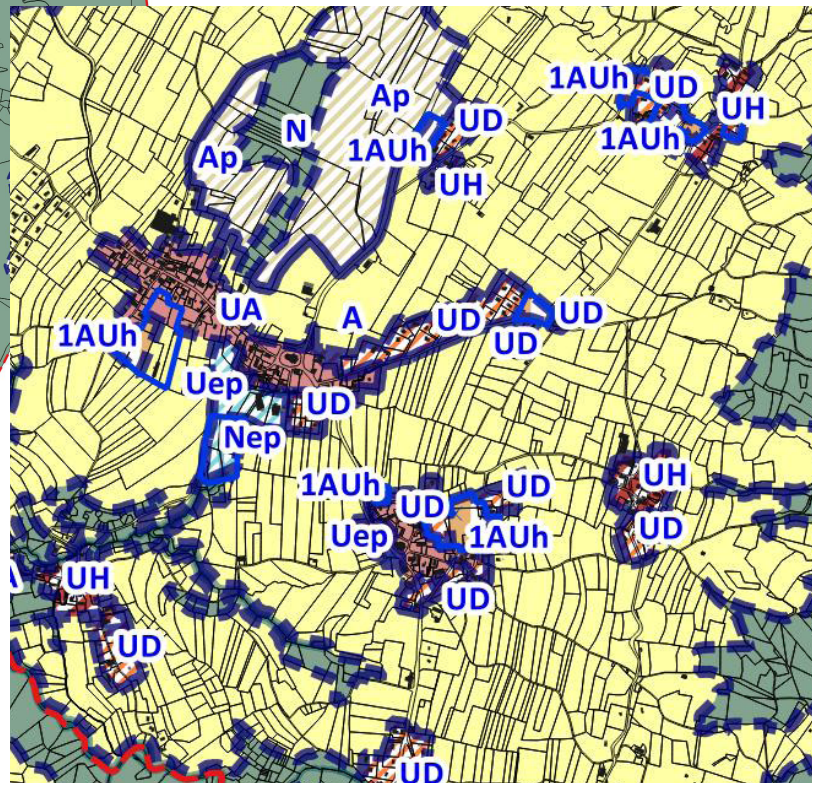






L'ENSEMBLE DU ZONAGE





ZONE A =733 HA

ZONE N = 764 HA

ZONE U = 59.7 HA

ZONE AU = 3.63 HA

TOTAL = 1561 HA

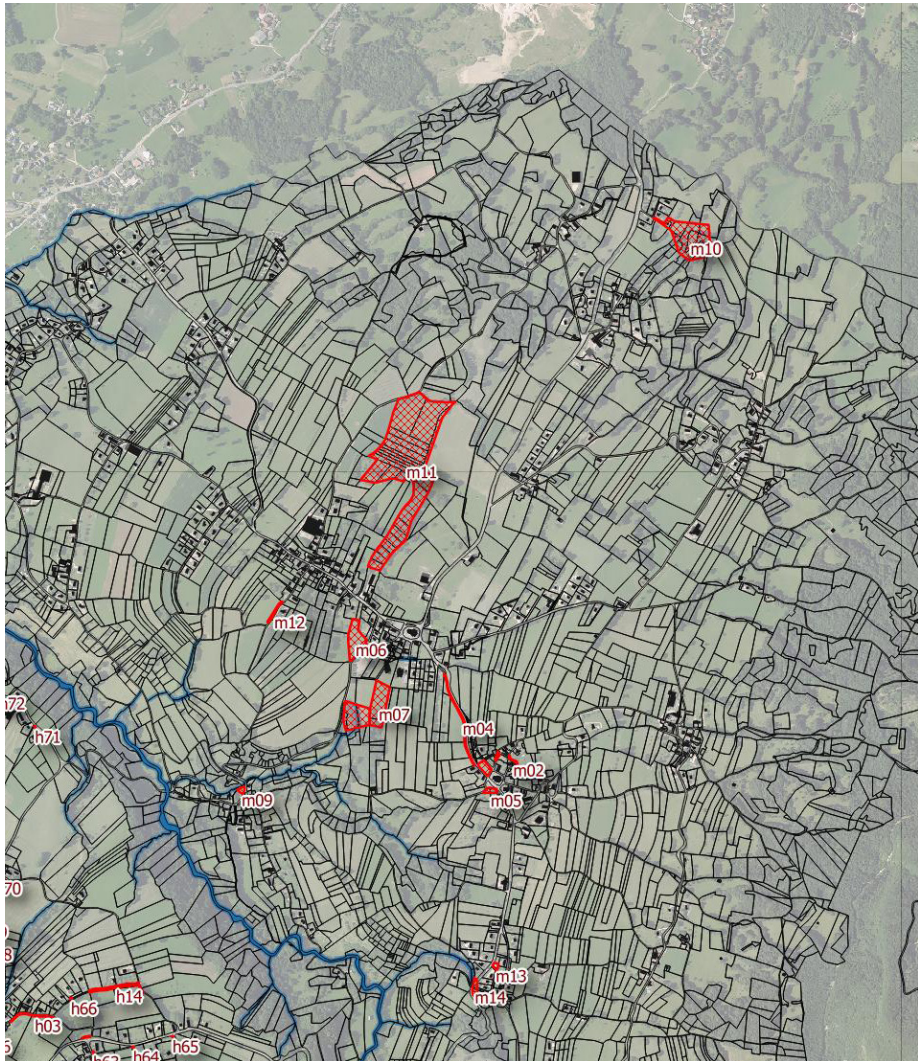
Les Emplacements Reserves

Qu'est ce que c'est ?

- Le règlement peut « délimiter des terrains » **instituant des emplacements réservés**
- Ils peuvent délimiter : *des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général à créer ou à modifier...*

OBJECTIF

- Empêcher la construction sur l'emplacement réservé pour la réalisation d'un projet à venir



UNE PROTECTION SPECIFIQUE POUR LE PATRIMOINE

QU'EST CE QUE C'EST ?

» Une prescription réglementaire permet d'apporter des précisions que seul le règlement écrit ne pourrait renseigner

Patrimoine bâti (architecture, «petit» patrimoine)

Patrimoine paysager et circulation

(cône de vue, sentiers à préserver ou créer, ...)

Les changements de destination en zone naturelle ou agricole

...



BOURDEAU



DRUMETTAZ CLARAFOND



GRESY SUR AIX

UNE PROTECTION SPECIFIQUE POUR LA TVB

QU'EST CE QUE C'EST ?

- De la même manière que le patrimoine bâti , les éléments naturels participant à la trame verte et bleue et/ou à son amélioration peuvent être protégés. Associés au zonage naturel (N), cela constitue la trame verte et bleue.
- Cela concerne les arbres et alignement d'arbres remarquables, les prairies sèches, les zones humides, les ripisylves (boisement humide), les espaces boisés classés sur Grand Lac



MERY

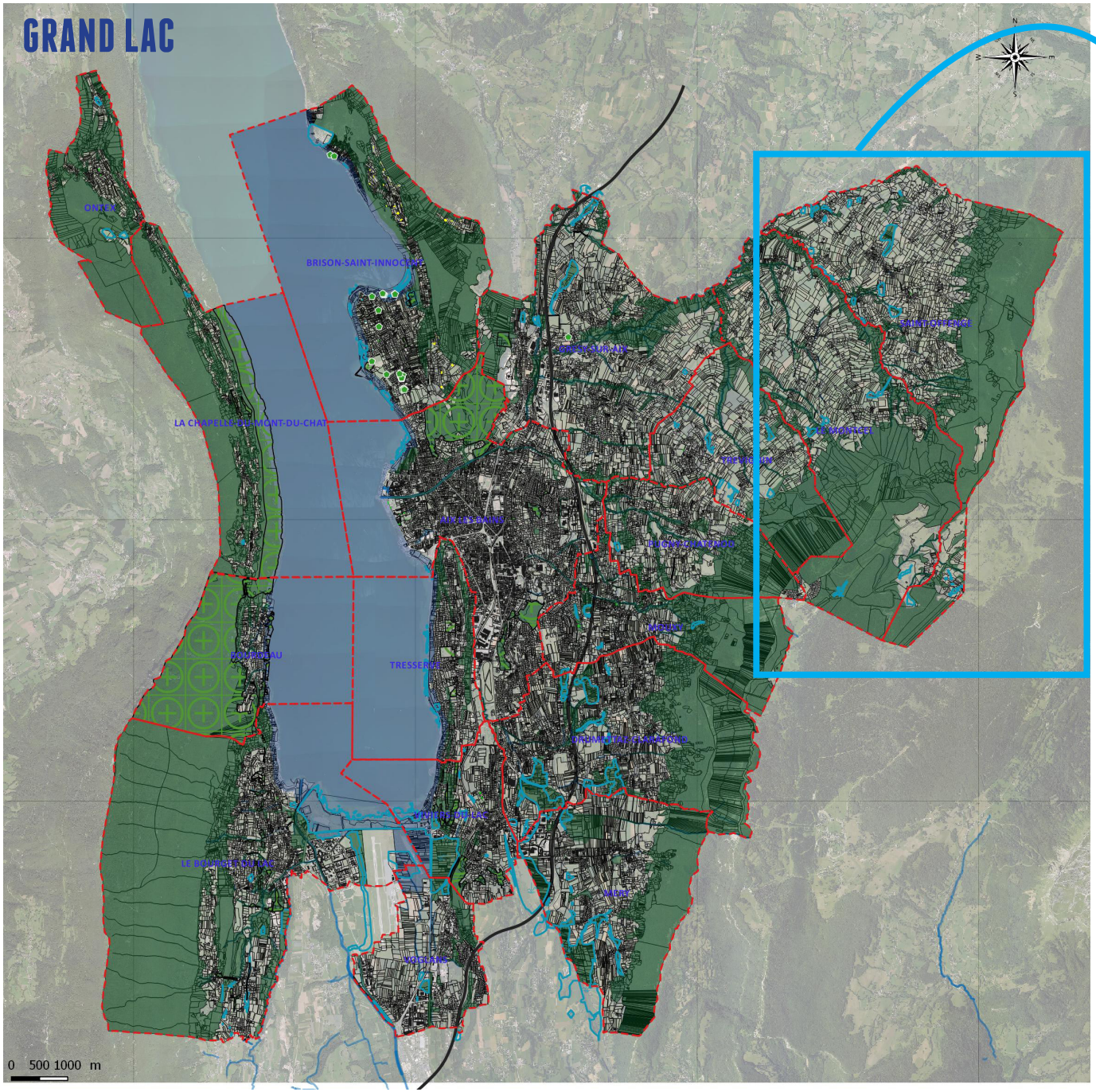


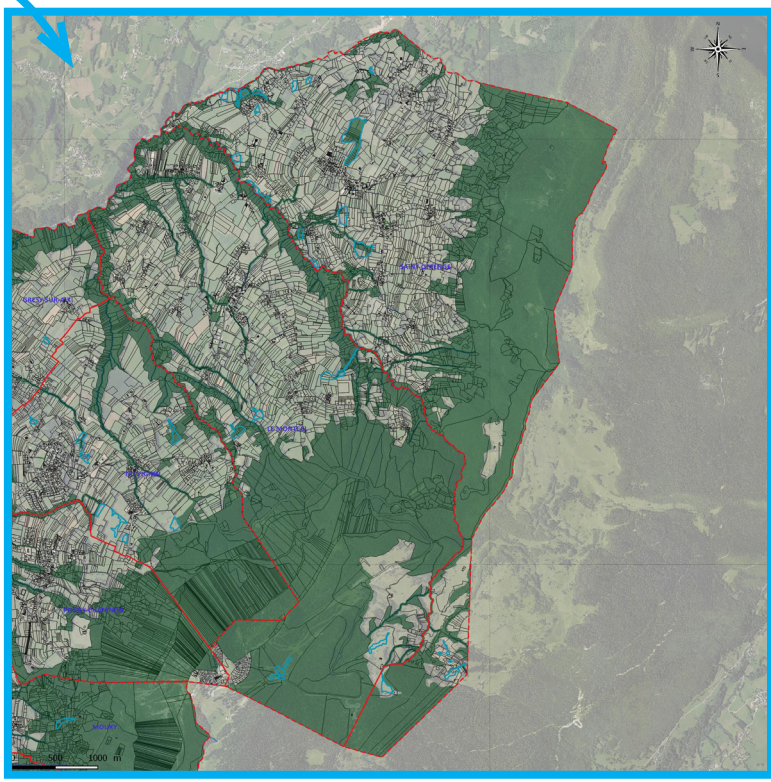
AIX LES BAINS



PUGNY-CHATENOD

UNE PROTECTION SPECIFIQUE POUR LA TVB







3.

La concertation

DIFFERENTS MOYENS MIS EN OEUVRE POUR S'INFORMER ET S'EXPRIMER

En permanence

Cahier de concertation accompagné d'un dossier

Dans les 17 Mairies

(et aux Services Techniques à Aix les Bains)

Au siège de Grand Lac



Site internet de Grand Lac

www.grand-lac.fr

accès dédié PLUi : www.plui.grand-lac.fr



Panneaux d'exposition en mairie, au kiosque et au Services Techniques de la ville d'Aix les Bains accompagné de flyer d'information



LA CONCERTATION

Les outils spécifiques mis en place

Diagnostic / Enjeux

Ateliers participatifs avec les personnes publiques associées et autres partenaires institutionnels

4 ateliers en septembre 2015
3 ateliers en avril 2016

Réunions Publiques

4 Réunions publiques en mars 2016

PADD

Réunions Publiques avec possibilité de formaliser des observations

4 Réunions publiques en octobre 2016

Concours photo



4 thèmes
Prix jeunesse et adulte par thème et exposition en commune

ARRÊT

Une réunion publique par commune

17 réunions publiques en Mai 2018



PLACE AUX ECHANGES