



# REUNION PUBLIQUE #3

Tresserve / 23 Mai 2018



Cittànova

GRAND  
LAC  
COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DU LAC DU BOURGET



## RAPPELS

- » RAPPELS DE PROCEDURE
- » LE CALENDRIER

## LE PLU

### 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

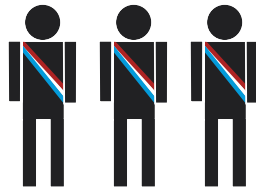
### LA CONCERTATION

- » OUTILS MIS EN PLACE



## LE PROCESSUS D'ÉLABORATION 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.*



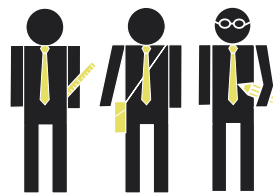
Les techniciens



**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'ÉLABORATION DU PLU

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



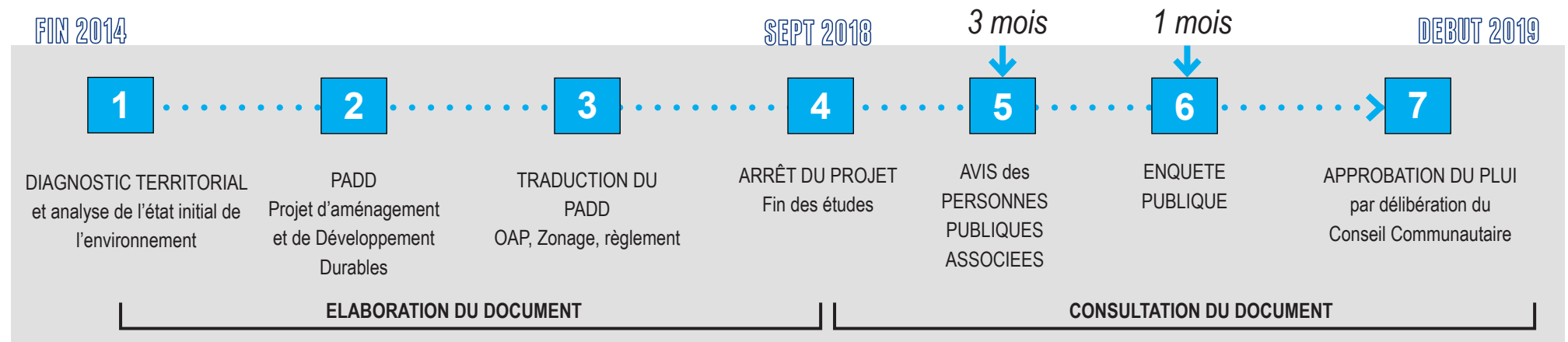
1 PLU intercommunal

**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'ÉLABORATION 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 Méditerranée (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)

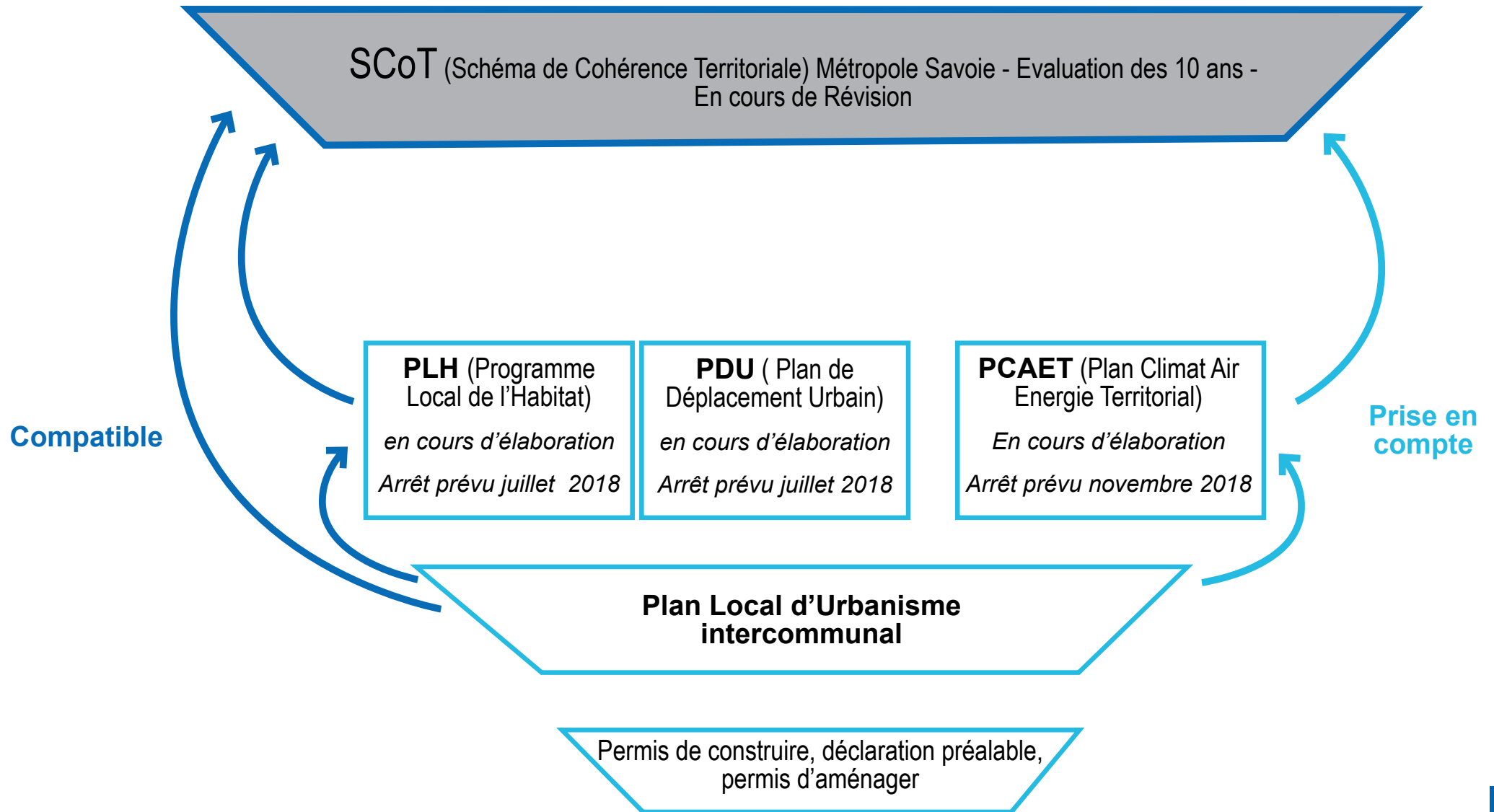
**SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) Métropole Savoie - Evaluation des 10 ans -  
En cours de Révision

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.



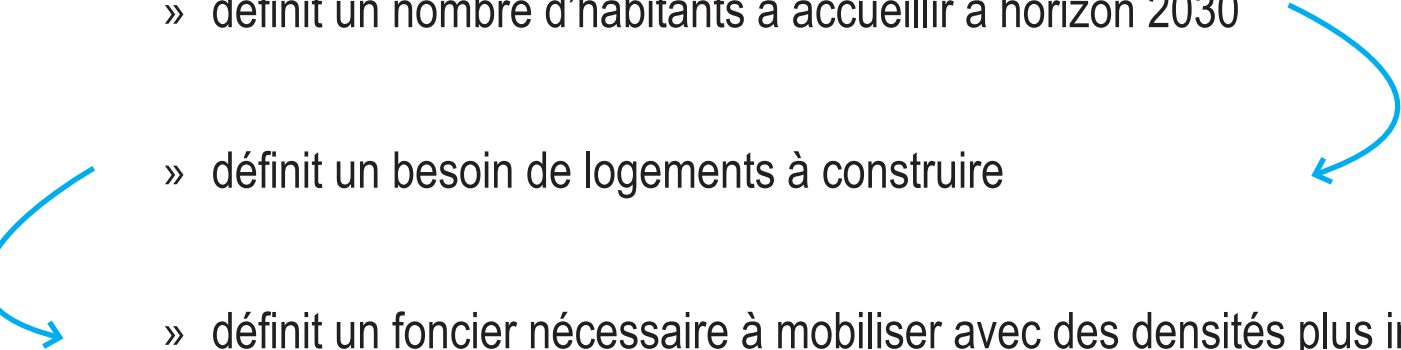
## LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLUi

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

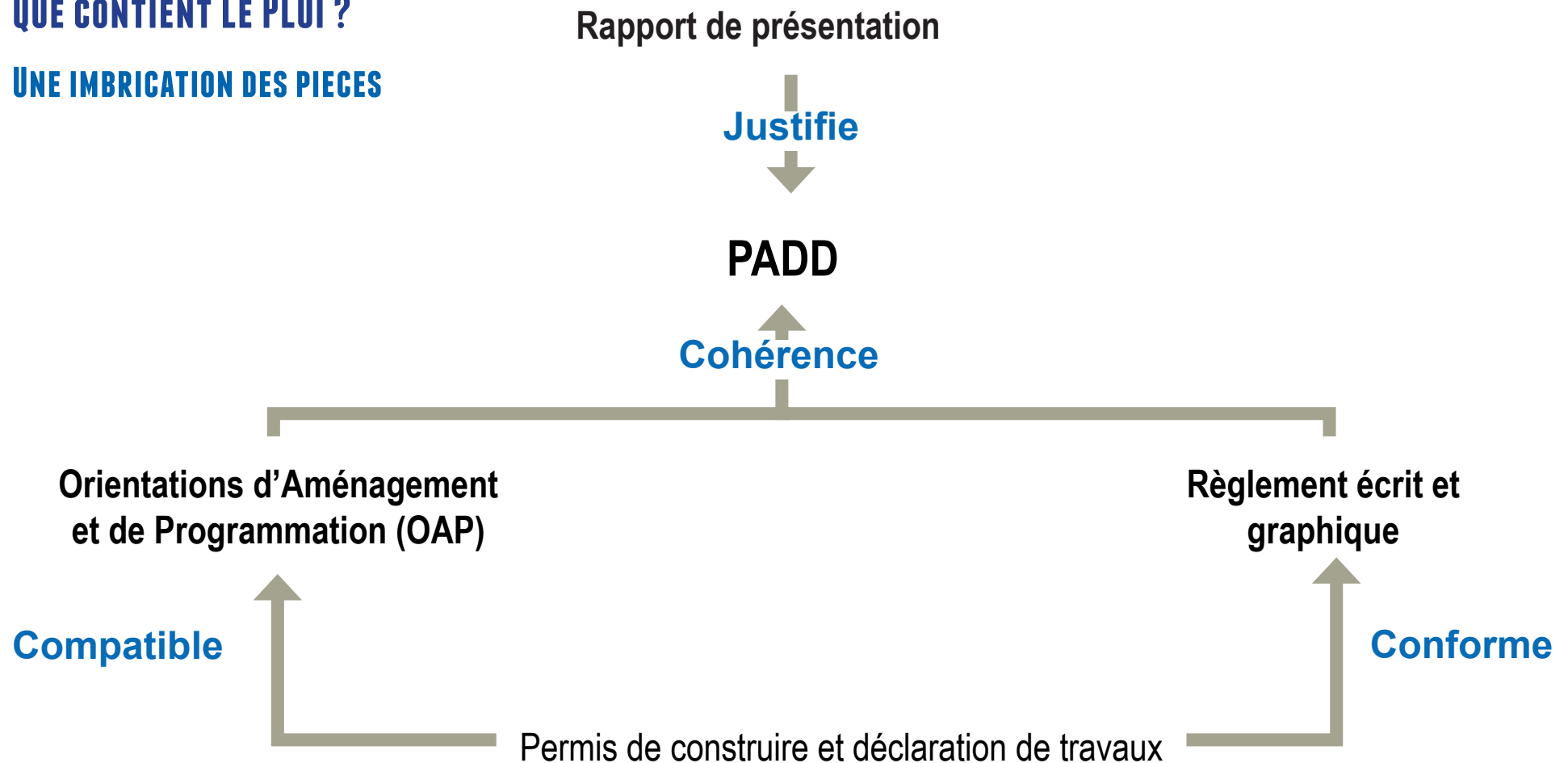


## LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PLUi

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 PIÈCES



**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                      HABITAT  
RISQUES ET NUISANCES      TRAME VERTE ET BLEUE

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE              BIODIVERSITÉ  
ÉNERGIES RENOUVELABLES      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 SÉREINE 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'ANCER DANS UNE STRATEGIE "ENERGIE/CLIMAT" EN COURS

Déclinés en

9 OBJECTIFS

Traduits en

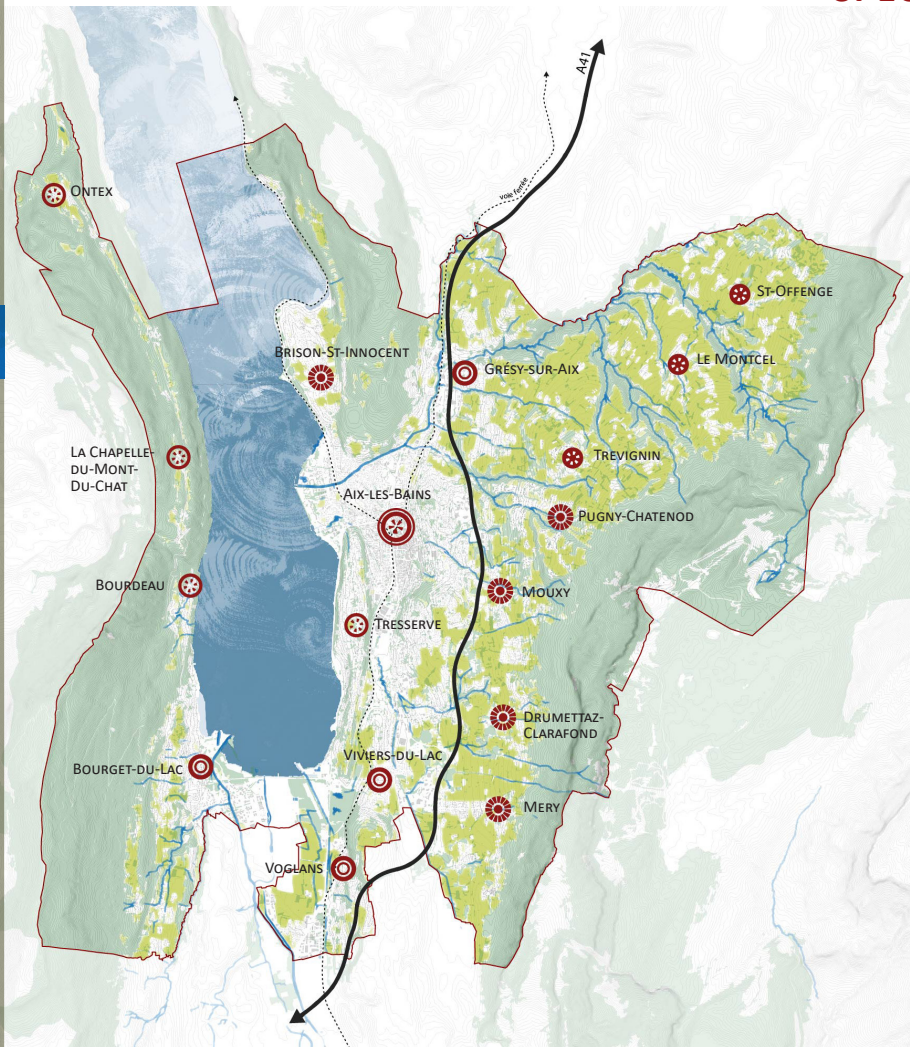
**ACTIONS**

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'histoire 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 / Pigny-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**

## 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



## LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

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

**METHODE :**

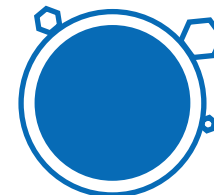
*Le nombre de logements à réaliser à horizon 2030 permet de définir le foncier à mobiliser*

**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



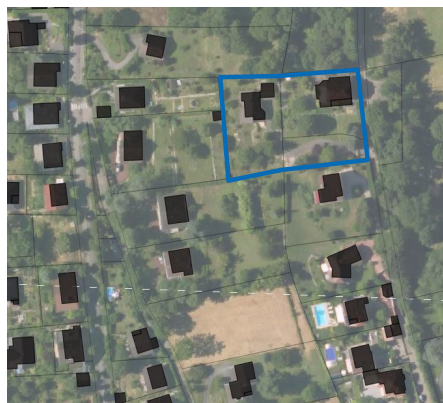
### EXTENSION

» 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**



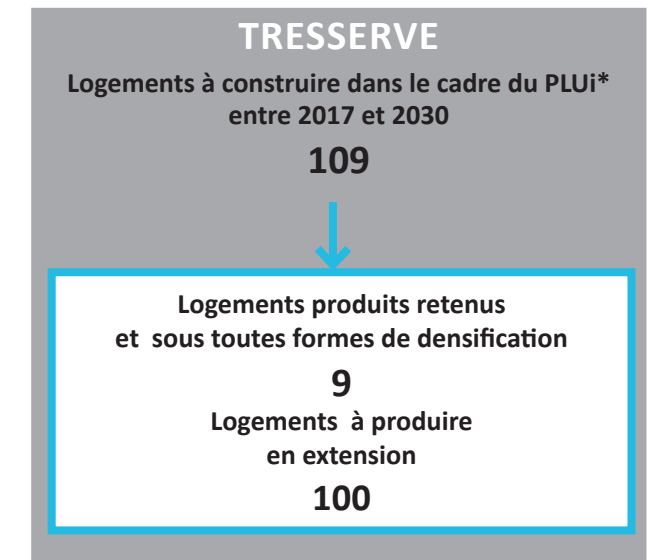
# LE SCENARIO EN CHIFFRES

## 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	<b>4087</b> <i>314 lgt/an</i>	<b>3318</b>	<b>81.2 %</b>	<b>761</b>	<b>18.8 %</b>
Les portes d'entrée	Grésy-sur-Aix	<b>1548</b> <i>120 lgt/an</i>	<b>483</b>	<b>31.2%</b>	<b>1065</b>	<b>68.8 %</b>
	Bourget-du-Lac					
	Voglans					
	Viviers-du-Lac					
Les sentinelles jardins	Méry	<b>1245</b> <i>96 lgt/an</i>	<b>433</b>	<b>35%</b>	<b>812</b>	<b>65%</b>
	Brison-St-Innocent					
	Drumettaz-Clarafond					
	Mouxy					
	Pugny-Chatenod					
Les villages greniers	Trevignin	<b>268</b> <i>20 lgt/an</i>	<b>145</b>	<b>54.1%</b>	<b>123</b>	<b>45.9 %</b>
	Le Montcel					
	St-Offenge					
Les villages balcons	Ontex	<b>192</b> <i>15 lgt/an</i>	<b>106</b>	<b>55%</b>	<b>109</b>	<b>45%</b>
	La Chapelle du Mont du Chat					
	Bourdeau					
	Tresserve					
<b>GRAND LAC</b>		<b>7340</b> <i>564 lgt/an</i>	<b>4485</b>	<b>61 %</b>	<b>2878</b>	<b>39 %</b>

- » 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%**.







2.

**DU PROJET AU  
REGLEMENT**

# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## les zones urbaines



- » Réseaux et infrastructures suffisants

## les zones à urbaniser



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

## les zones agricoles



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

## les zones naturelles



- » 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 réglementaires 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 desservis 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

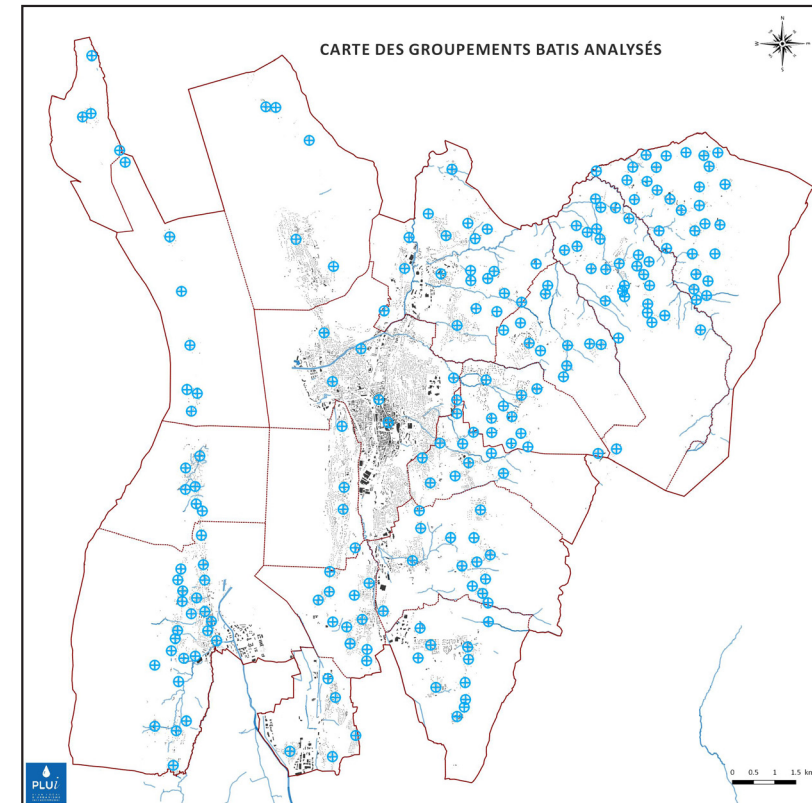
2

- » **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'accueillir 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

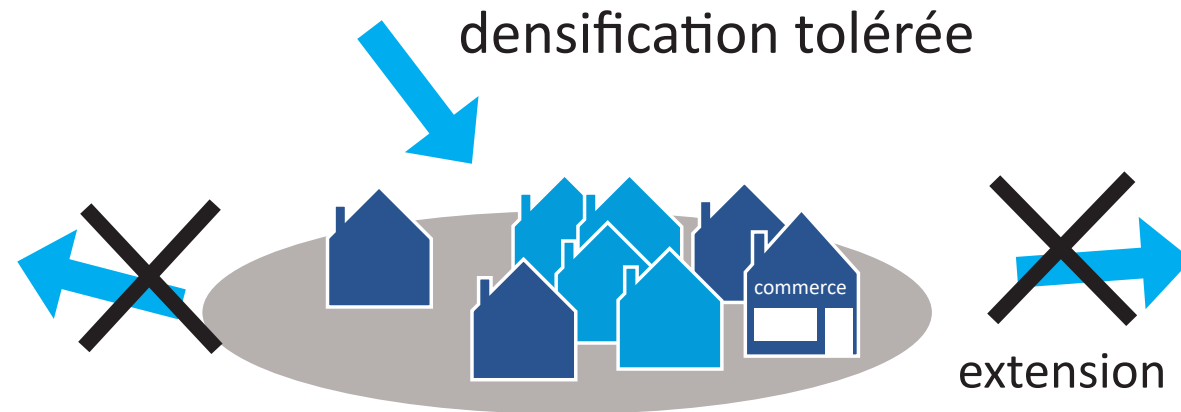
## LA ZONE URBAINE

3

- » **Les groupements bâtis éligibles à la zone urbaine en loi littoral :**
- » Agglomération et villages dont les critères sont basés sur la jurisprudence : extension possible de l'urbanisation en continuité
- » Autres groupements (dont hameaux) : non reconnus par la Loi Littoral et extension de l'urbanisation interdite.

*Conséquence*

**Dans le PLUi, pour les groupements bâtis éligibles à la zone urbaine mais non qualifiés d'agglomération ou de village :**



# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

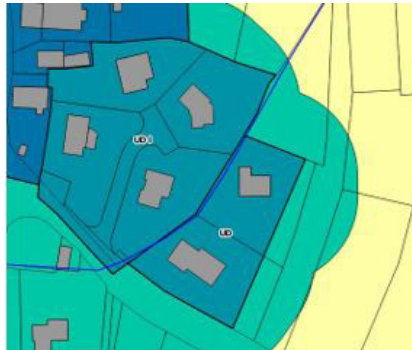
## LA ZONE URBAINE

4

- » Les hameaux éligibles à la zone urbaine soumis à la loi littoral :
- » Mise en place d'une méthode informatique pour déterminer cette enveloppe :



- » Sélection du bâti des groupements éligibles à la zone urbaine



- » Création d'un espace tampon de 30m autour du bâti



- » Erosion de 10m de cette enveloppe



- » Soustraction des parcelles non constructibles au document de planification actuel



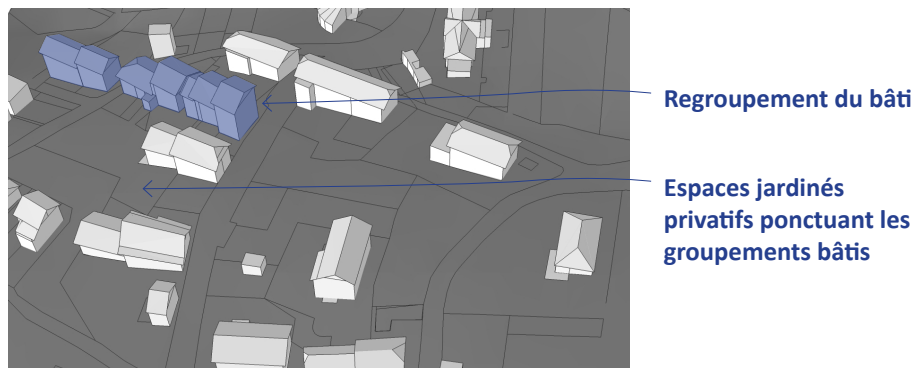
- » Découpe de la zone par les coupures d'urbanisation, (Cours d'eau, Voirie de 6m de largeur ou plus)

# 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



## 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 10m au faîtage
- » L'implantation des constructions nouvelles est possible dans une bande de 0 à 5m de la voie
- » Un minimum de 1 place de stationnement et à partir de 5 logements des emplacements vélos.
- » Un petit volume autorisé à s'implanter librement à condition d'être inférieurs à 12m<sup>2</sup> et limités à une hauteur maximale de 3.50m.

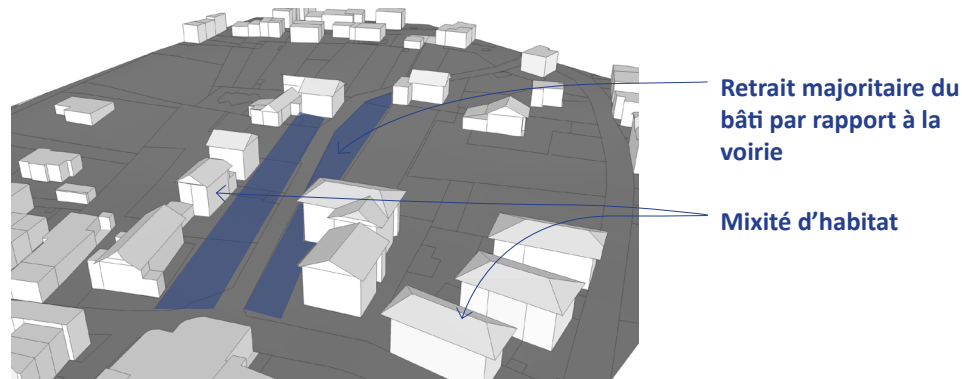


# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE URBAINES : LES DIFFERENTES TYPOLOGIES

# UC

- » La **centralité élargie** : Un tissu relativement peu représenté sur l'intercommunalité et correspondent aux collectifs (UC)



## LES GRANDS PRINCIPES REGLEMENTAIRES

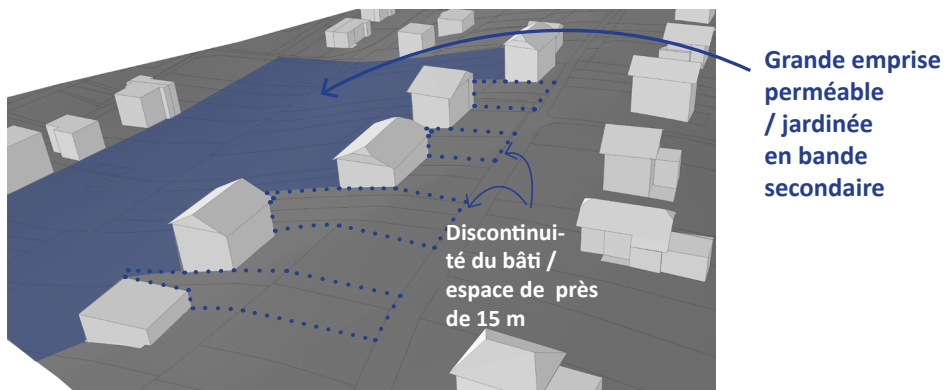
- » Des fonctions variées au sein du tissu : habitat, équipements, commerces, services...
- » La vocation artisanale n'est pas autorisée dans la zone
- » Des volumétries plus importantes que dans l'ensemble des zones avec des hauteurs maximales à 12m au faîtage
- » L'implantation des constructions nouvelles se fait avec un recul d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives
- » Les petits volumes et les piscines sont autorisés.

# 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



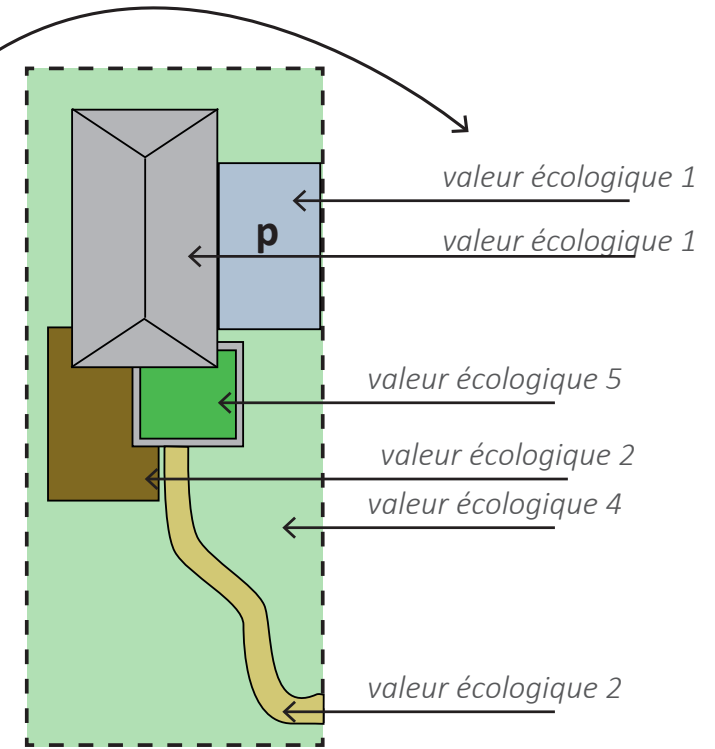
## LES GRANDS PRINCIPES REGLEMENTAIRES

- » 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.
- » 1 place minimum de stationnement par logement.

# \* LE CBS ?

## LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ? QU'EST-CE QUE C'EST ?

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



parcelle : 740 m<sup>2</sup>  
 bâti : 90m<sup>2</sup>  
 non bâti : 650 m<sup>2</sup>

90m<sup>2</sup>\*0  
 (toiture tuile)  
 25m<sup>2</sup>\*0.5  
 (terrasse bois)  
 50m<sup>2</sup>\*0.7  
 (espace vert sur dalle)

58m<sup>2</sup>\*0  
 (chemin goudronné)

425m<sup>2</sup>\*1  
 (espace vert de pleine terre)

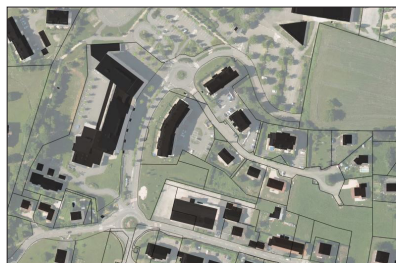
$$\text{CBS} = \frac{472.5}{740} = 0.63$$

# 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 autorisés dans toutes les zones.
- » Des exigences architecturales et paysagères leurs sont appliquées.







# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE U



**ZONE U = 119.3 HA**

-  UA : Noyau ancien
-  UC : Zone urbaine à dominante résidentielle principalement sous forme de collectifs
-  UD : Zone urbaine récente à dominante pavillonnaire
-  Uep : Zone urbaine à vocation d'équipement public



# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE AGRICOLE

### METHODE

» *Identifier les secteurs de protection pour des raisons 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 pérennisée
- » 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.**

# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE AGRICOLE : LES GRANDS PRINCIPES REGLEMENTAIRES

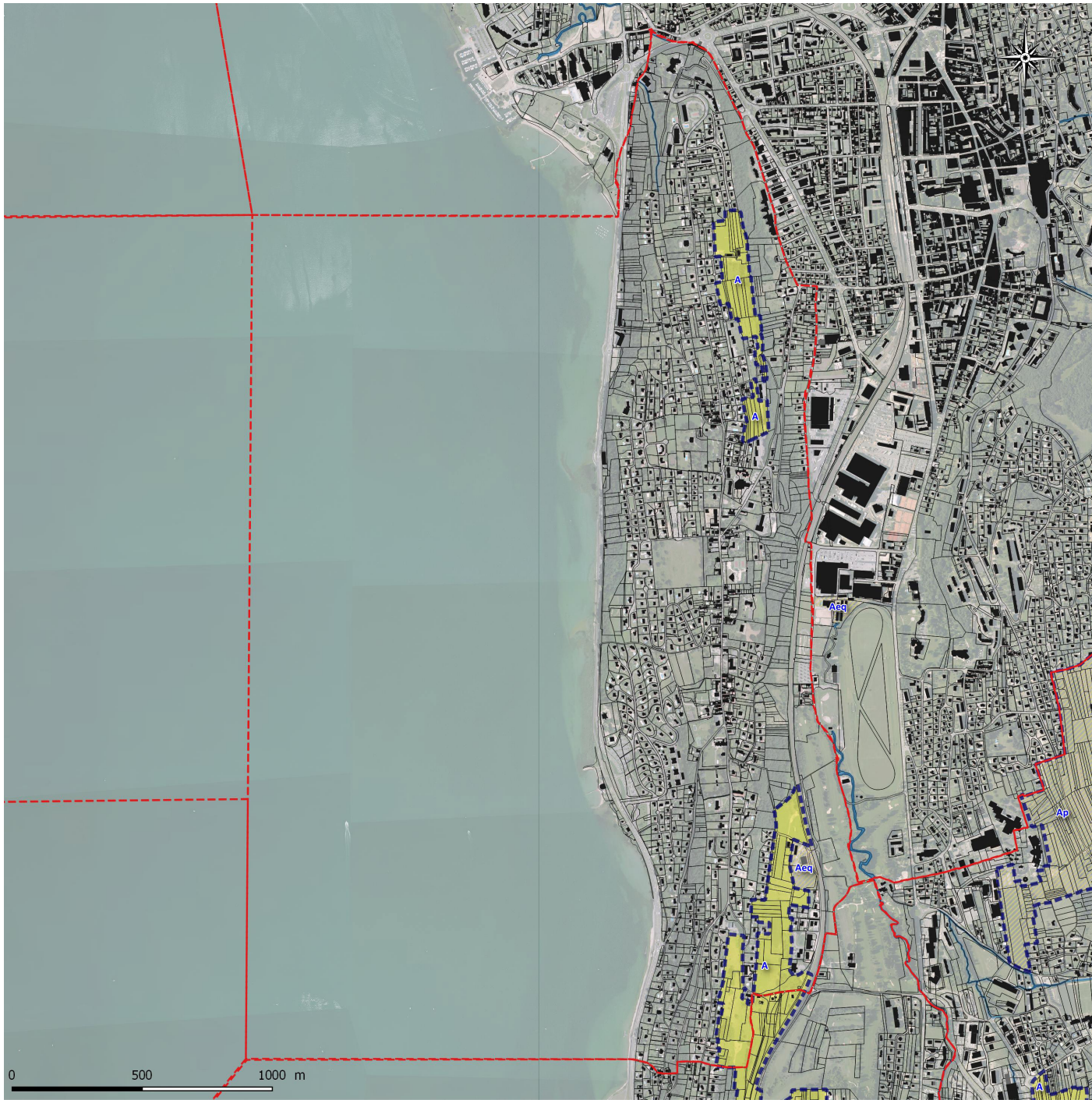
- » Une zone réservée à la pratique agricole sous toutes ses formes.
- » Les habitations existantes peuvent évoluer à raison d'une extension de 30% de la surface de plancher existante et dans certaines limites.
- » Les petits volumes et les piscines y sont autorisés. Ils intègrent des limites en nombre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






# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE AGRICOLE



ZONE A = 23.2 HA

-  A : Zone Agricole
-  Ap : Zone Agricole protégée
-  Aeq : Zone Agricole accueillant un centre équestre



# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE NATURELLE

### METHODE

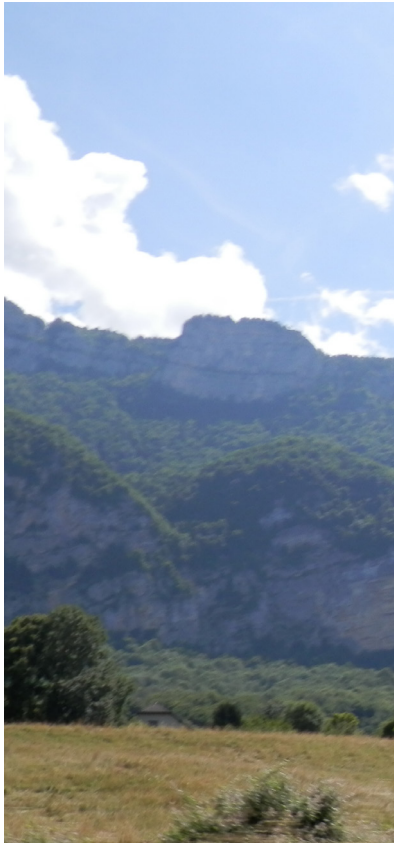
- » *Identifier les secteurs de protection pour des raisons paysagères, environnementales issus des documents cadres et les traduire à l'échelle parcellaire.*
- » *Rechercher une continuité intercommunale et l'insertion de la trame verte et bleue au sein du tissu urbanisé*
- » *Une constructibilité exceptionnelle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







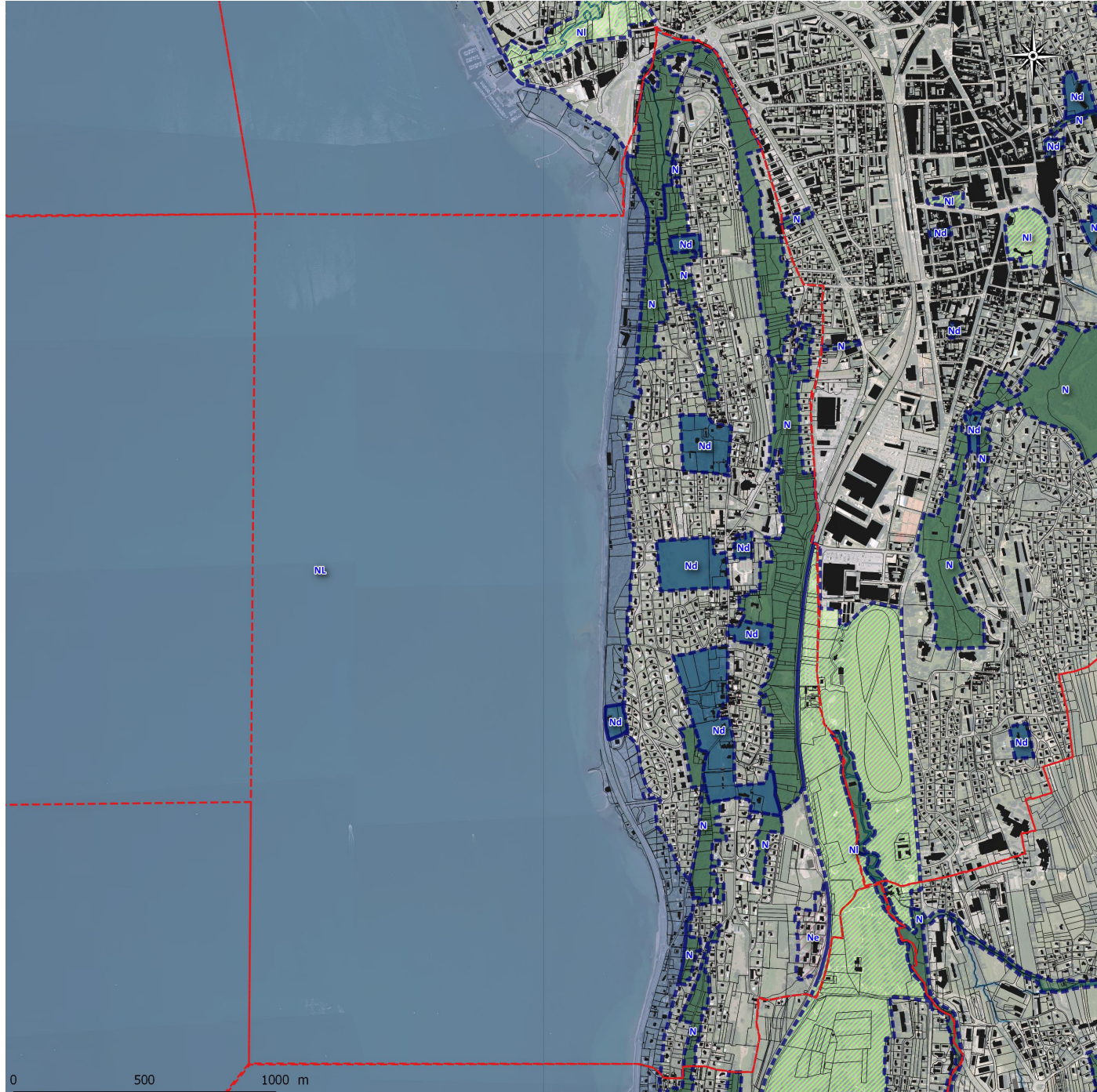


# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE NATURELLE

**ZONE N = 589 HA**

-  **N** : Zone Naturelle
-  **Nd** : Zone patrimoniale comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant
-  **NL** : Zone naturelle à préserver du bord du lac
-  **Ne** : Zone économique isolée ou activité isolée



# 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

## TRESSERVE

1 SECTEURS D'OAP

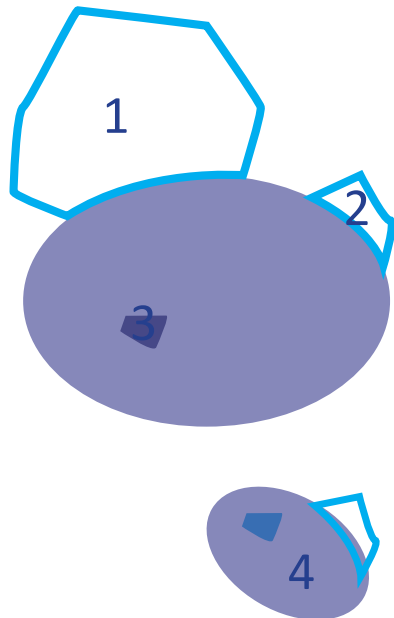
- » **1 1AU habitat** : 1 OAP



## 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.

## TYPLOGIE OAP HABITAT

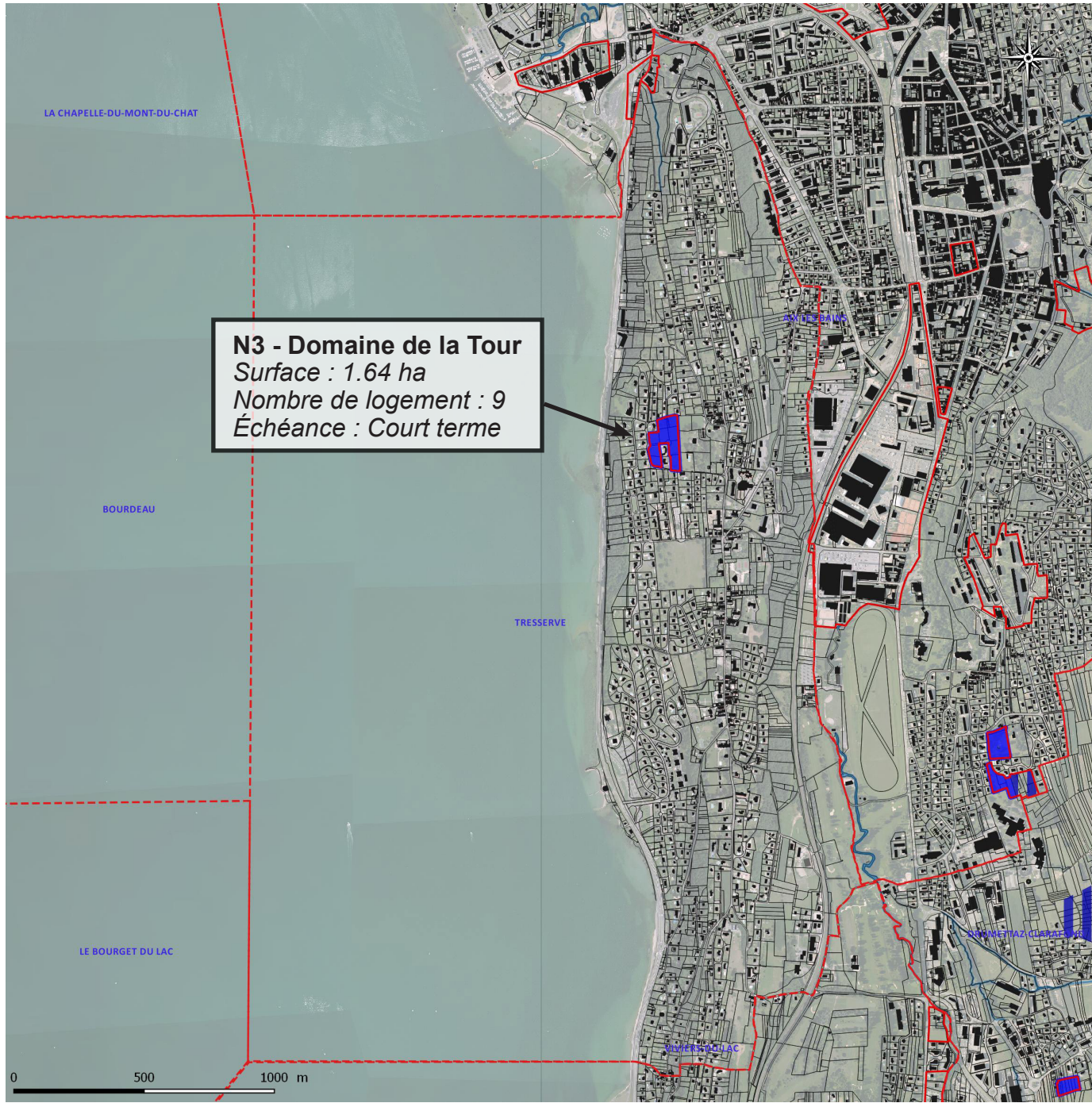


- 1 OAP Nouveaux quartiers
- 2 OAP Quartiers greffés
- 3 OAP «Couture»
- 4 OAP Polarité secondaire

+ Les OAP «réhabilitation»

# LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE ZONES

## LA ZONE AU



**N3 - Domaine de la Tour**  
Surface : 1.64 ha  
Nombre de logement : 9  
Échéance : Court terme

 OAP

*Court terme*

 Zones 1AU habitat

 Zones 1AU économique

 Zones 1AU équipement

*Long terme*

 Zones 2AU habitat

 Zones 2AU économique

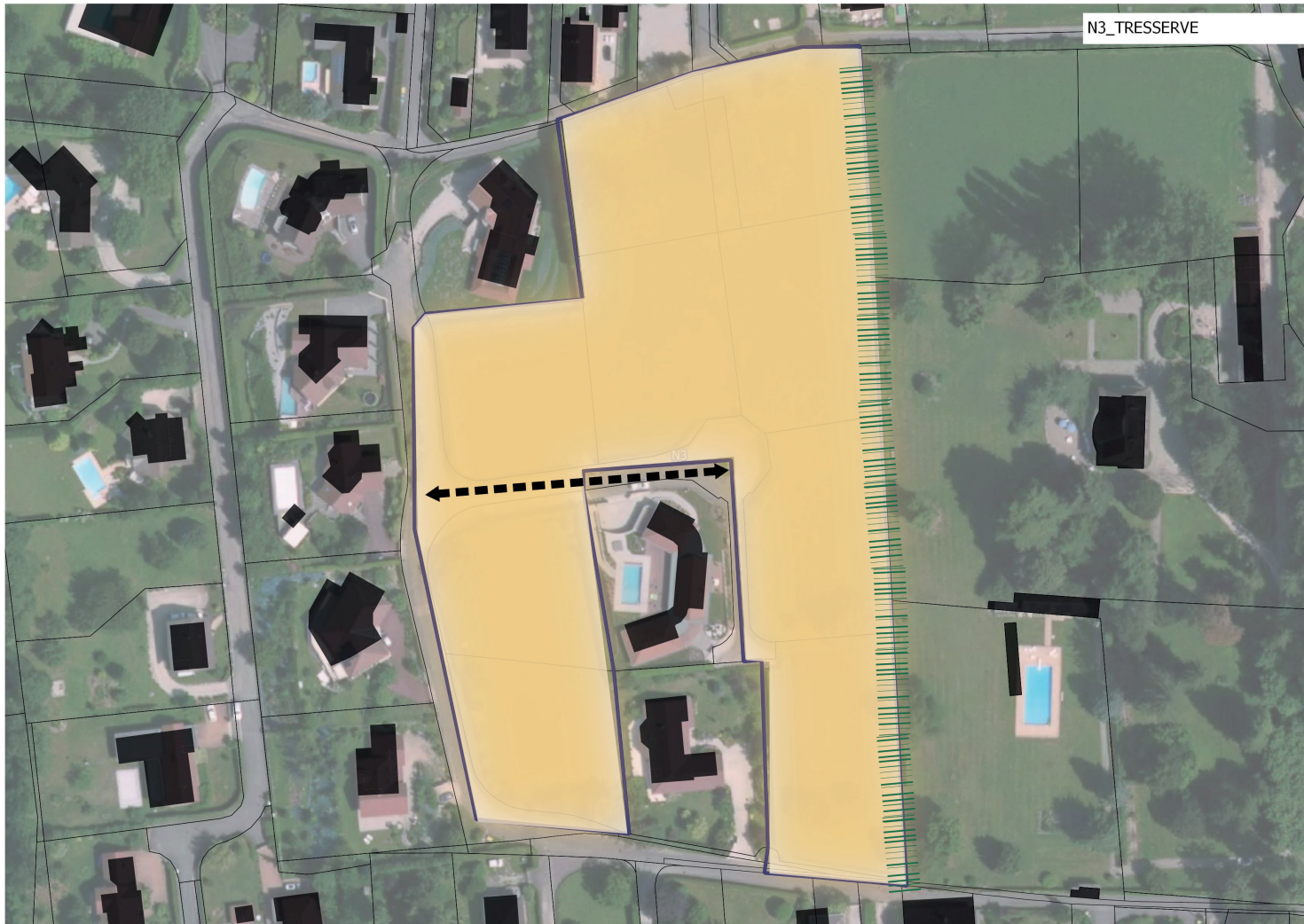
 Zones 2AU équipement


**Zone 1AU :**  
1 site de projet  
1.6 ha





OAP

## DOMAINE DE LA TOUR



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

 *Appuyer la desserte du site sur l'existant*

 *Assurer une transition avec le domaine voisin en conservant des ouvertures*





# 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, 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



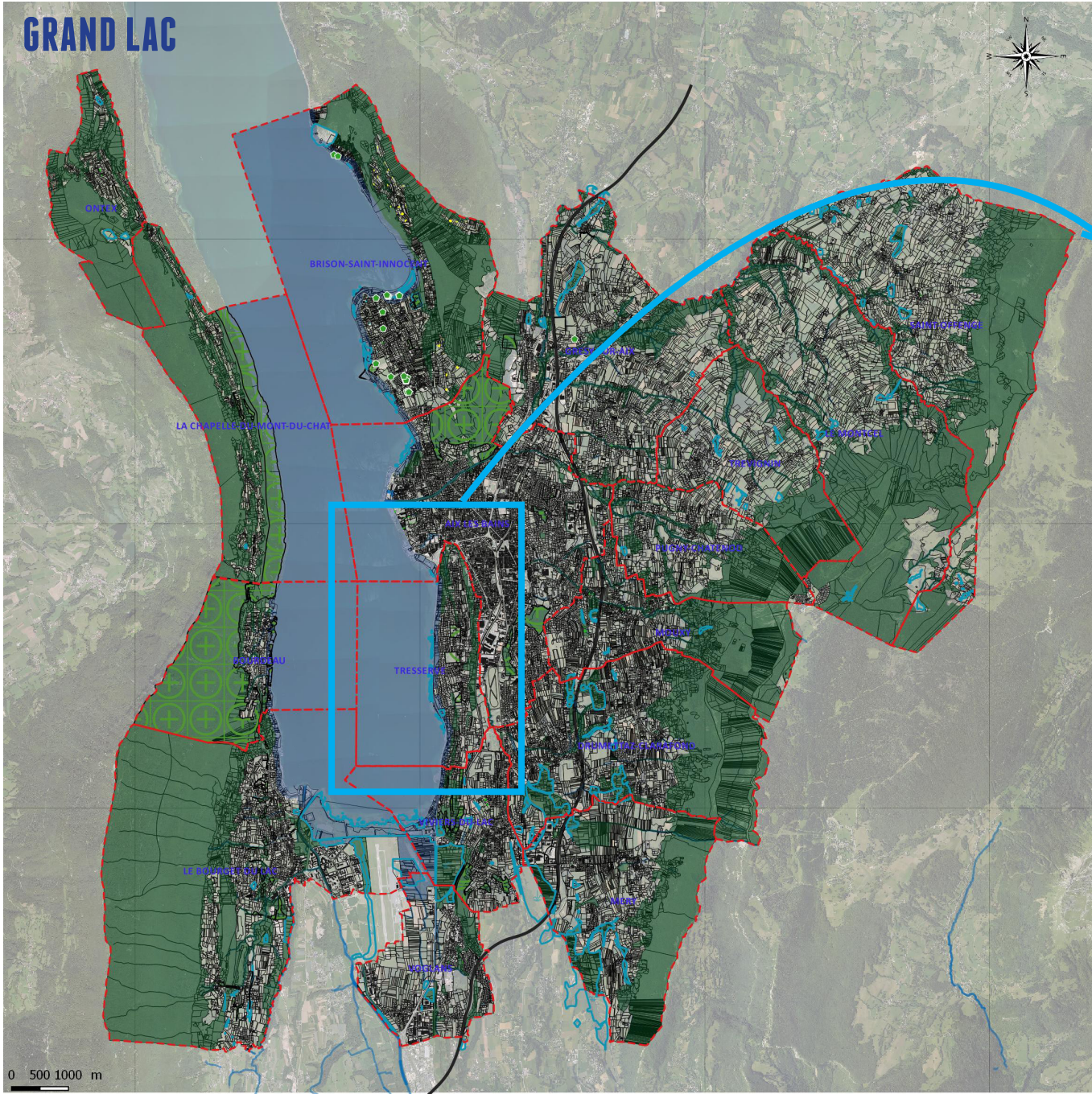
AIX LES BAINS



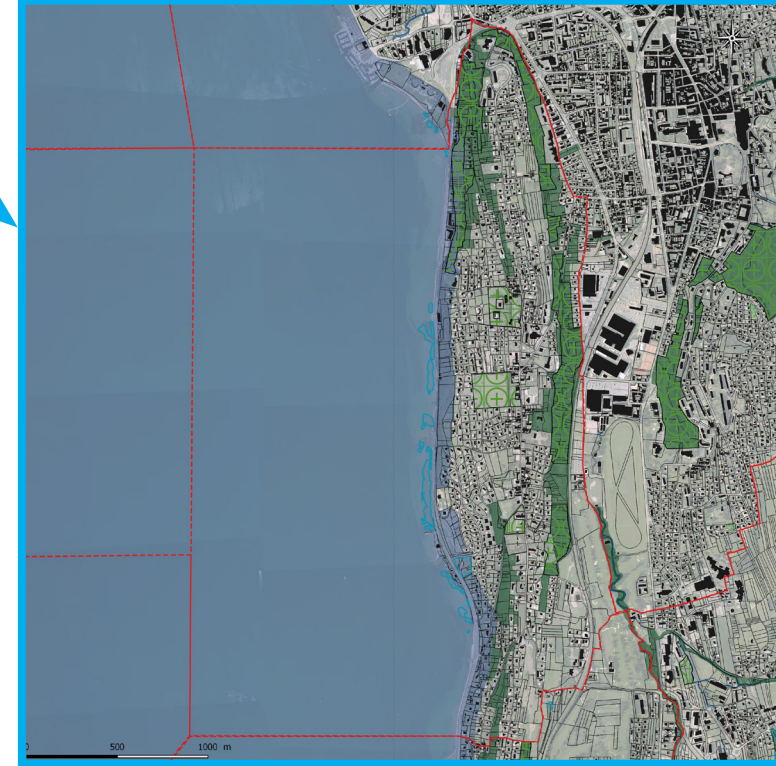
PUGNY-CHATENOD



# UNE PROTECTION SPECIFIQUE POUR LA TVB



**COMMUNE**







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](http://www.grand-lac.fr)

accès dédié PLUi : [www.plui.grand-lac.fr](http://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**



## 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

Paysage

Agriculture

accueil de population

Réseaux (voirie, assainissement...)

Environnement

foncier disponible

Economie

Taxe foncière

Equipements publics