



# PLU*i*

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU LAC DU BOURGET

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND-LAC**  
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

## **RAPPORT DE PRESENTATION** **RESUME NON TECHNIQUE**

ARRETE LE

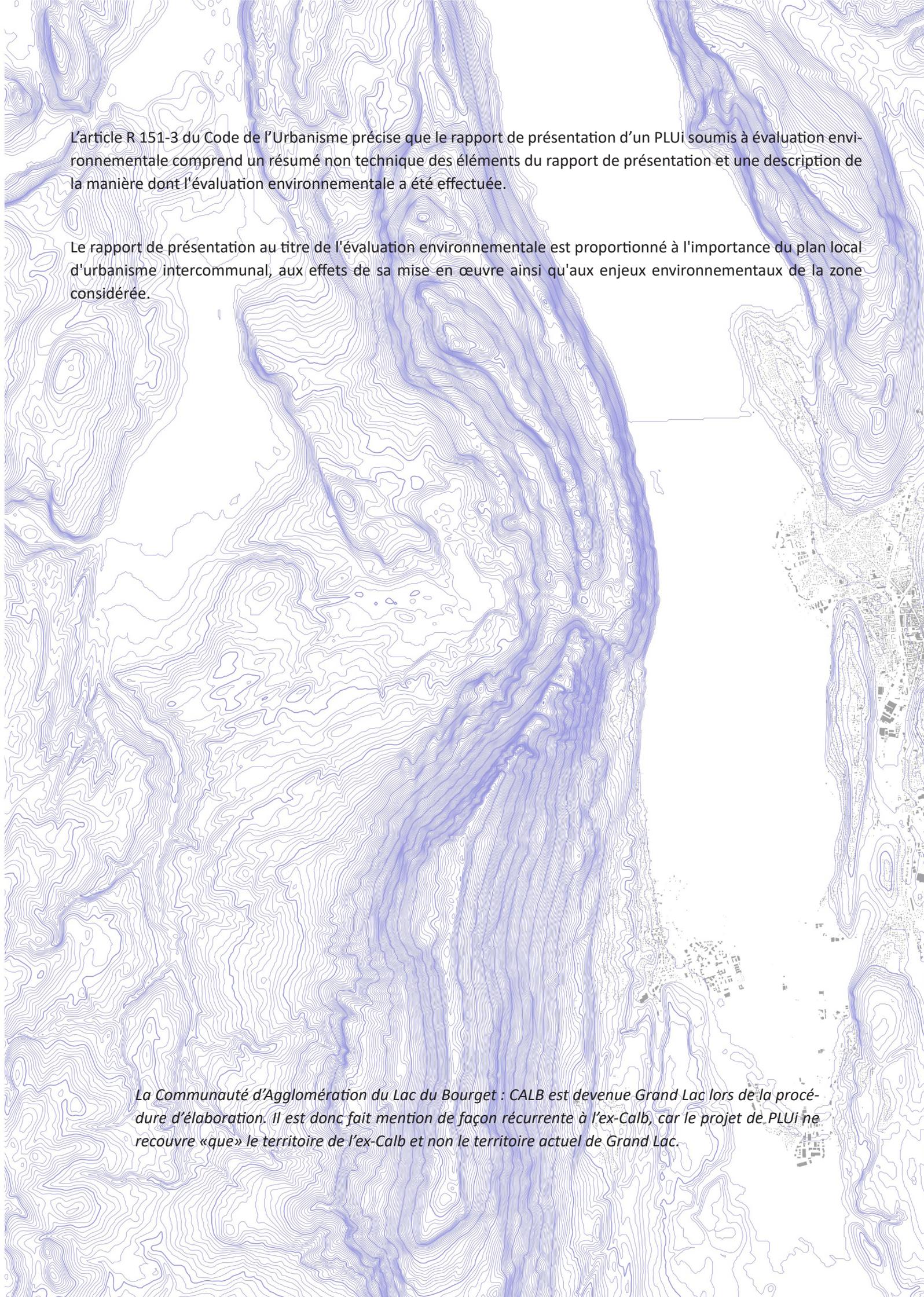
APPROUVE LE

PIECE DU PLU*i*

**1.3**

**Cittànova**

25, Bd des Martyrs nantais de la résistance - 44200 NANTES - www.cittanova.fr



L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLUi soumis à évaluation environnementale comprend un résumé non technique des éléments du rapport de présentation et une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme intercommunal, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

*La Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget : CALB est devenue Grand Lac lors de la procédure d'élaboration. Il est donc fait mention de façon récurrente à l'ex-Calb, car le projet de PLUi ne recouvre « que » le territoire de l'ex-Calb et non le territoire actuel de Grand Lac.*

## **PARTIE 1 - Site et situation**

<b>1</b>	Le territoire et les objectifs de l'élaboration du PLUi.....	p5
<b>2</b>	Le contexte supra-communal.....	p6

## **PARTIE 2 - Diagnostic territorial**

<b>1</b>	Une évolution urbaine marquée par un socle naturel atypique et la polarité historique d'Aix-les-Bains.....	p9
<b>2</b>	Un développement urbain qui interroge les capacités d'accueil du territoire .....	p12
<b>3</b>	Un cadre de vie unique lié à la qualité paysagère et environnementale du territoire.....	p14
<b>4</b>	Du diagnostic au projet politique : les enjeux du projet d'aménagement.....	p17

## **PARTIE 3 - Les enjeux du territoire et la construction du projet d'aménagement**

<b>1</b>	Enjeux et invariants du Projet d'Aménagement.....	p19
<b>2</b>	Les Possibles.....	p20
<b>3</b>	Le temps des choix.....	p21

## **PARTIE 4 - Le projet de développement et la modération de la consommation de l'espace**

<b>1</b>	Le développement retenu.....	p26
<b>2</b>	Les objectifs en logements.....	p26
<b>3</b>	Les objectifs de modération de la consommation de l'espace.....	p27

## **PARTIE 5 - Les objectifs poursuivis par le règlement écrit et les documents graphiques**

<b>1</b>	Les zones urbaines «habitat».....	p32
<b>2</b>	Les zones urbaines «économie» et spécifiques. ....	p35
<b>3</b>	Les zones à urbaniser.....	p37
<b>4</b>	La zone agricole.....	p39
<b>5</b>	La zone naturelle.....	p41
<b>6</b>	Bilan des surfaces.....	p43

## **PARTIE 6 - Autres objectifs poursuivis par le PLUi**

<b>1</b>	Préserver le patrimoine dans sa diversité.....	p45
<b>2</b>	Favoriser la mixité sociale.....	p47
<b>3</b>	Permettre l'évolution du bâti agricole.....	p47
<b>4</b>	Intégrer la démarche environnementale et l'approche intercommunale du grand cycle de l'eau.....	p48

## **PARTIE 7 - Évaluation Environnementale**

<b>1</b>	Un scénario au fil de l'eau ?.....	p51
<b>2</b>	Le projet de PLUi face aux enjeux environnementaux.....	p52
<b>3</b>	Une approche ciblée envers les sites Natura 2000.....	p56
<b>4</b>	Récapitulatif des incidences potentielles du projet de PLUi sur l'environnement et les actions du PLUi mises en place.....	p58

# **PARTIE 1\_**

# **SITE ET SITUATION**

# 1. LE TERRITOIRE ET LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLUI

## Les objectifs de l'élaboration du PLUi

En novembre 2014, la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont notamment de s'inscrire dans une démarche de projet intercommunal et de définir un «vivre ensemble» pour les années à venir, mais également de prendre en compte les politiques nationales, les spécificités et les besoins du territoire.

La délibération souligne les objectifs de réflexion à mener intégrant :

- la cohérence avec les territoires voisins,
- repenser également la consommation foncière du territoire,
- placer l'eau dans toutes ses composantes au coeur du projet,
- renforcer le dynamisme économique,
- construire une véritable politique de déplacements liées aux spécificités du territoire,
- prendre en compte les enjeux liés au développement durable.

## Le territoire d'application du PLUi



Grand Lac est une intercommunalité de 75000 habitants étendue sur 15 185 hectares, marquée par la présence du Lac du Bourget, le plus grand lac naturel d'origine glaciaire de France.

Le territoire de l'ex-CALB concerné par le PLUi

## 2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Le territoire de Grand Lac se situe dans le périmètre du SCoT de Métropole Savoie, approuvé le 21 juin 2005 et actuellement en cours de révision. Le SCoT recouvre 109 communes et 3 intercommunalités : Grand Lac, Grand Chambéry et Coeur de Savoie qui accueille 250 000 habitants.

Le SCoT constitue un cadre de référence pour les politiques liées à l'urbanisme et l'aménagement du territoire, et le PLUi doit être compatible avec lui. Il définit des axes d'action pour les prochaines années, notamment, une gestion plus économe de l'espace, la protection de l'environnement, le développement économique et le rééquilibrage des modes de déplacement.



Le PLUi de Grand Lac a fait référence à l'ensemble des documents cadres tels que :

- > le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021, qui oriente la gestion de la ressource en eau,
- > le Schéma régional de cohérence écologique (2014), qui identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la région,
- > la Charte du Parc Naturel du massif des Bauges (2006), qui vise à préserver et valoriser le patrimoine culturel et naturel du parc et ne concerne qu'une partie des communes de Grand Lac

Parallèlement, les politiques locales en cours ou finalisées pendant l'élaboration du document ont été intégrées dans la démarche et dans les justifications. Ainsi, le Plan Local de l'Habitat, la Politique de la Ville, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) d'Aix-les-Bains (en cours) sont autant de politiques urbaines qui sont venues alimenter ou compléter l'action de planification urbaine du PLUi.

# PARTIE 2\_

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# GRAND LAC :

## UN TERRITOIRE AU COEUR DE LA DYNAMIQUE DU SILLON ALPIN

Territoire inscrit au cœur du sillon alpin et comme point de passage historique, l'intercommunalité de Grand Lac a lancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

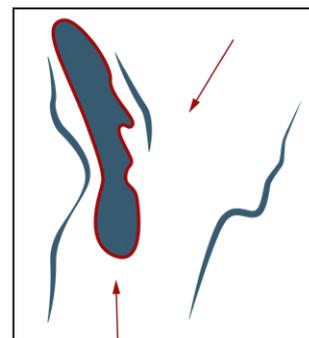
Si la particularité de la présence du Lac du Bourget a longtemps généré un vecteur d'implantation et d'attractivité fort pour le territoire, le développement économique du territoire et la qualité du cadre de vie sont devenus de réels moteurs d'attractivité.

Territoire dynamique et attractif, Grand Lac observe néanmoins un ralentissement de la croissance démographique et des problématiques liées à une saturation de ses infrastructures.

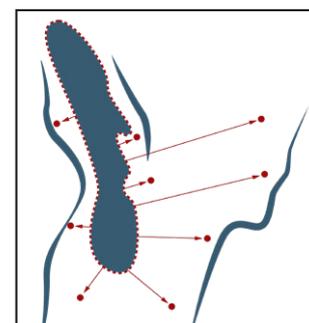
*Le diagnostic complet propose une approche problématisée et croisée du territoire afin de faire ressortir les enjeux et l'imbrication des phénomènes qui concernent le territoire.*

*Ainsi, le résumé non technique propose de synthétiser les grands constats et aboutir ainsi aux enjeux du territoire en conclusion du diagnostic.*

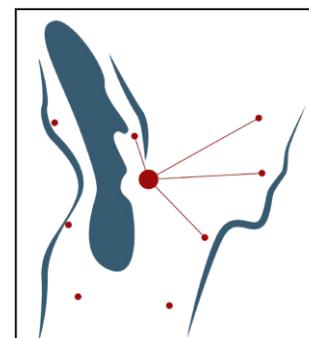
Etape 1



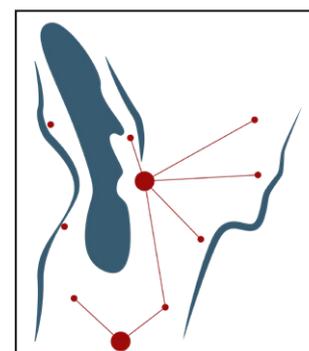
Etape 2



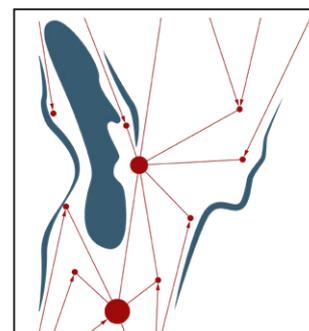
Etape 3



Etape 4



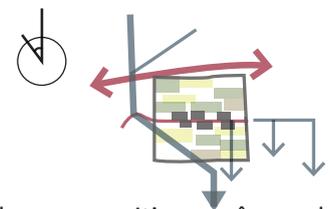
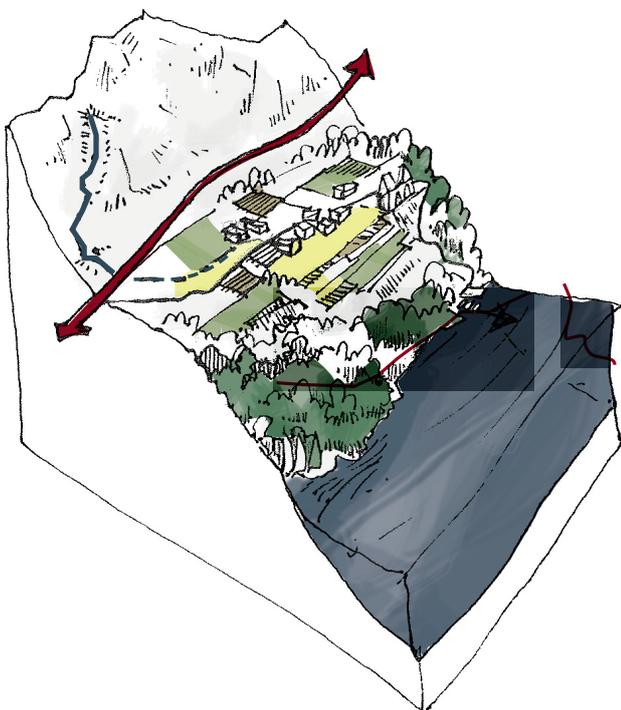
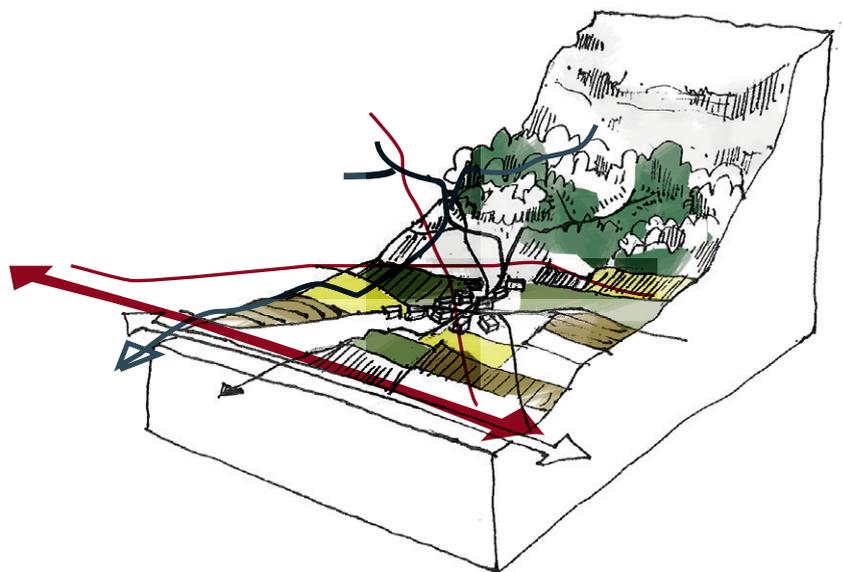
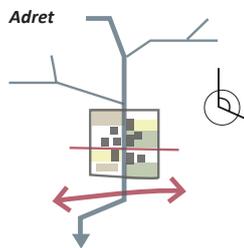
Etape 5



# 1. UNE ÉVOLUTION URBAINE MARQUÉE PAR UN SOCLE NATUREL ATYPIQUE ET LA POLARITÉ HISTORIQUE D'AIX-LES-BAINS

## Le socle

Situé au coeur du sillon alpin, le territoire a été fortement influencé par **la topographie et le socle naturel** dans son implantation. La diversité des paysages entre lacs, coteaux, massifs montagneux, a entraîné des logiques de développement urbaines différentes. L'implantation de l'urbanisation s'est majoritairement effectuée sur la côte est du lac; dans le versant de l'Adret, les évolutions urbaines contemporaines se sont développées préférentiellement sur les zones de replat ; la logique de développement est identique sur l'Ubac. Cependant, beaucoup plus abrupt, le développement contemporain se fait moins important. L'accessibilité de la partie Ouest reste en effet, une des raisons principales à ce développement moins rapide malgré les vues imprenables sur le Lac.

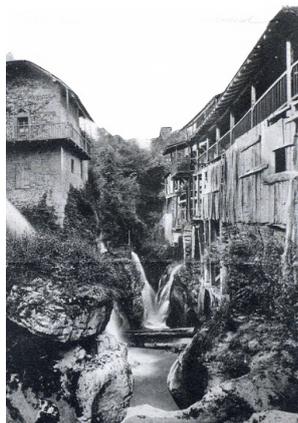


Historiquement, la composition même du massif se fait également ressentir dans l'architecture locale, avec l'utilisation de pierres locales (calcaire, molasse) et des bâtiments s'adaptant aux conditions du relief.

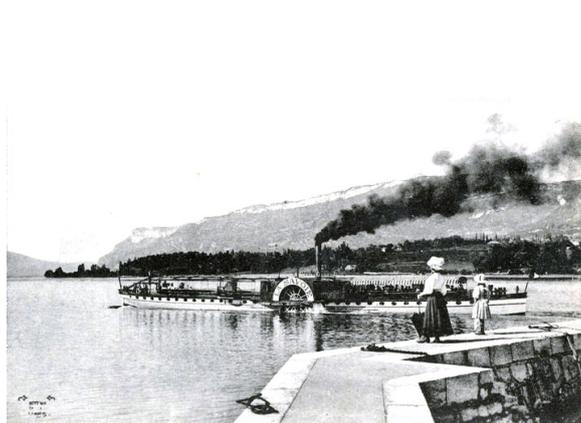
Les constructions contemporaines s'affranchissent plus facilement du socle et privilégient la vue sur le lac.

# L'eau

L'eau est un élément constitutif du territoire, à la fois une ressource et un marqueur d'identité. Trois principaux cours d'eau traversent Grand Lac : le Sierroz, le Tillet et la Leysse. Le réseau hydrographique a influencé les types d'agriculture présentes sur l'intercommunalité, développée dans les versants les moins abrupts. Le lac a également été une voie de navigation, qui repose question aujourd'hui, à l'heure des enjeux de développement durable et de mobilité. Enfin, s'est développé un usage bien particulier de la ressource en eau : le thermalisme, véritable moteur du développement économique du territoire.



Moulins des gorges du Sierroz  
[Gresy sur Aix]  
source | Delcampe.net



Le Grand Port

La proximité avec le lac a nécessairement amené à une réflexion concernant la part des **risques naturels**, notamment les risques d'inondation. Les PPRI et les PIZ permettent de prendre en compte ce risque ainsi que les risques de ruissellement, crues torrentielles, avalanches, affaissement ... Il s'agit pour le PLUi d'intégrer en amont du projet la présence de risque et de limiter l'artificialisation des sols dans une logique intercommunale. Les impacts du ruissellement se font ressentir dans une logique hydrologique qui dépasse le cadre des limites administratives.

Le **thermalisme** a été l'un des facteurs principaux de la hiérarchisation du territoire de Grand Lac. Aix-les-Bains a bénéficié du rayonnement national de ses thermes ; le territoire s'est organisé progressivement autour de la centralité urbaine que constitue Aix-les-Bains.

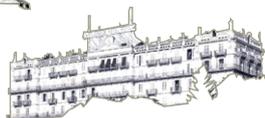
Le territoire aujourd'hui est beaucoup plus marqué par une complémentarité lac/montagne, avec l'essoufflement du thermalisme et la diversification de ses activités, mais le thermalisme a laissé des traces importantes dans le tissu urbain. Le patrimoine lié à l'eau est omniprésent, comme le montrent les nombreux sites classés et inscrits; les parcs et jardins conçus pour les curistes sont aujourd'hui des espaces de respiration essentiels. La mise en place de l'AVAP sur Aix-les-Bains témoigne de ce patrimoine omniprésent.



Fontaine des thermes



Bâtiment royal (1777)



Splendide (1884)



Grand hôtel d'aix (1857)



Villa Nirvana (1897)



Château de la Roche-du-Roi (1900)

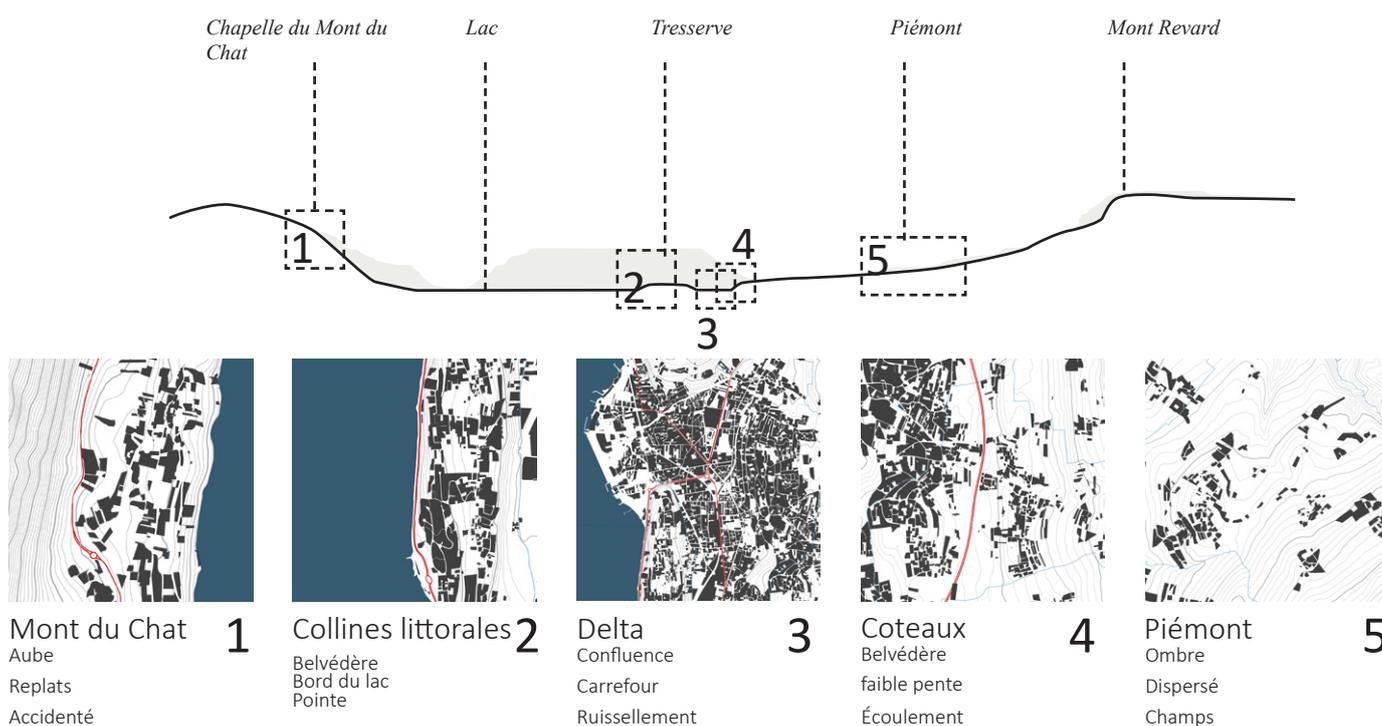


Excelsior (1906 et Royal (1914)

Progressivement, le cadre paysager emblématique et de grande qualité est partie intégrante du cadre de bien-être que génère le territoire entraînant le développement progressif des communes alentour.

En effet, si le lac et l'eau dans son ensemble ont été les catalyseurs du développement économique pendant longtemps, le territoire a diversifié son attractivité sur d'autres secteurs (temps économiques que géographiques). Ainsi, entre 2007 et 2012 l'emploi a augmenté de 9%. Le sud du territoire joue un rôle structurant, comme en témoignent les deux pôles d'activités Technolac et Savoie Hexapole, ou encore le développement économique qu'a pu connaître le nord de l'intercommunalité sur Grésy-sur-Aix. Les communes de la frange Est du territoire ont connu des récents développements très importants et rapides (Méry, Drumettaz-Clarafond, Grésy-sur-Aix).

Si Aix-les-Bains constitue toujours une centralité importante, **un nouvel équilibre territorial** se dessine, davantage multipolarisé, défini par un axe sud / nord.



Les formes de développement urbain que connaissent les communes de l'intercommunalité connaissent une triple influence, la composante du socle naturel, de la proximité d'Aix-les-Bains et du lac, et la proximité des pôles économiques de Grand Lac.

## 2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI INTERROGE LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

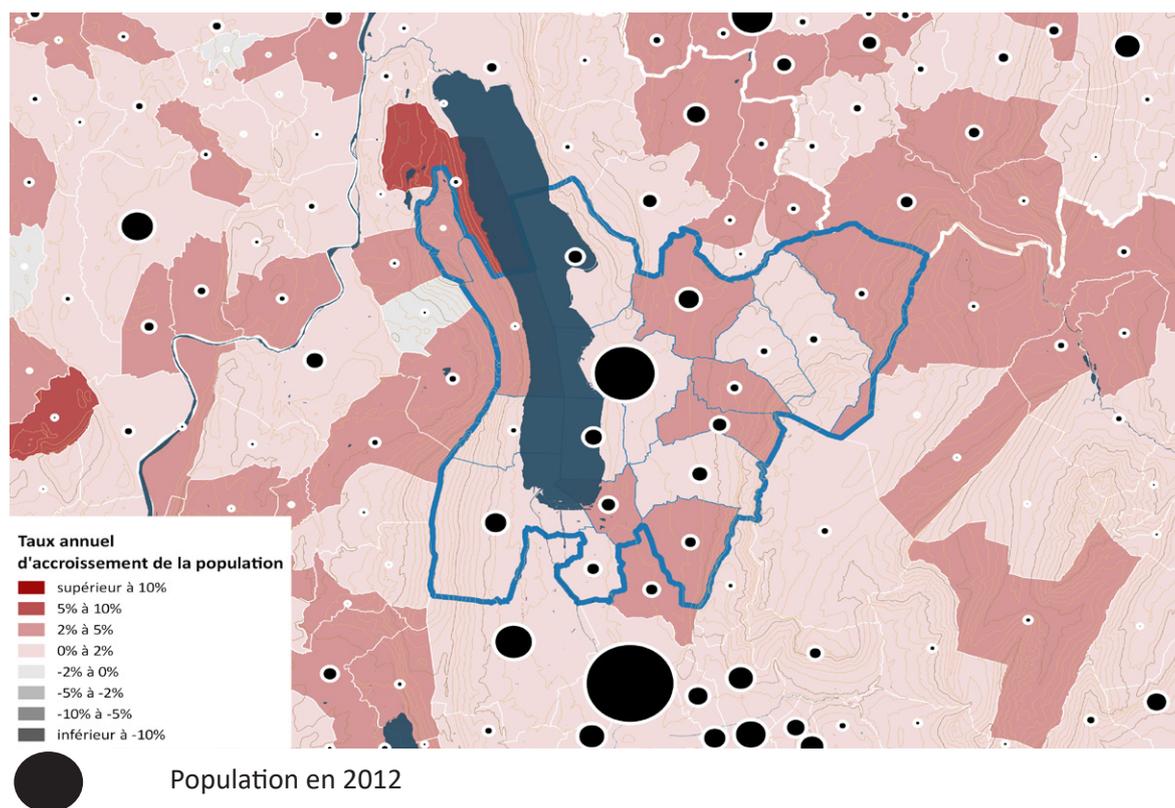
Le territoire connaît une **dynamique démographique positive**, et la croissance est particulièrement forte sur le territoire, avec un gain de population de 7% entre 2007 et 2012. Cependant ce dynamisme cache des situations différentes selon les communes. On note par ailleurs une tendance structurelle de ralentissement de la croissance, ponctuée de phases de léger regain comme entre 2007 et 2012.

Le solde migratoire atteste également de l'attractivité du territoire : entre 2009 et 2014 le solde migratoire était de 1.7% par an en moyenne et le solde naturel de 0.3% à Grand Lac. La croissance démographique est donc liée aux nombreuses entrées sur le territoire, dont bénéficient plus largement les communes en première couronne d'Aix-les-Bains.

Enfin, le phénomène de vieillissement de la population est notable sur Grand Lac, depuis 2005, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante que celle des personnes âgées de moins de 20 ans.

### Evolution démographique 1999 - 2012

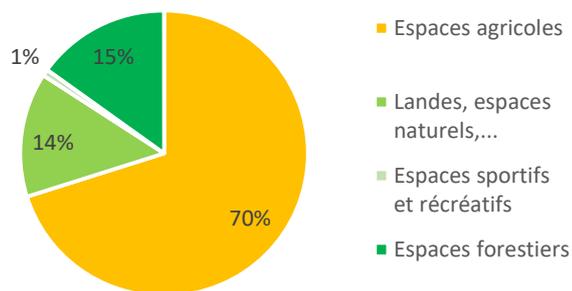
Sources : IGN BD TOPO, INSEE



L'attractivité du territoire s'est traduite par deux phénomènes : un fort développement du parc de logements secondaires et une forte péri-urbanisation. Selon l'INSEE, les résidences secondaires représentent 12% du parc total de logement de la Communauté d'Agglomération en 2014. Les aires urbaines se sont largement étendues au point que les aires d'Aix et de Chambéry ont fusionné. L'urbanisation a d'abord touché les communes proches des deux villes-centre, et touche désormais des communes plus éloignées.

### Vocation originelle des surfaces consommées

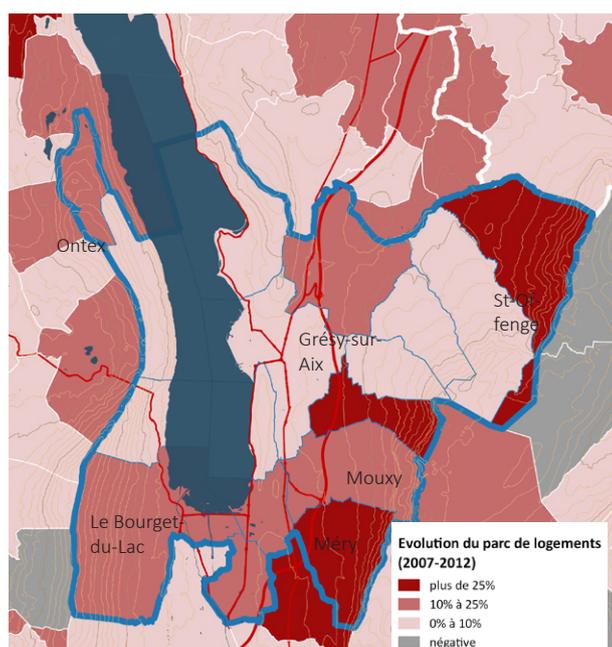
Source : Métropole Savoie



Cette dynamique démographique a entraîné une forte **consommation foncière**. L'adoption -entre autre- du SCoT a permis de diviser par deux le rythme de la consommation foncière, établi à 23ha/an entre 2001 et 2013. Le nombre de logements collectifs a fortement progressé et permis de réduire la consommation d'espace. La majorité de la consommation foncière est dédiée à l'habitat ; le développement des deux pôles d'activité interroge sur leur capacité d'accueil ; les capacités d'extension étant limitées. L'urbanisation s'est principalement effectuée au détriment des espaces agricoles, et le morcellement des espaces agricoles complexifie sa pratique et fragilise la pérennité de la ressource.

La forte demande de logement a entraîné une **pression foncière** et une forte augmentation des prix de l'immobilier. Par conséquent, la vacance est peu présente et concentrée sur Aix-les-Bains (Trévi-gnin est également concernée). En revanche, l'offre immobilière manque de petits logements T1 ou T2, et est en décalage avec le profil des ménages qui sont composés en moyenne de 2 personnes.

La faible disponibilité foncière tend à exclure certaines franges de la population :

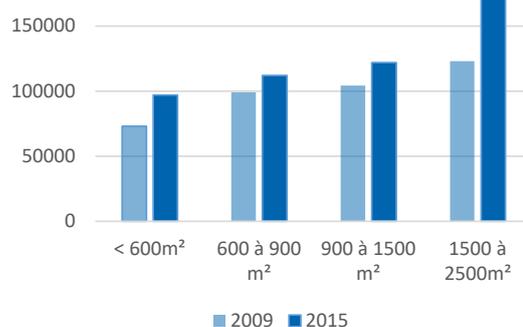


### Évolution de la structure du parc de logements

Source : INSEE

> L'implantation des **jeunes ménages** sur le territoire est rendue très difficile par les prix élevés.

> Le parc de **logement social** est en deçà des objectifs fixés par la loi SRU. Toutefois le parc locatif a fortement progressé et constitue une réponse à la difficulté d'accession sur le territoire. L'amélioration du parc social est donc un enjeu important à l'échelle de Grand Lac.



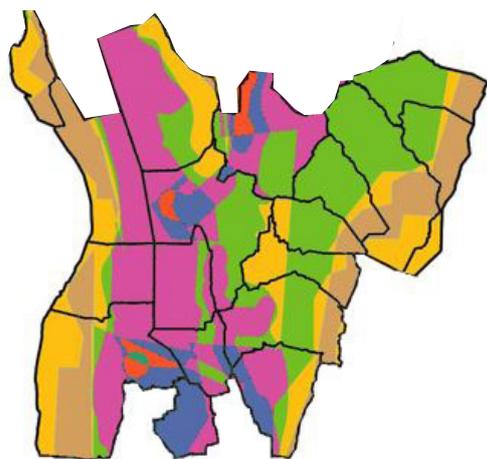
### Évolution du prix du foncier sur le secteur Grand Lac

Grand Lac est un territoire bien équipé mais dont **les réseaux tendent à saturation**. Un des enjeux du PLUi sera donc de repenser les capacités d'accueil au regard de la croissance démographique.

> Les équipements public d'ampleur sont concentrés sur Aix, mais les communes plus rurales ont fait de la qualité de leurs équipements une plus-value et accompagnent l'évolution de leurs écoles, mairies...

> Le réseau **d'eau** est en bon état, mais la croissance démographique menace l'acheminement d'eau potable en particulier sur les communes au pied du Mont Revard. Les stations d'épuration sont presque toutes saturées.

> La gestion des **déchets** est également une question importante. Afin de faciliter la collecte, l'intercommunalité installe des collecteurs semi-enterrés dans l'espace public. Elle a également fixé un



Gisement : Lieu de concentration naturelle de matières minérales solides, liquides ou gazeuses

Source : SCoT Métropole Savoie



programme de sensibilisation avec l'ADEME pour réduire le volume de déchets produits.

> Le réseau de **transport** constitue un des enjeux majeurs du territoire. Il est fortement contraint par la topographie, l'intermodalité est faible, et les transports en commun inégalement répartis : les communes situées sur les hauteurs du lac en sont exclues. Repenser la mobilité au sein du territoire est donc essentiel, notamment en renforçant les mobilités douces et le stationnement pour inciter à l'usage de transports alternatifs.

Enfin, Grand Lac possède un fort potentiel en énergies renouvelables, avec de nombreux gisements mobilisables (bois, biogaz, aérothermie, énergie solaire...). Le SCoT affiche des objectifs volontaristes en termes de consommation énergétique, visant à la diminution des consommations énergétiques allant de 10% pour le secteur résidentiel à 22% pour les transports et l'industrie. Au delà des projets phares, la production d'EnR par les particuliers constitue également un projet à part entière ainsi que la rénovation du parc de logement.

### 3. UN CADRE DE VIE UNIQUE LIÉ À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

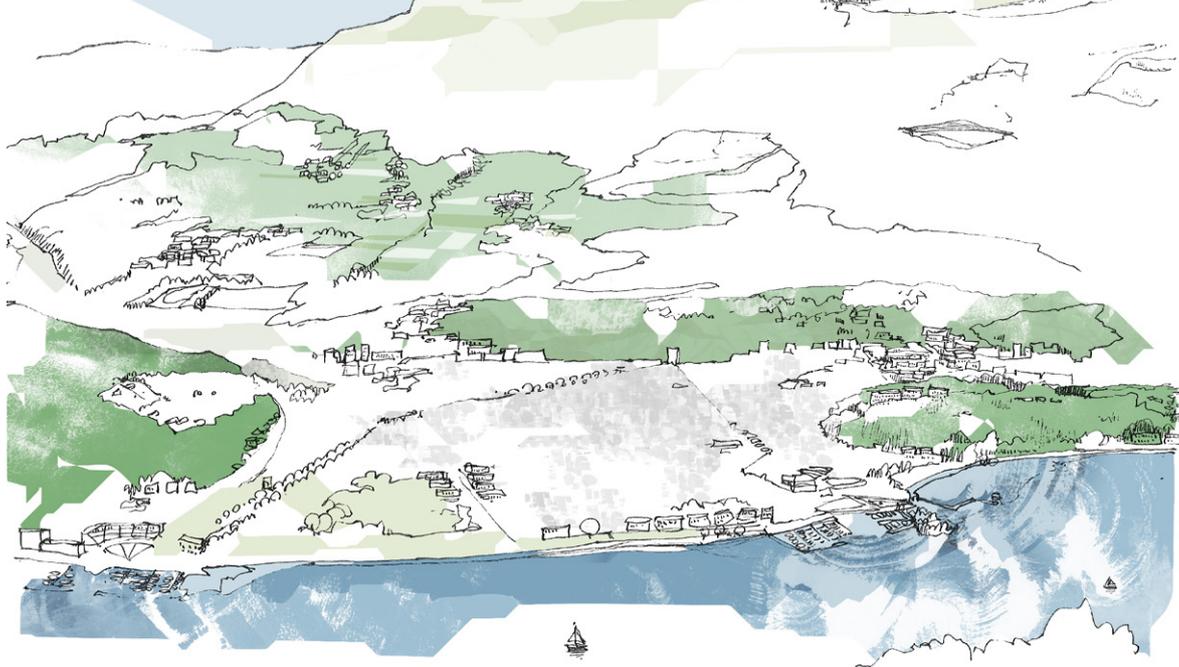
Le **cadre paysager** du territoire est remarquable et a influencé les formes d'habiter le territoire ; la recherche d'un point de vue de qualité et individualisé vers le lac est caractéristique du mode d'implantation.

Les covisibilités entre les deux rives du lac sont nombreuses et génèrent de nombreux points de vue de qualité. En revanche la privatisation du territoire ne facilite pas la découverte du grand paysage depuis l'espace public : l'urbanisation se fait sous forme étagée et en parallèle à la pente, et impacte la qualité du paysage. La privatisation conséquente interroge sur le partage du bien commun qu'est l'espace paysager à l'échelle de l'intercommunalité.

**Huit entités paysagères** ont été identifiées : l'agglomération d'Aix-les-Bains, la Plaine de la Leysse, le coteau de la chaîne du Mont du Chat, la Chaîne du Mont du Chat et de l'Épine, Le Mont de Corsuet, Aux portes de l'Albanais, les coteaux de la Montagne de Bange, les coteaux du Revard.



La paysage a été le **vecteur du développement touristique** sur l'intercommunalité et constitue donc un levier important de l'économie. Les établissements d'hébergement et de restauration constituent la majorité des emplois liés au tourisme. L'activité touristique est en mutation : le thermalisme a fortement décru, et laisse place peu à peu aux autres activités de plein-air en rapport à l'eau. De plus le plateau de Savoie-Grand-Revard est le plus grand domaine de ski nordique de France.



La **valeur environnementale** de Grand Lac se traduit par plusieurs sites Natura 2000 et des ZNIEFF (26 Zones Naturelles d'intérêt faunistique et Floristique) recensées. Les zones humides ont été répertoriées par l'inventaire départemental.

\*\*\*Site d'intérêt communautaire



SICR8201772\*\*\*

1 RÉSEAU DE ZONES HUMIDES DE L'ALBANAIS

SICR8201771

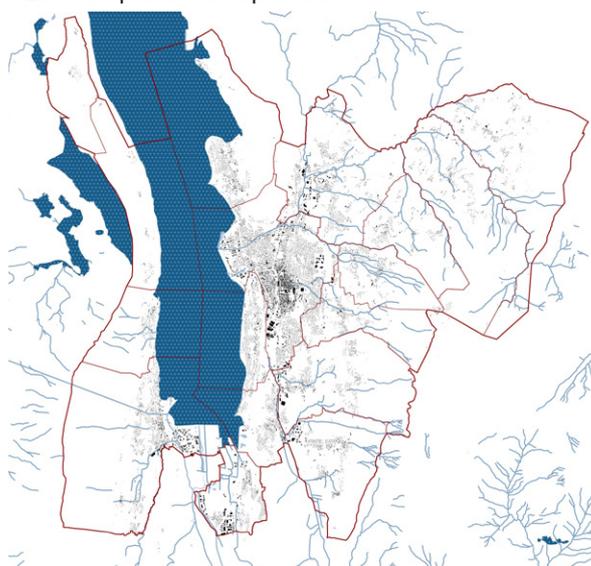
2 ENSEMBLE LAC DU BOURGET-CHAUTAGNE-RHÔNE

SICR8201770

3 RÉSEAU DE ZONES HUMIDES, PELOUSES, LANDES ET FALAISES DE L'AVANT PAYS SAVOYARD

cette zone Natura 2000 sera détaillée dans le cadre de l'étude des incidences et dans le présent diagnostic du aït de sa proximité directe avec le territoire intercommunal.

\*Zone de protection Spéciale



ZPS R8212004\*

ENSEMBLE LAC DU BOURGET-CHAUTAGNE-RHÔNE

La **trame verte et bleue** du territoire constitue un squelette paysager et de véritables corridors écologiques dont la qualité (connectivité) est inégale sur le territoire. Celle-ci est un réseau constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors qui assurent la connexion entre ces réservoirs. Sur Grand Lac, qui a connu une extension de l'espace urbain sur l'espace agricole et naturel, les principaux éléments fragmentant la TVB sont l'urbanisation et les infrastructures de transport.

Un des secteurs de vigilance se situe au sud du Lac du Bourget. De plus, le SRCE Rhône-Alpes identifie deux connexions avec les territoires voisins à remettre en état : il s'agit du fuseau nord et de l'axe Est-Ouest au sud du territoire. La continuité des espaces naturels ne se retrouve pas facilement entre espace urbain et espace naturel. D'une part, l'extension urbaine tend à faire disparaître les coupures d'urbanisation, les espaces de respiration entre les zones urbanisées. D'autre part, les phénomènes de densification non anticipés ont eu un effet négatif sur la part de la nature en ville.



ONTEX



Depuis LE MONTCEL

**L'agriculture** joue un rôle structurant sur le territoire de Grand Lac, constitutive de l'identité rurale du territoire. Elle est à la fois **aménageur de l'espace**, puisque les hameaux se sont historiquement développés autour de fermes, et les paysages modelés par les diverses cultures : garant de l'ouverture des paysages ; un motif de **valorisation du territoire** grâce aux produits locaux et aux différents labels; également un **moteur économique** et **pourvoyeurs d'emplois**.

La production laitière est dominante mais le socle naturel varié a permis le développement d'une agriculture diversifiée : la viticulture (ponctuelle et reliquat historique), le maraîchage et l'élevage bovin sont également des filières importantes. L'importance de l'agriculture se traduit par l'omniprésence du patrimoine architectural et les nombreuses réhabilitations dont il fait l'objet. Toutefois la qualité de ces rénovations est inégale ; la préservation de ce bâti ancien est un enjeu important.

L'agriculture est de plus en plus en compétition avec l'urbanisation. La pression foncière met en concurrence les nouveaux arrivants à la recherche de terrains à bâtir, et les exploitants désireux de pérenniser leur activité. L'évolution de la tâche urbaine complexifie la pratique agricole, avec des champs enclavés, des accès difficiles. La préservation de l'activité agricole par des outils réglementaires est un enjeu fort. Il s'agit de limiter le morcellement et la multiplication des enclaves agricoles.

# 4. DU DIAGNOSTIC AU PROJET POLITIQUE LES ENJEUX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

La réalisation du diagnostic a permis de dégager les grands enjeux du territoire auquel le projet de PLUi doit répondre. Les élus, à l'aide d'un questionnaire, ont pu hiérarchiser une série d'enjeux et dégager ceux considérés comme prioritaires. La hiérarchisation des enjeux sont développés dans la partie suivante. Pour autant la synthèse des constats du diagnostic amène à définir ces premiers éléments d'enjeux.

Le territoire de Grand Lac étant très attractif, la question de la capacité d'accueil se pose à l'échelle de l'intercommunalité, notamment en termes de :

- > Gestion de l'eau et des déchets,
- > Equipements adaptés aux besoins de la population (écoles, établissements culturels),
- > Prise en compte des risques et des nuisances dans les futurs projets d'aménagement,
- > Développement des énergies renouvelables et économie des ressources non renouvelables.

Garantir un cadre de vie de qualité pour tous, et en particulier les jeunes ménages, populations à revenus modestes et personnes âgées, constitue un des grands enjeux du PLUi. Ainsi, le projet politique s'attache à développer les enjeux liés à :

- > L'évolution urbaine (maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain)
- > L'habitat (diversification de l'offre de logements, parc social, logements de petite taille, réflexion autour du tissu pavillonnaire).
- > Logiques d'implantation (enjeu fort sur la préservation des espaces agricoles notamment).

Enfin, Grand Lac se caractérise par un cadre environnemental et paysager remarquable à pérenniser au regard de la convoitise qu'il génère. Les élus se sont donc pencher spécifiquement sur les enjeux de :

- > La protection de la biodiversité et des continuités de la trame verte et bleue,
- > La protection du patrimoine,
- > La préservation des paysages en tant qu'atout environnemental, économique, de site de loisir et bien commun.

Autant d'enjeux déclinés et affinés que les élus de l'intercommunalité ont traduit dans le projet de développement grâce à l'analyse du territoire effectuée dans la phase de diagnostic. La partie suivante, s'attache à détailler les étapes de construction du projet au regard des enjeux.

# **PARTIE 3\_**

## **LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT**

# 1. ENJEUX ET INVARIANTS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Avant de définir le scénario de développement démographique chiffré, les élus ont décidé de se doter d'un certain nombre « d'invariants » quelque soit le développement retenu, afin de garantir une pérennité de la qualité du cadre de vie du territoire.

- » Maîtriser sa croissance démographique
- » Affirmer son armature territoriale et ses spécificités à l'échelon local
- » Réduire sa consommation d'espace et maîtriser les phénomènes de densification
- » Préserver son attractivité par une préservation de son cadre de vie lié au grand paysage.

**Ces invariants ont été déterminés par un travail conséquent entre les élus à travers différents ateliers et une méthodologie basée sur des scénarios tendanciels de réflexion, initiés par une démarche de réduction des impacts environnementaux du projet de PLUi (évaluation environnementale) qu'il s'agit de retracer ici pour une meilleure compréhension du projet retenu.**

L'ensemble des enjeux du diagnostic ont été hiérarchisés et ont permis de mettre en évidence le niveau de réponse à mettre en oeuvre au sein du projet de PLUi. L'ensemble des communes a fait émerger leur vision du territoire au regard de leur priorisation des enjeux à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale.

La conclusion de ce premier travail a fait émerger que la condition à tout projet de développement choisi, est la capacité d'accueil du territoire à absorber ce développement et non le subir.



Ce premier graphique évoque le ressenti des communes quant à la hiérarchie des grands thèmes du PLUi sur le territoire.

C'est cette première conclusion et enjeu fondamental de la démarche de projet du PLUi qui ont conduit les élus à intégrer cette notion de capacité d'accueil comme un invariant des scénarios de projet envisagés. Il a été repris comme axe de projet global du PADD : **une mise en perspective du développement à la capacité d'accueil du territoire.**



- 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**

MOBILITÉS

GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS  
ÉVOLUTION URBAINE      BIODIVERSITÉ  
ÉQUIPEMENTS              PAYSAGE

AGRICULTURE  
LOGIQUES D'IMPLANTATION

DÉMOGRAPHIE              HABITAT  
RISQUES ET NUISANCES    TRAME VERTE ET BLEUE

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE  
ÉNERGIES RENOUVELABLES  
PROTECTION DU PATRIMOINE

Ce graphique montre la deuxième échelle de lecture du travail effectué par les élus dans la hiérarchisation des thèmes prioritaires et des réponses à apporter dans le cadre du scénario de développement choisi. Aucune thématique n'a été identifiée comme «enjeu moyen» ou comme «enjeu faible».

Pour autant, les élus notifient d'ores et déjà l'ambition à donner au projet d'aménagement au regard des enjeux identifiés.

Parmi les 72 enjeux identifiés, 59 enjeux sont ressortis comme forts, et 5 moyens.

Assez distinctement, et toutes thématiques confondues, il ressort que la recherche d'un développement équilibré et en parallèle de la capacité de développement (réseaux et ressources) est fondamental au projet intercommunal. Parallèlement, une vigilance de préservation de la qualité du lac est clairement identifiée.

## 2. LES POSSIBLES

Suite à l'identification et hiérarchisation des enjeux ainsi que la définition chiffrée du point mort, les élus ont été amenés à se prononcer sur les possibles de projet. A travers de nombreux ateliers de travail et de sensibilisation via le plan paysage sur les communes appartenant au PNr, trois grands projets de développement se sont dessinés.



Ainsi, en croisant les thématiques, les regards et les acteurs du territoire, les trois scénarios qui se sont dégagés dans un premier temps étaient les suivants :

### SCENARIO 1

Un développement conforme aux tendances passées



### SCENARIO 2

Une centralité renforcée et un cadre de vie comme armature de projet



### SCENARIO 3

Un développement au regard de la capacité actuelle



Le scénario 1 fait émerger, un développement poursuivi sur les tendances passées analysées.

Le scénario 2 quant à lui propose de renforcer le rôle connu d'Aix-les-Bains en production de logements et d'intégrer l'agglomération urbaine aixoise comme le site principal d'accueil de la production de logements.

Le scénario 3 propose un développement limité sur les entrées du territoire, au regard de leur engorgement actuel. En revanche, une part de développement au sein de la «part rurale» plus importante que dans les deux autres scénarios.

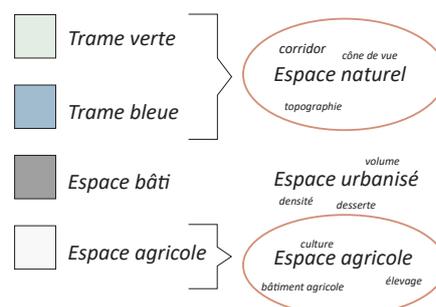
Chacun de ces scénarios a été mis en perspectives de leurs impacts tant environnementaux que paysagers, et a ainsi généré la poursuite du travail sur les invariants mais sous un angle géopaysager.

## 3. LE TEMPS DES CHOIX

Ainsi, sur la base de ces trois scénarios, les scénarios 2 et 3 se sont profilés avec l'objectif de construire un projet de développement sur la base d'une armature environnementale et paysagère et non d'imposer un projet au territoire.

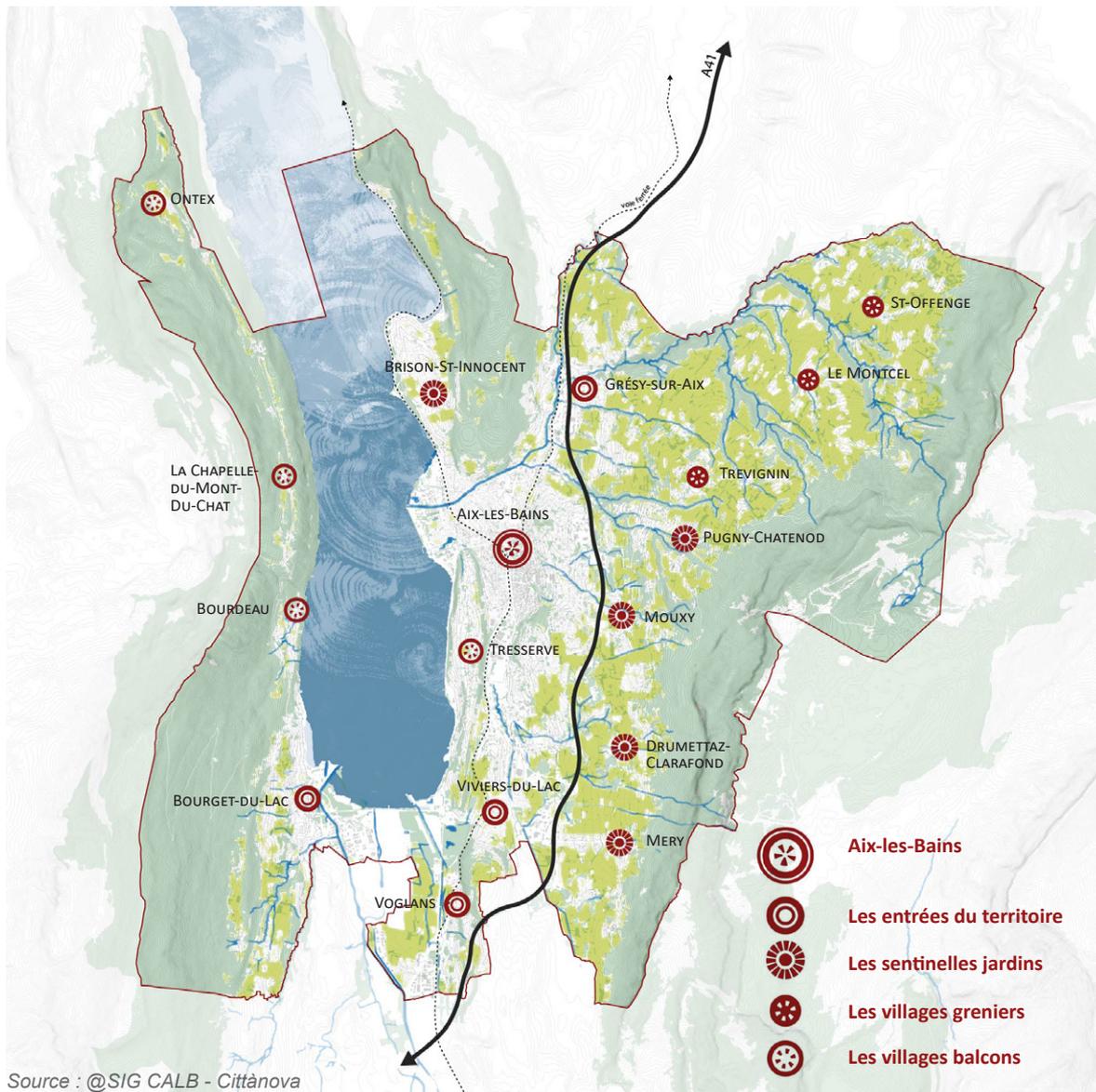


La trame verte et bleue constitue ainsi le squelette dans lequel le projet vient s'insérer en privilégiant le tissu urbanisé au regard des objectifs affichés au sein du point mort.



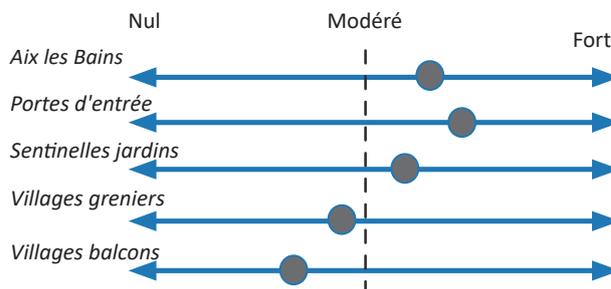
Dans le choix du scénario de développement, l'armature territoriale existante et les dynamiques qui la touche ont été prises en compte. Elle a permis d'affiner des spécificités territoriales tant géographiques, patrimoniales que de développement.

Cinq niveaux ont été définis, reprenant d'une part l'identité la plus représentative de chaque commune mais également en projetant leur rôle actuel et futur en terme de développement territorial pour répondre différemment et de façon adaptée aux enjeux des communes.



Ainsi, sur la base de ces trois scénarios, d'armature territoriale qui se dessine, de leurs impacts respectifs mesurés et des objectifs travaillés en atelier. Le développement recherché s'est donc décliné progressivement ainsi :

**Répartition en logements à horizon 2030**



Afin de quantifier le développement projeté, la structure géopaysagère a donc constitué une ligne de force du projet. La capacité des réseaux et les marges de développement ont quant à elles été mises en perspectives par la suite afin de répondre aux enjeux environnementaux.



- 
  - » Contenir le massif boisé et préserver les différents rôles de l'espace boisé
  
- 
  - » Préserver les grandes unités agricoles, garantes du maintien de l'activité agricole et de l'identité paysagère
  
- 
  - » Préserver la diversité des modes de productions agricoles en zones péri-urbaines et dans les alpages
  
- 
  - » Définir une limite intangible à l'urbanisation pour les sentinelles jardins et les portes d'entrée, soumises à de fortes pressions urbaines.
  
- 
  - » Conserver la fonctionnalité de la trame verte et bleue : corridors de niveau régional
  
- 
  - » Intégrer dans la logique de projet la spécificité topographique du Val du Bourget et sa covisibilité Est-Ouest
  
- 
  - » Prendre en compte les espaces de découverte « emblématiques » du territoire et la notion d'attractivité du territoire sur des sites spécifiques
  
- 
  - » Décliner dans le projet la notion de découverte « locale » du territoire et de préservation des « axes vitrines »
  
- 
  - » Affirmer l'armature urbaine et paysagère qui prend en compte les spécificités communales
  - » Pôles de développement principaux de priorité 1 : chef lieu et village
  
- 
  - » Autres groupements bâtis en appui au développement des chefs lieux et villages
  
- 
  - » Permettre une marge d'évolution urbaine respectueuse de l'armature paysagère (marge préférentielle d'évolution)

# **PARTIE 4\_**

# **LE PROJET DE**

# **DEVELOPPEMENT ET**

# **LA MODERATION DE LA**

# **CONSOMMATION DE**

# **L'ESPACE**

# 1. LE DÉVELOPPEMENT RETENU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 à 20 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

Les orientations sont organisées en quatre grands axes thématiques reliés entre eux par un axe transversal, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour d'une thématique structurante du territoire : **l'eau dans toutes ses dimensions**.

ACCOMPAGNER PROGRESSIVEMENT ET DURABLEMENT LE DÉVELOPPEMENT 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'ANCER DANS UNE STRATEGIE "ENERGIE/CLIMAT" EN COURS

Sur cette structure de projet développé ci-avant et des taux de développement en lien directe avec les typologies communales, **le choix s'est porté sur un taux de croissance annuel de 1.85%**. En effet, les limites d'investissements et la capacité d'accueil identifiée et projetée ont constitué des limites probantes quant au choix opéré. Pour autant, l'attractivité que connaît l'intercommunalité et les tendances observées de la dernière décennie ont clairement été le fil conducteur afin de choisir le taux de développement retenu.

## 2. LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

Sur la base de l'ensemble des éléments déclinés ci-avant. Les besoins réels en termes de logements intègrent donc le point mort identifié (justification complète dans le rapport de présentation 1.3) et ses besoins en logements induits pour maintenir la population et les besoins en logements pour atteindre le taux de croissance projeté à horizon 2030 et donc accueillir une nouvelle population.

**Ce sont donc près de 9169 logements à réaliser sur la période 2018/2030** dans le cadre du PLUi et sous toutes ses formes. En effet, la déclinaison de la production de logements et sa répartition répond également aux enjeux de l'armature territoriale. Une part de cette production de logements s'effectue en extension urbaine et une part en densification (sans impact foncier).

Type	Communes	BESOINS EN LOGEMENTS		LOGEMENTS PRODUITS EN DENSIFICATION SANS IMPACT FONCIER	
		Logements à construire intégrant le point mort	Logements à construire intégrant le point mort	Logements produits en renouvellement urbain	Logements produits par la diminution de la vacance
		2018/2030	par an	2018/2030	2018/2030
La centralité	Aix-Les-Bains	5428	452	823	101
Les portes d'entrée	Grésy-sur-Aix	1812	151	222	32
	Bourget-du-Lac				
	Voglans				
	Viviers-du-Lac				
Les sentinelles jardins	Méry	1401	117	143	23
	Brison-St-Innocent				
	Drumettaz-Clarafond				
	Mouxy				
Les villages greniers	Pugny-Chatenod	316	26	47	7
	Trevignin				
	Le Montcel				
Les villages balcons	St-Offenge	213	18	12	11
	Ontex				
	La Chapelle du Mont du Chat				
	Bourdeau				
	Tresserve				
<b>GRAND LAC</b>		<b>9169</b>	<b>764</b>	<b>1247</b>	<b>174</b>

9169 LOGEMENTS  
A REALISER ENTRE  
2018 ET 2030

### 3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Tout au long de l'élaboration du diagnostic une analyse fine de l'ensemble des potentiels fonciers a été réalisée et progressivement affinée.

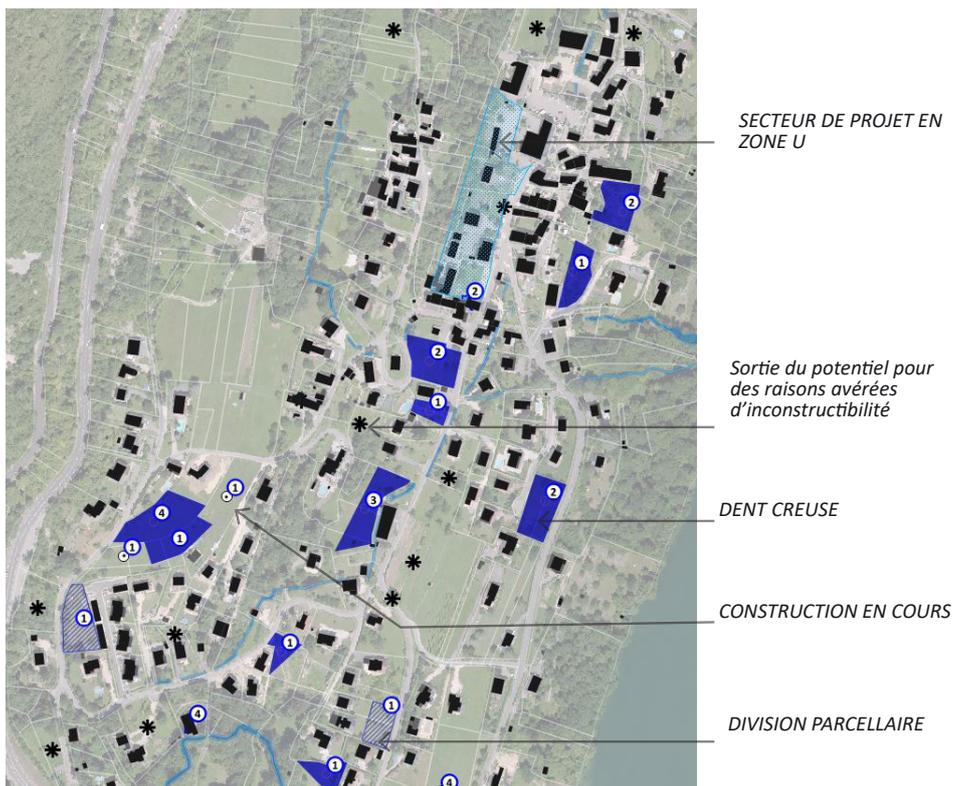
Cette analyse se décompose en plusieurs chapitres :

- » Le premier chapitre estime la production de logements au sein des tissus urbanisés bâtis **SANS IMPACT FONCIER**.
- » Le second chapitre consiste en une analyse du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine non bâtie **AVEC IMPACT FONCIER**.

La seconde étape quant à elle, se fonde sur un repérage et recensement des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines des documents de planification existant.

Le repérage du potentiel foncier a fait l'objet d'une différenciation selon qu'il s'agisse :

- » d'une division parcellaire ;
- » d'une dent creuse ;
- » d'un tènement foncier ayant fait l'objet d'une traduction réglementaire sous forme d'opération d'aménagement et de programmation.



Extrait cartographique du travail réalisé permettant d'identifier le potentiel de densification des tissus urbanisés.

### POTENTIELS EN LOGEMENTS AU SEIN DES ESPACES BATIS

La première étape d'identification du potentiel foncier fait état d'une estimation de **1247 logements** produits sous la forme de renouvellement urbain et de **174 logements** produits par une action sur la vacance à horizon 2030 sur l'ex-Calb SANS IMPACT FONCIER.

**1421 logements**  
soit **118 logts/an**

La seconde étape d'identification du potentiel foncier AVEC IMPACT FONCIER révèle un important gisement foncier disponible, que les observations des dernières années sur l'Ex-Calb montrent comme étant clairement exploité au regard de la tension du marché de l'immobilier sur le secteur.

Le potentiel identifié sous la forme de dents creuses et divisions parcellaires est de :

**2882 logements**

Le potentiel de logements réalisé au sein des tènements fonciers ayant fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone urbaine par la suite génère un potentiel en logements davantage stable et encadré par l'outil même OAP. Le potentiel proposé ici, inclue le résultat final proposé au sein du projet de PLUi et se répartit ainsi :

**2009 logements**

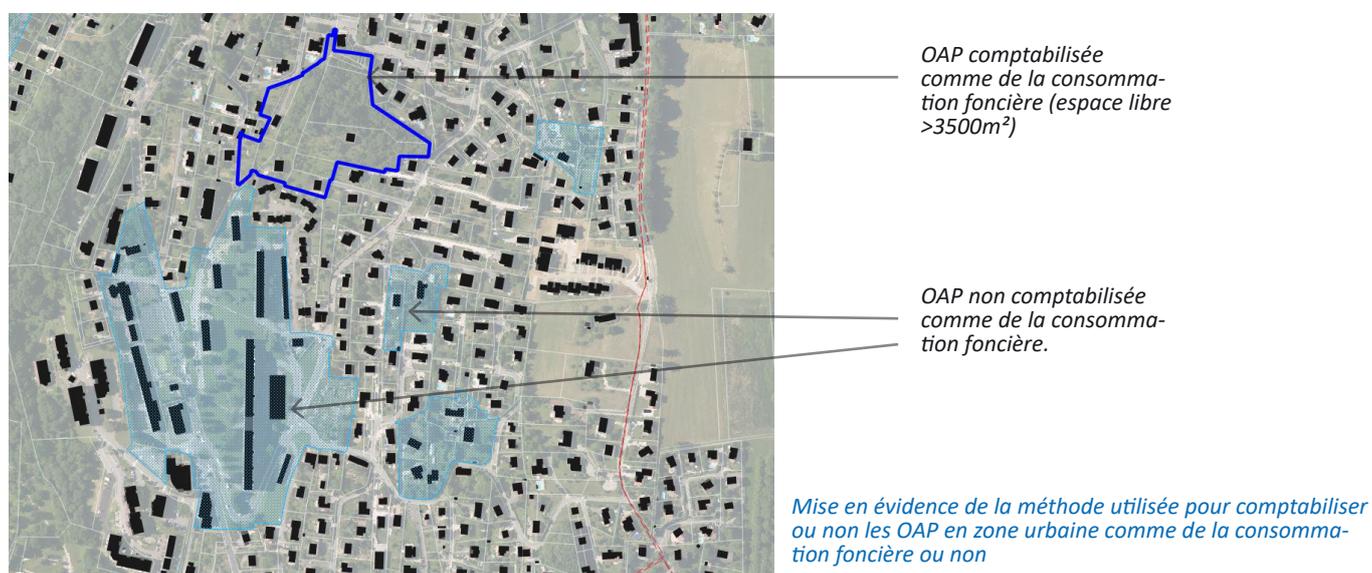
### IMPACTS FONCIERS

Comme présenté à l'instant, 1421 logements sont estimés comme théoriquement réalisables sans impact foncier.

En revanche, et cette partie s'attarde à le justifier, en effet près de 4891 logements sont identifiés comme théoriquement réalisables dans le temps du PLUi avec impact foncier.

Ainsi, toute parcelle présentant un potentiel de création de logements supérieur à 3500m<sup>2</sup> et non bâtie a été comptabilisée comme de la consommation foncière, que ce soit sous forme de division parcellaire ou de dent creuse. **C'est donc près de 21 ha qui sont concernés par cette mesure.**

Concernant l'impact foncier issu des tènements fonciers (OAP) dans l'enveloppe urbaine, une autre approche a été opérée afin de se rapprocher d'une plus fine réalité de terrain :



Le gisement foncier mobilisé pour la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine se synthétise ainsi, à l'échelle de l'Ex-Calb :

## 39 HECTARES D'IMPACT FONCIER

La même méthode de recensement du potentiel foncier encore disponible au sein des secteurs économiques de l'ex-Calb a été mise en oeuvre. **8.5 ha sont identifiés comme mobilisables dans le PLUi.**

### RESPECT DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Quelques rappels des chiffres sur la période de référence :

Un rythme de **23 ha/an** de consommation foncière entre 2001 et 2013 en moyenne.

» **Sur les 274 ha consommés** entre 2001 et 2013 :

L'habitat concerne près de **80%** de l'urbanisation effectuée sur Grand Lac soit **216.7 ha**

» **216.7 ha consommés** entre 2001 et 2013 à destination d'habitat :

» **18.1 HA/AN** en moyenne

» **181 HA** sur dix ans

A travers le PADD, l'intercommunalité vise **une réduction de 30% de la consommation de l'espace dédié à l'habitat** par rapport à la période de référence, soit 152 hectares maximum dédié à la production de logements dans le temps du PLUi

Afin de justifier le respect de cet objectif, la partie suivante prend en compte l'ensemble des espace où une artificialisation est prévue, y compris certains STECAL, ainsi que les principaux emplacements réservés conduisant à une artificialisation. Sera ensuite distinguée la part de cette artificialisation relevant d'une extension de l'urbanisation

#### A DESTINATION DE L'HABITAT

Pour rappel, **39.01** ha issus de l'artificialisation des sols au sein de l'enveloppe urbaine a été estimée à travers les gisements fonciers. Parallèlement, les secteurs de projet en extension urbaine à destination d'habitat, à court comme à long terme représentent une consommation foncière d'environ **111 ha**.

**39.01 HA + 111 HA = 149.9 HA D'IMPACT FONCIER TOTAL**

Le projet de PLUi tient donc ses objectifs dans les points de modération de la consommation foncière dédiée à l'habitat.

#### A DESTINATION DE L'ECONOMIE

Les secteurs de projet en extension urbaine dédiés à une ou des activités économiques (tourisme compris) représentent dans le cadre du PLUi : **31.5 ha**.

Parmi les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) accueillant de l'activité économiques et autorisant de la constructibilité, près de 2.1ha sont constructibles.

**Cela revient à une superficie artificialisable de 20.85 ha dédiée à l'activité économique et 0.8 ha en densification.**

#### A DESTINATION DES EQUIPEMENTS

Les secteurs de projet en extension urbaine dédiés aux équipements publics à court et à long terme représentent dans le cadre du PLUi : **22.02 ha dont 10.35 ha dédié à l'hôpital.**

Le STECAL Nep permet la constructibilité en secteur isolé d'un équipement public, notamment sur la commune de Méry, cela représente : **400m<sup>2</sup>**.

**Cela revient à une superficie artificialisable de 22.03 ha dédiée aux équipements publics.**

#### A DESTINATION DES INFRASTRUCTURES

De nombreux emplacements réservés ont été mobilisés par les communes notamment à destination d'aménagement de voirie, de déplacements doux, ou d'emplacements de borne de tri des déchets. Afin de répondre aux enjeux de la mobilité et la mise en place des actions du PDU, plusieurs emplacements réservés consomment une part importante de terres agricoles et/ou naturels. **Près de 27 ha ont été recensés, dédiés aux infrastructures et aménagement d'intérêt général.**

» **221.14 ha artificialisables** dans le temps du PLUi toutes destinations confondues  
 » **18.4 HA/AN** en moyenne

**TOTAL**

**UNE RÉDUCTION DE 17% DE LA  
CONSUMMATION DE L'ESPACE**

- » **incluant la prévision de l'hôpital et les travaux de déviation conséquents, de besoins supra-intercommunaux**
- » **Une réduction qui s'élève à près de 57% si «seules» sont comptabilisées les zones A URBANISER, qui représentent quant à elles 155.45 ha dans leur totalité.**

# **PARTIE 5\_**

# **LES OBJECTIFS POURSUIVIS**

# **PAR LE REGLEMENT ECRIT**

# **ET LES DOCUMENTS**

# **GRAPHIQUES**

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunales traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- > d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- > d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation et réglementaires.

# 1. LES ZONES URBAINES « HABITAT »

## LA ZONE UA

La zone UA, correspond au tissu historique dense à caractère patrimonial à l'échelle intercommunal. Se distingue la zone UA de la commune d'Aix-les-Bains et les typologies issues de l'armature urbaine du PADD sur lesquelles des subtilités d'implantations et de gabarits peuvent exister.

Cette zone comprend un secteur UAs sur Brison-St-Innocent, UAa du centre de la station du Revard et enfin des sous-secteurs UA1/2/3/4/5 sur le centre historique du Bourget-du-Lac dont les hauteurs de bâtis sont spécifiques et à préserver.

*Les règles appliquées à la zone UA ont pour objectifs de :*

- Préserver la qualité patrimoniale des centres anciens
- Anticiper de nouvelles implantations et les inscrire dans la continuité patrimoniale de l'existant et dans le respect d'une mobilité maîtrisée
- Respecter le rythme d'implantation et les vues vers le paysage (hauteur, discontinuité du front bâti)
- Affirmer le caractère rural de certaines communes en travaillant la relation à l'espace public (recul du bâti, clôture, hauteur de muret...)
- Travailler les transitions urbaines avec l'espace agricole ou naturel
- Renforcer la place de la nature en ville
- Intégrer les enjeux énergétiques aux enjeux patrimoniaux



AIX LES BAINS



GRESY-SUR-AIX



DRUMETTAZ-CLARAFOND



BOURDEAU

## LA ZONE UH

La zone UH correspond aux noyaux historiques ruraux des villages et hameaux. Elle est caractérisée par des constructions à l'implantation et aux gabarits de toitures variés, directement liés à la topographie marquée des sites qui les accueillent et à la pratique agricole.

La création de ce secteur permet de répondre à l'objectif du PADD ciblant la volonté de redonner de la lisibilité aux hameaux anciens, et de souligner l'identité rurale de certaines entités isolées mais englobé progressivement par le phénomène de péri-urbanisation.

*Les règles appliquées à la zone UH ont pour objectifs de :*

- Discerner la réglementation entre le noyau ancien et les extensions
- Préserver le caractère rural tant dans l'architecture que dans le traitement des limites séparatives et de la relation à l'espace public
- Anticiper les espaces dédiés au stationnement en cas de densification (réhabilitation notamment)
- Rechercher une meilleure continuité architecturale entre le noyau ancien et les extensions
- Encadrer les transitions jardinées et les lisières plantées avec l'espace agricole et naturel avoisinant



DRUMETTAZ CLARAFOND - Clarafond

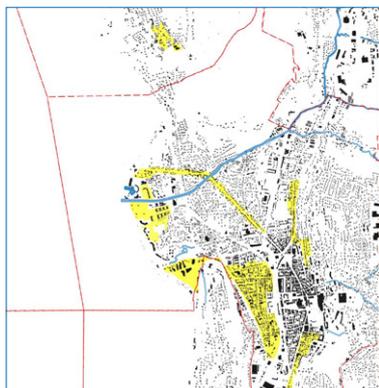


Droise - GRESY SUR AIX



ST OFFENGE

## LA ZONE UB



Zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines d'Aix-les-Bains sous forme de faubourgs et aux secteurs emblématiques des bords du Lac (pointe ouest d'Aix-Bains) ainsi qu'au secteur en extension immédiate de la zone UA sur la commune de Brison-St-Innocent, dont le potentiel de densification reste conséquent mais dont les impacts pourraient être contraire à une capacité d'accueil accompagnée.

Les faubourgs d'Aix-les-Bains quant à eux correspondent aux maisons individuelles dans le prolongement du centre historique aixois.

Les règles appliquées à la zone UB ont pour objectifs de :

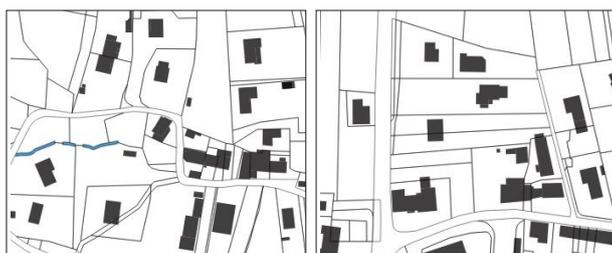
- Répondre réglementairement à des projets mûris en amont
- Préserver le caractère emblématique du port d'Aix les Bains et les caractéristiques patrimoniales des faubourgs
- Anticiper le devenir du potentiel de densification du secteur UB de Brison-St-Innocent et des faubourgs d'Aix-les-Bains.

## LA ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines de forte densité et généralement sous la forme d'habitat collectif ou semi-collectif, ils constituent des volumes importants mais dont l'évolution de la structure ou des tènements est limitée. Elle comprend un sous-secteur UCm correspondant au quartier Marlioz, bénéficiant également d'une étude spécifique et d'une OAP retranscrivant ces éléments. Ainsi, réglementairement, c'est une zone très encadrée dont l'évolution est directement liée à l'étude effectuée en amont dans le cadre de la politique de la ville.

*La création du secteur UC poursuit plusieurs objectifs :*

- conserver une cohérence avec le tissu environnant et rechercher des transitions harmonieuses
- permettre la restructuration ou le renouvellement d'opération collective ancienne,
- encourager une diversification de la programmation des opérations,
- encourager la mutualisation des espaces à l'échelle de l'opération et une part environnementale accrue
- répondre à un objectif de mixité sociale.



BOURGET DU LAC

MERY



GRESY

## LA ZONE UF

Dans la continuité de la zone UCm, la zone UF fait partie des zones urbaines spécifiques dédiées à l'habitat. Elle répond à une nécessité au regard de son rôle important dans la politique de la ville. Son objectif premier est de permettre la mise en oeuvre d'un programme ambitieux de renouvellement urbain. Ainsi, le quartier de Sierroz-Franklin-Lafin bénéficie d'une zone à la réglementation adaptée.

## LA ZONE UD

Le secteur UD correspond aux extensions urbaines peu denses qui se sont réalisées principalement sous forme pavillonnaire, de lotissement.

Le secteur UD comprend un sous-secteur UDa qui correspond aux chalets du Revard et un secteur UDL visant à préserver la façade urbanisée du Lac du Bourget.

Le secteur pavillonnaire correspond à la zone urbaine résidentielle la plus représentée de l'intercommunalité et sur laquelle se pose le plus d'enjeu en matière environnementale, paysagère et d'évolution. Elle est destinée à recevoir de l'habitat en densification mais dont l'enjeu principal est d'accompagner cette densification et le maintien d'un cadre de vie préservé et partagé mais non subit.



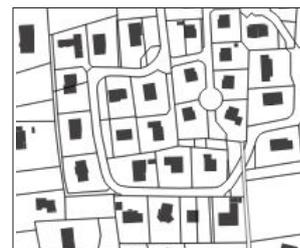
BOURDEAU



AIX LES BAINS



PUGNY-CHATENOD



MOUXY

*Les règles appliquées à la zone UD ont pour objectifs de :*

- Rechercher l'intégration des opérations au socle naturel et au grand paysage
- Diversifier la forme urbaine pavillonnaire,
- Apporter et encourager des pratiques écologiques au sein des espaces non bâtis
- Permettre une densification – tout en l'encadrant – de ces espaces,
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu et favoriser la continuité de la trame verte et bleue ou la présence de la nature en ville au sein de ces quartiers
- Encourager l'innovation architecturale et les performances énergétiques du bâti

## 2. LES ZONES URBAINES «ECONOMIE» ET SPECIFIQUES

### **LA ZONE UE**

Le secteur UE correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou en périphérie des zones prioritairement résidentielles.

Il comprend un sous-secteur UEh, et UE le Verney, correspondant à un sous-secteur où à la hauteur des constructions autorisées est supérieure.

Il comprend un sous-secteur UEco correspondant à un sous-secteur où les activités artisanales et industrielles sont interdites pour en affirmer la vocation commerciale.

Il comprend un sous-secteur Uesh correspondant au Parc d'Activités de Savoie Hexapôle, concerné par une zone d'aménagement concertée (ZAC).

Il comprend un sous-secteur Ueth correspondant à la zone d'activités de Savoie Technolac.

Il comprend un sous-secteur UEar à vocation artisanale principale.

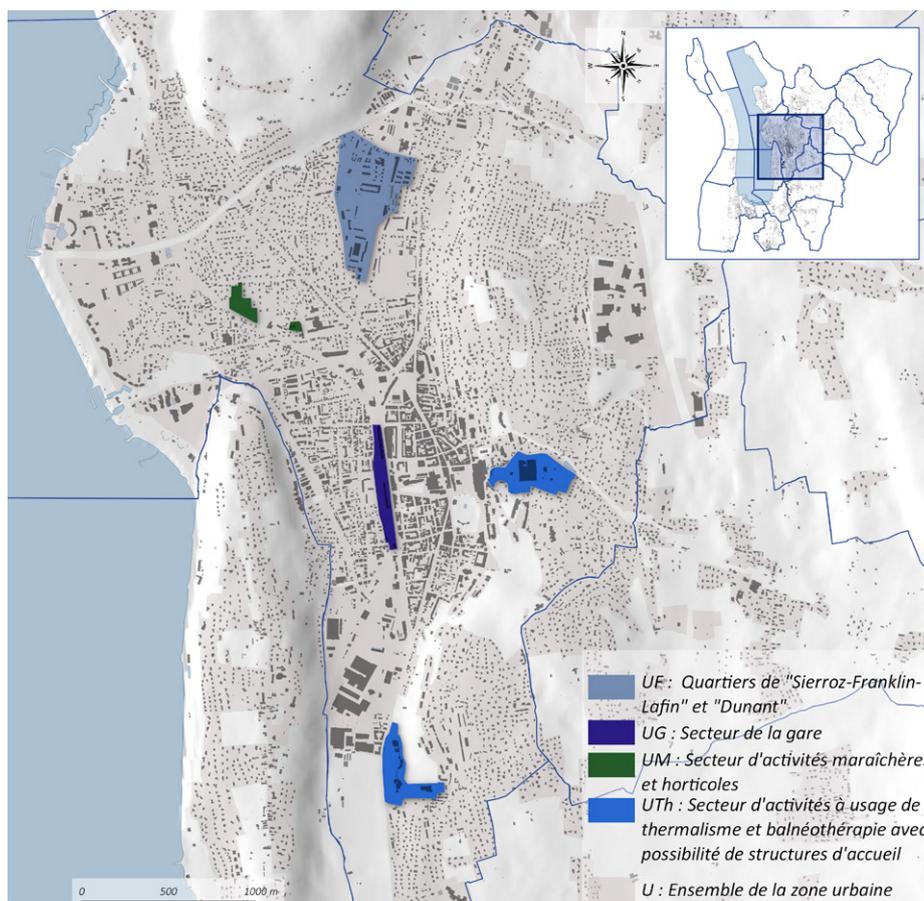
Il comprend un sous-secteur UEb correspondant à l'aéroport.

Il comprend un sous-secteur UEa correspondant à la zone d'activités du Boulevard Lepic.

*La création du secteur UE poursuit plusieurs objectifs :*

- orienter le développement économique productif le long des axes de desserte principaux et/ou en site dédié sans négliger les exigences d'intégration paysagères et environnementales,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités économiques,
- adapter la réglementation aux pratiques économiques présentes et en devenir.

## LA ZONE UTh et UG



Autres zones urbaines spécifiques à la commune d'Aix-les-Bains

Deux secteurs concernent à des espaces urbanisés au sein du tissu urbanisé de la commune d'Aix-les-Bains et qui par leur nature ont vocation à accueillir deux types d'activités spécifiques :

> **Le secteur UTh**, correspond aux secteurs d'activités à usage de thermalisme et de balnéothérapie avec possibilités de posséder des structures d'accueil.

*La création du secteur UTh poursuit l'objectif de maintenir l'une des activités historiques et emblématiques de la commune, tout en permettant une adaptation de ces structures spécifiques qui ont pu connaître de nettes évolutions depuis les dernières décennies.*

> **Le secteur UG**, recouvre le secteur de requalification du quartier de la gare. Il accompagne la réalisation du pôle d'échange intermodal et de ses services associés (commerces, logements, activités tertiaires, stationnements, équipements collectifs, etc...)

*La création du secteur UG poursuit l'objectif principal de permettre la réalisation d'un pôle intermodal de dimension intercommunal et connecté aux territoires voisins.*

# 3. LES ZONES A URBANISER

Afin d'assurer les exigences d'aménagement des sites de projet et conformément au code de l'urbanisme, les secteurs de projet font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

## **LA ZONE A URBANISER DEDIEE A L'HABITAT**

Les zones 1AUh correspondent à des secteurs de projet inscrits dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine actuelle de manière générale. Ces secteurs sont destinés à accueillir des opérations d'ensemble sous des formes variées, permettant une mixité et une densité d'habitat adaptée à chaque contexte par le biais des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elle comprend deux sous-secteurs : 1AUha et 1AUhb à vocation d'habitat, où le sous-secteur 1AUhb est urbanisable une fois que le secteur 1AUha contiguë est urbanisé à 80%. Ce découpage permet ainsi de répondre au projet global et identifié comme enjeu prioritaire lié à la capacité d'accueil : ACCOMPAGNER PROGRESSIVEMENT et durablement le développement du territoire.

## **LA ZONE A URBANISER DEDIEE AU TOURISME**

La zone 1 AUt correspond à un seul secteur de projet à l'échelle intercommunale et permet de dédier cette zone de projet à un projet économique liée en lien avec le tourisme local.

## **LA ZONE A URBANISER DEDIEE A L'ECONOMIE**

La zone 1 AUe correspond aux secteurs de projet d'extension des parcs d'activités artisanales et industrielles de l'intercommunalité, sous la forme d'opération d'ensemble. Elle comprend un sous-secteurs :

- > le **sous-secteur 1AUet** principalement destiné à l'accueil d'activité tertiaire.
- > le **sous-secteur 1AUeb** dédié au projets aéroportuaire.

Leur distinction permet d'encadrer précisément les projets économiques dans leurs usages et destination principale.

## **LA ZONE A URBANISER A LONG TERME**

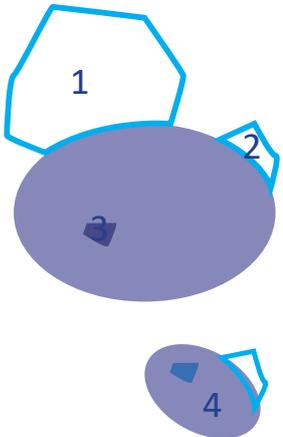
Plusieurs secteurs ont été inscrits en secteurs de projets à long terme et correspondent **aux secteurs 2AU**. Elle comprend un sous-secteur **2AUep**, même si ce dernier nécessite une modification du document de planification pour être ouvert à l'urbanisation, il s'est agit ici, de flécher et identifier d'ores et déjà la vocation des sites afin de rendre cohérent et lisible par le plus grand nombre l'évolution attendue sur le long terme du territoire intercommunal.

## **UN TRAVAIL CONSTANT ET SUR LE TERRAIN POUR DÉTERMINER LES SECTEURS DE PROJETS LES PLUS ADAPTÉS**

Cette phase de travail, a été élaborée en plusieurs étapes et a fait l'objet d'un travail exhaustif de terrain afin de définir au mieux le périmètre adapté au projet de développement intercommunal et communal.



Afin d'encadrer le plus finement possible, l'ensemble des secteurs de projet, des typologies d'OAP adapté au type de projet ont été définis et s'organisent de la façon suivante:



**1 Les OAP Nouveaux quartiers**

Elle concerne les secteurs de projet conséquent au regard de la structure urbaine. La plupart du temps en extension urbaine.

**2 OAP Quartiers greffés**

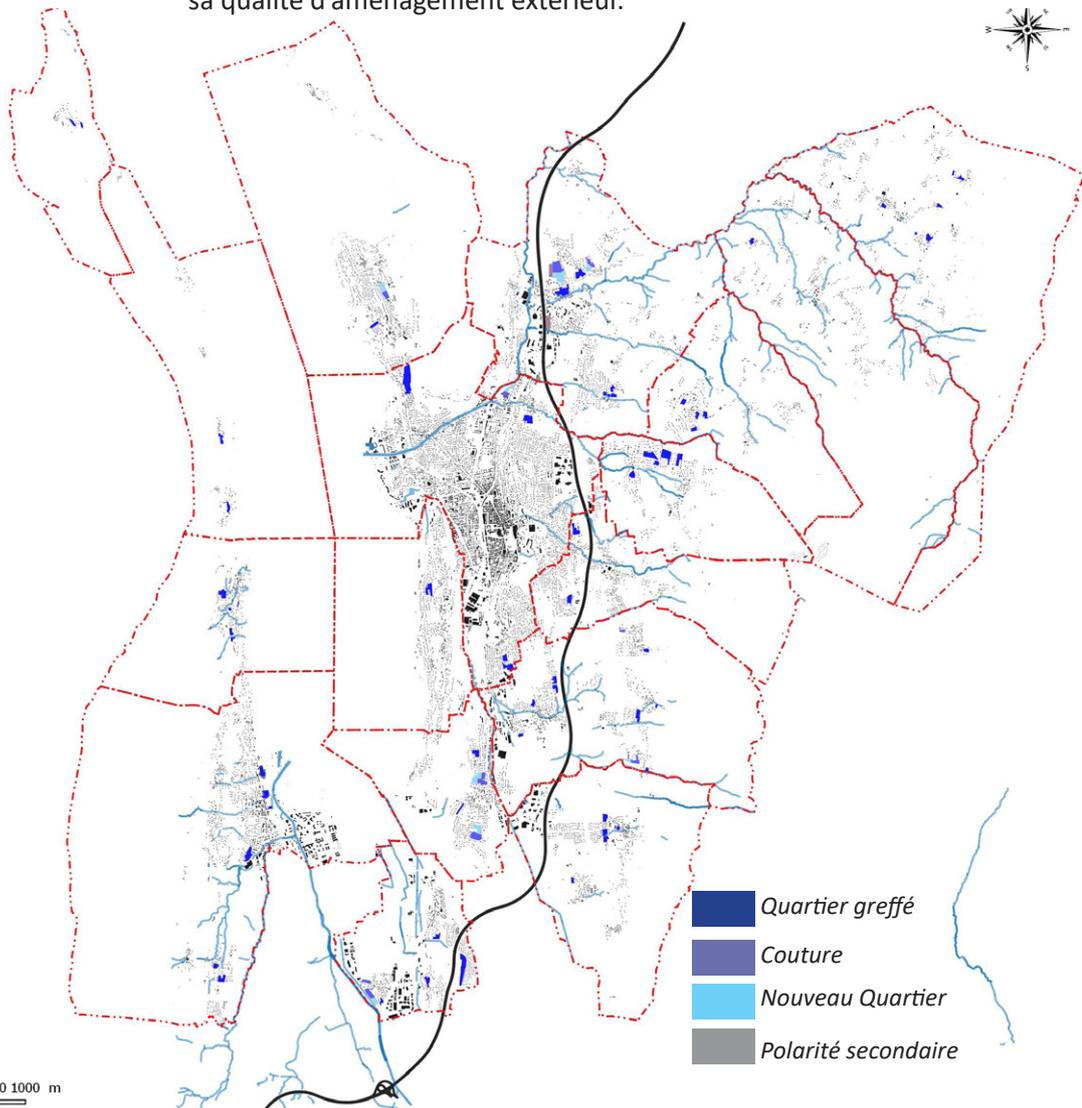
Elle concerne les projets dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui vient compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante.

**3 OAP Couture**

Elle concerne les projets au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements et veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage.

**4 OAP Polarité secondaire**

Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.



Typologie des secteurs de projet

# 4. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole et la zone UM dédiées à l'agriculture périurbaine et urbaine sont les zones agricoles du projet de PLUi. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

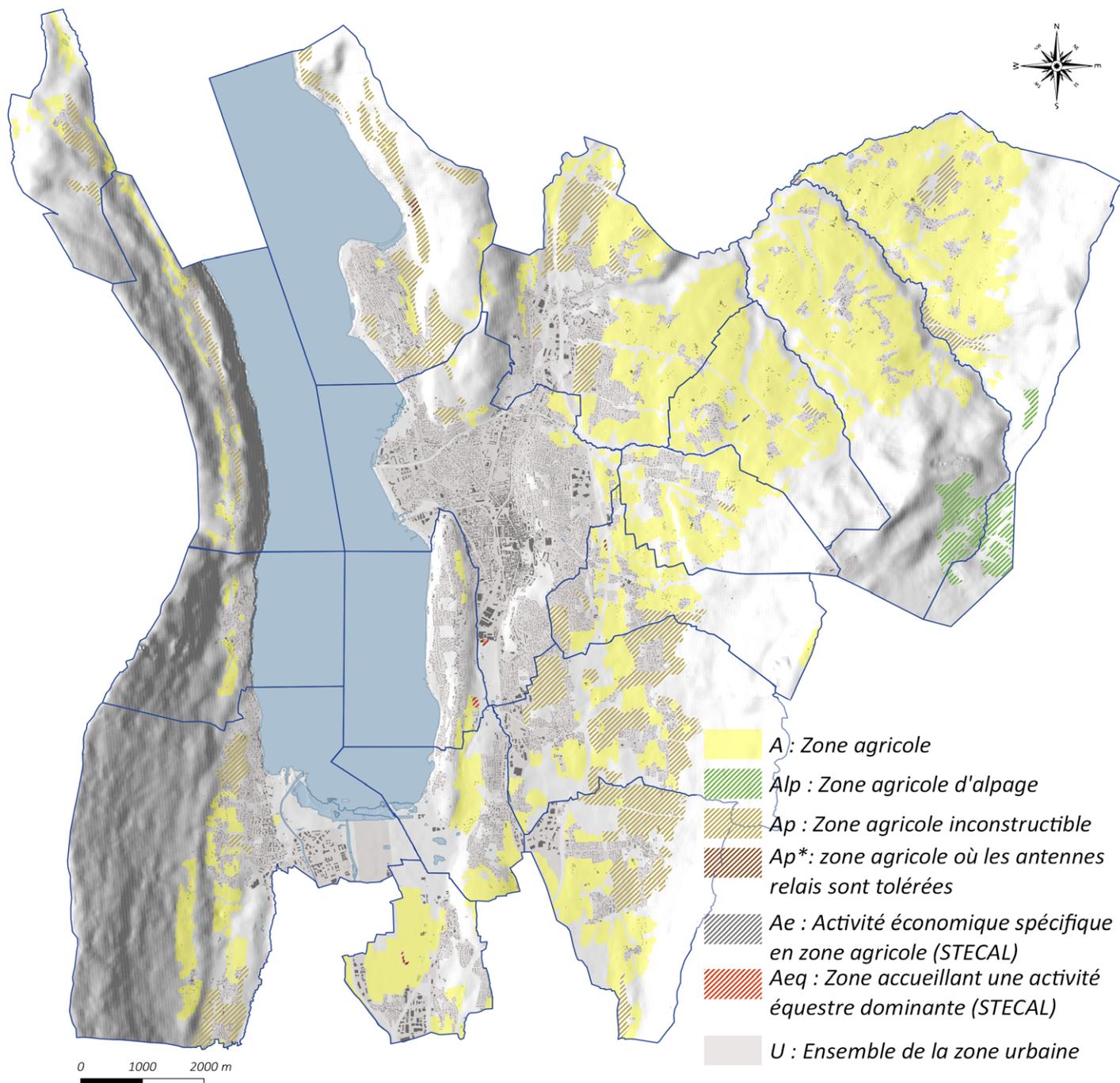
Cette zone est à protéger à plusieurs titres, en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle permet l'extension sous conditions et selon le secteur géographique le changement de destination et l'extension des habitations existantes. De même, à titre exceptionnel et au sein d'un STECAL qui définit clairement les conditions de constructibilité détaillées plus loin, la zone agricole encadre les activités économiques isolées ou spécifiques au sein de ces espaces.

Elle comprend :

- > un **sous-secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ET paysager.
- > un **sous-secteur Ap\*** agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ET paysager où les antennes relais sont tolérées ;
- > un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ae** correspondant à permettre une évolution de l'activité économique artisanale ou commerciale isolée en zone agricole lorsqu'elle est existante ;
- > un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Aeq** correspondant aux centres équestres et leur permettre une évolution de l'activité en zone agricole lorsqu'elle est existante ;
- > un **sous-secteur Alp** correspondant aux terres agricoles destinées aux pratiques agricoles d'alpages et de la découverte de ces espaces.



La mise à jour du diagnostic agricole par les élus concernant la pérennité des sièges d'exploitation a permis de clairement aborder le projet agricole au cas par cas selon l'activité et sa localisation au regard de l'espace agricole et de sa qualité agronomique, mais également au regard de l'espace urbanisé et les tènements agricoles recensés par la chambre d'agriculture.



## Zones agricoles

Espaces dédiés à la pratique agricole

# 5. LA ZONE NATURELLE

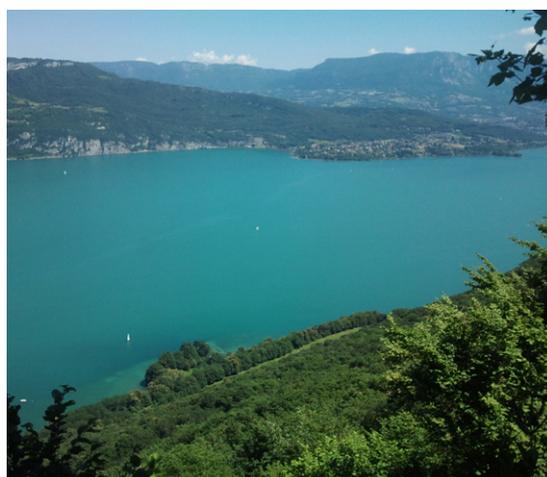
La zone naturelle et forestière, comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs, ce qui révèle sa diversité dans ses enjeux environnementaux ou d'usages. Ainsi, à titre exceptionnel, la gestion d'activités ou spécifiques isolés font l'objet de STECAL (Sites de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées). Ils permettent l'encadrement et l'accompagnement de ces activités occupations spécifiques isolées avec les enjeux de bonnes préservation des milieux naturels et du grand paysage.

Cette zone comprend :

- > **un secteur NL** correspondant au lac du Bourget et ses abords encadrés par la loi dite Littoral, compris dans une bande de 100m et au-delà lorsque les enjeux de préservation des milieux présents le justifient.
- > **un secteur Nd**, correspondant aux domaines composés d'un ensemble bâti patrimonial et un parc paysager attenant aux caractères patrimoniaux.
- > **un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nce**, correspondant aux zones naturelles concernées par un périmètre de captage.
- > **un secteur Na**, correspondant à l'emprise de l'autoroute et ses abords structurels, ainsi qu'une fin de piste sur la commune de Voglans uniquement.
- > **un secteur Nst** : correspondant à la zone de stockage des déchets verts à Grésy-sur-Aix.
- > **un secteur Nc**, correspond aux zones naturelles exploitées pour leur qualité de production minérale (carrière).
- > **un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Ne**, permettant l'évolution modérée des sites d'activités économiques isolées.
- > **un secteur de taille et capacité d'accueil limitées NI**, correspondant au secteur de loisir permettant leur évolution modérée lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion en site naturel de manière générale, **un sous-secteur NI\*** correspondant au Monastère de Notre-Dame de l'Unité à Pigny-Chatenod, **un sous-secteur Nlc** correspondant au camping, **un sous-secteur NI1**, correspondant aux zones naturelles dédiées aux activités de loisir de pleine nature (notamment à la pratique du ski) et aux activités touristiques et **un sous-secteur NI2** correspondant au secteur de loisir et activités de services publics permettant leur évolution modérée.
- > **un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nep**, permettant l'évolution modérée des sites d'équipement public en site naturel lorsqu'ils sont bâtis et permettant leur gestion de manière générale.
- > **un secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv**, correspondant à l'aire des gens du voyage d'Aix-les-Bains.



MERY



Depuis ONTEX

L'ensemble de la zone naturelle a constitué la base de l'armature de projet paysager de l'intercommunalité. Elle a été appréhendé comme un espace structurant sur lequel il fallait ancrer le projet de territoire. C'est pourquoi, à partir des hauteurs du Val du Bourget, jusqu'au site emblématique du lac du Bourget, les espaces naturels sous forme de corridors ou de chapelets d'espace de nature, constituent une zone naturelle continue jouant le rôle d'espace de transition paysager et de limite intangible à l'urbanisation. Ainsi, ce choix fort de projet s'est traduit par une protection en zone Naturelle N et NL dans sa très grande partie.

La déclinaison Nce pour la protection des captages d'eau constitue une extension immédiate de la zone N au regard de la protection stricte qu'elle représente, et permet ainsi d'assurer la continuité d'un espace naturel.



#### Les zones naturelles et forestières

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  | N : Zone naturelle   |  | NI1 : Secteur naturel de loisir dédié à la pratique du ski  |
|  | Na : Emprises de l'autoroute et des pistes aéroportuaires et leurs abords structurants |  | Nst : Secteur de stockage de déchet vert  |
|  | Nc : Secteur naturel exploité pour ses qualités de production minérale                 |  | Ne : Secteur d'activité économique isolé en milieu naturel (STECAL)   |
|  | Nce : Secteur naturel concerné par un périmètre de captage d'eau                       |  | Nep : Secteur d'équipement public en site naturel (STECAL) ou à caractère paysager                                |
|  | Nd : Secteur patrimonial comprenant un domaine bourgeois et son parc attenant          |  | NI* : Site du Monastère de Notre-Dame de l'Unité (STECAL)   |
|  | NI : Secteur de sport et de loisirs de plein air                                       |  | NI2 : Secteur naturel de loisirs de plein air et activités de services publics autorisant des extensions (STECAL) |
|  | NL : Secteur naturel emblématique à préserver du Lac du Bourget                        |  | Nlc : Secteur à usage touristique en site naturel correspondant au camping (STECAL)                               |
|   |  |  | Nv : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)  |
|   |  |  | U : Ensemble de la zone urbaine   |

# 6. BILAN DES SURFACES

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
1AUe	13,0
1AUeb	4,3
1AUep	4,6
1AUet	3,5
1AUh	62,2
1AUha	13,8
1AUhb	11,2
1AUt	1,4
2AUep	17,4
2AUh	24,1
<b>TOTAL AU</b>	<b>155.6</b>
Total ZONAGE GL	17926.6

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
A	3304
Ae	2,7
Aeq	4,0
Alp	140,4
Ap	885,1
Ap*	5,0
<b>TOTAL A</b>	<b>4341.05</b>
Total ZONAGE GL	17926.6

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
N	6797
Na	126,5
Nc	70,5
Nce	223,3
Nd	77
Ne	19,5
Nep	20,1
NI	52,3
NI*	2,8
NI1	156,3
NI2	90,0
Nlc	6,1
NL	3165,9
Nst	0,9
Nv	1,0
<b>TOTAL N</b>	<b>10 807.6</b>
Total ZONAGE GL	17926.6

Libellé de zone	Total GRAND LAC (ha)
UA	199,7
UA1	0,6
UA2	2,46
UA3	0,9
UA4	2,8
UA5	2,5
UAa	1,7
UAs	8,7
UB	39,2
UB1	39,5
UBL	5,7
UBLe	0,4
UBLh	12,5
UBLp	5,5
UBLt	3,9
UC	135,3
UCm	13,0
UD	1487,2
UDa	10,0
UDL	34,0
UE	142,5
UE1	29,5
UE2	15,3
UEa	3,1
UEar	2,3
UEb	54,8
UEco	51,2
UEh	30,8
Uep	54,6
UEsh	45,5
UEth	62,6
UF	23
UG	4,8
UH	76,8
UM	2,3
UTh	15,0
<b>TOTAL U</b>	<b>2620.6</b>
Total ZONAGE GL	17926.6

# **PARTIE 6\_**

# **LES AUTRES OBJECTIFS**

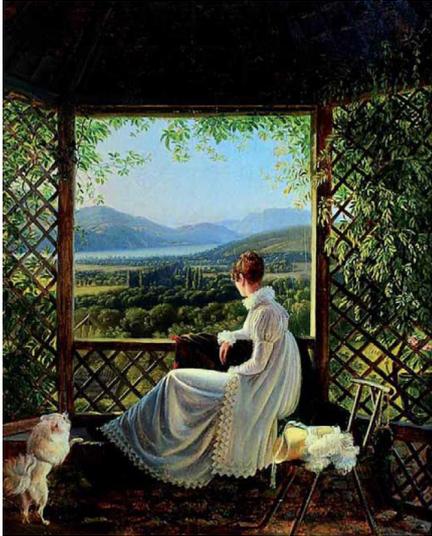
# **POURSUIVIS AU SEIN DU**

# **PLUi**

# 1. PRÉSERVER LE PATRIMOINE DANS SA DIVERSITÉ

## **LE PAYSAGE : Patrimoine commun emblématique**

Le patrimoine emblématique protégé au cœur du projet de PLUi reste le paysage dans son ensemble et dans sa diversité.



Source : Dossier de candidature VAH  
La Reine Hortense à Aix-les-Bains en 1813  
par Antoine Duclaux  
Collection Château Arenenberg

La prise en compte en amont de la loi dite « littorale » et de la loi montagne dans la conception du projet de développement a permis d'intégrer un niveau d'exigence complémentaire sur la thématique paysagère et la préservation du Val du Bourget.

A travers la mise en place de :

La protection de la bande des 100m via un zonage dédié

La protection dans son ensemble de l'Espace Proche du Rivage

La protection des espaces remarquables au sens de la loi dite littoral, par une constructibilité limitée au sein de ces espaces

Le maintien des coupures d'urbanisation

L'extension de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages existants

L'application de la loi dite littorale assure une protection accrue de la pérennité de ses paysages comme bien commun.

Parallèlement et parfois concomitamment pour certaines communes avec l'application de la loi littoral, la loi montagne à vigiler :

L'urbanisation uniquement en continuité des bourgs, villages et hameaux identifiés,

La préservation de la pratique agricole dans sa diversité et pratique de montagne par la création de zonage spécifique,

Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard via des prescriptions et zonages spécifiques.

## **LES LISIERES URBAINES ET MURET**



Bourdeau

Plusieurs dispositions ont été mises en place dans les zones urbaines résidentielles et en zones naturelle et agricole pour encadrer les espaces extérieurs et le traitement des limites séparatives. Ces dispositions visent en particulier la qualité des transitions entre les propriétés privées, l'espace public et le paysage.

Ainsi, pour se faire le relais de certaines chartes d'ores et déjà existantes, les élus ont choisi de porter au sein du règlement écrit et graphique des points d'attention spécifiques sur ces éléments. Des approches parfois spécifique par au regard de l'identité propre des communes ont été mis en place.

Les communes de Méry et de Bourdeau ont quant à elles mis en évidence son patrimoine rural et ainsi a préservation de son identité et de la qualité de ses franges urbaines par la préservation de ces murs anciens le long des voies.

### LES CONES DE VUE

A travers la mise en place de cône de vue à préserver sur les secteurs les plus sensibles des communes permet d'encadrer le partage du grand paysage depuis l'espace public et considérer le cadre paysager comme patrimoine commun.



Exemple de cône de vue mis en place sur la commune de Bourdeau

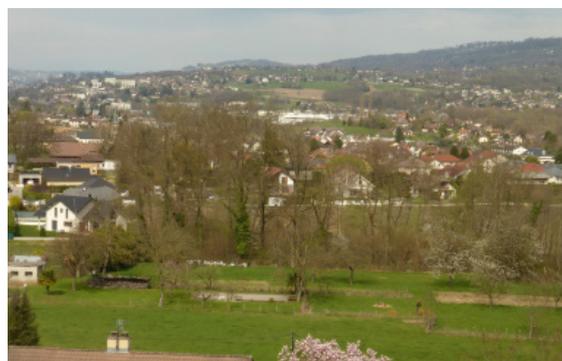
### LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Quatre listes de végétaux ont été inscrits en annexe afin de préconiser des essences de plantation (arbres et arbustes) selon les cas de figure. La seconde liste préconise des plantations d'arbustes d'ornement qui peuvent également être utilisés au sein des bandes plantées. La troisième liste recommande des essences dans le cadre de plantations, de haies à caractère champêtre et rural. La dernière liste quant à elle recommande les plantations de couvre-sol et végétaux bas (bande plantée).

Les espaces boisés classés, les haies, alignements, arbres isolés, espaces verts en milieu urbain, espaces cultivés en zone urbaine, les zones humides, sont autant de prescriptions mises en place afin de préserver les espaces naturels et participer à la continuité de la trame verte et bleue.



Zone humide, BOURGET DU LAC



Zone humide, VIVIERS DU LAC

### LA PATRIMOINE BATI



Domaine à Tresserve

Plusieurs dispositions ont été mises en place au sein du PLUi. En effet, afin de préserver la diversité du patrimoine bâti particulièrement, plusieurs outils ont été mobilisés. La création de la zone Nd (d pour domaine), participe pleinement à la préservation du patrimoine bâti bourgeois et des parcs attenants, où la présence des parcs privés participent à la qualité de vie des espaces urbanisés.

Parallèlement, la mise en place de l'AVAP sur la commune d'Aix les Bains permet la préservation des patrimoines bâtis (et non bâtis) spécifiques à la commune. De même, l'identification au plan de zonage des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont protégés par des exigences réglementaires complémentaires.

## 2. FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

En lien direct avec la mise en oeuvre du Plan Local de l'Habitat, le PLUi a été établi concomitamment permettant de répondre règlementairement à la mise en place des objectifs à venir du PLH en termes de production de logements sociaux.

Les OAP ont permis d'assurer une production de logements sociaux d'environ 965. Afin d'atteindre les objectifs en logements sociaux attendus, le règlement écrit inscrit une prescription réglementaire (justifiée au sein des parties précédentes) adaptées à la typologie des communes concernées et aux objectifs à atteindre. La part de la production de logements attendues via les outils du PLH ne sont pas ici déclinées, mais sont également à mettre en perspective, puisqu'une large part en renouvellement urbain est attendue.

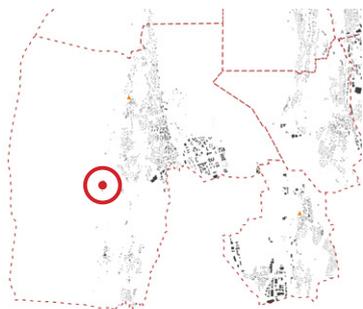
La production se répartie comme suit :

Type	Communes	LOGEMENTS ATTENDUS	LOGEMENTS PRODUITS ESTIMÉS AU SEIN DU PLUi	
		Logements attendus au sein du PLH	Nombre Logements sociaux prévus dans les OAP Fourchette haute au PLUi	Nombre Logements sociaux prévus dans le tissu urbanisé
La centralité	Aix-les-Bains	<b>1248</b>	435	<sup>750+159</sup> soit 909
Les portes d'entrée	Grézy-sur-Aix	<b>561</b>	410	120
	Bourget-du-Lac			
	Voglans			
	Viviers-du-Lac			
Les sentinelles jardins	Méry	<b>174</b>	99	50
	Brison-St-Innocent			
	Drumettaz-Clarafond			
	Mouxy			
Les villages greniers	Trévignin	<b>29</b>	17	14
	Le Montcel			
	St-Offenge			
Les villages balcons	Ontex	<b>21</b>	4	10
	La Chapelle du Mont du Chat			
	Bourdeau			
	Tresserve			
<b>GRAND LAC</b>		<b>2033</b>	<b>965 soit 47 %</b>	<b>1103 soit 53%</b>

# 3. PERMETTRE L'EVOLUTION DU BATI AGRICOLE

Les élus sont allés dans le sens d'une limitation des possibilités de changements de destination tout en exprimant la volonté d'encourager la réhabilitation du bâti agricole, sans concurrencer l'activité agricole principale. A partir de ces constats, 35 changements de destination ont été identifiés dans le cadre du PLUi. Ci-après quelques extraits de bâtis permettant le changement de destination recensés.

EXEMPLE ROUTE DES CACHOUX



Exemple du site de St-Simond à St Offenge

La problématique liée au bâti agricole vacant ou à réhabiliter est multiple. Ainsi, au-delà de quelques réhabilitations peu heureuses, la question même de la capacité d'accueil du site concerné par la présence de ces bâtis agricoles est alors transformée et déstabilisée. Les problématiques de réseau, de stationnement (report sur l'espace public étriqué (ancien hameau)) et de sécurité du site sont alors posées.

Afin de répondre à ces problématiques, les élus ont souhaité mettre en place une OAP thématique et des OAP sectorielles. L'intérêt est alors double : encadrer les réhabilitations dans l'aspect patrimonial que le bâti représente et gérer le nombre de logements que le bâti peut accueillir. Elles ont été travaillées en partenariat avec le Parc Naturel Régional.

# 4. INTÉGRER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE ET L'APPROCHE INTERCOMMUNALE DU GRAND CYCLE DE L'EAU

Enjeu de taille et fort à l'échelle de l'intercommunalité, la prise de conscience depuis plusieurs années des impacts de l'imperméabilisation des sols à une échelle globale, a pu trouver une résonance pendant l'élaboration de ce PLUi.

Nombre d'outils ont été mis en place afin d'intégrer cet enjeu. Pour autant les élus se sont emparés de l'outil réglementaire afin de répondre à la hauteur de ce que l'enjeu représente pour le territoire. En effet, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et au delà de l'économie foncière opérée à travers ce PLUi, le règlement écrit inscrit des objectifs ambitieux en termes d'espaces libres et de surface à maintenir en pleine terre.

L'usage du Coefficient de Pleine Terre et du coefficient de Biotope par Surface a été récurrent au sein des zones urbaines et de manière adaptée au regard des enjeux parallèles (patrimoine, densification...).

# **PARTIE 7\_**

# **L'EVALUATION**

# **ENVIRONNEMENTALE**

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent à toutes les échelles du territoire et d'intégrer les réponses de projet à la hauteur des enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLUi pour écarter, et/ou réduire les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

L'évaluation environnementale revient sur la globalité de ses éléments afin de justifier et démontrer en quoi le projet de PLUi s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

#### FINALITE 1

Changement climatique et protection de l'atmosphère

#### FINALITE 2

Préservation de la biodiversité  
Protection des milieux et ressources

#### FINALITE 3

Epanouissement de tous les êtres humains

#### FINALITE 4

Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations

#### FINALITE 5

Modes de production et de consommations responsables

Il s'agit d'une **véritable méthodologie au service du projet**. Elle constitue un fil conducteur tout au long de la procédure. Le principe fondamental à la base de l'élaboration du projet concerné par une évaluation environnementale étant «éviter, réduire, compenser».

La démarche est détaillée dans le rapport de présentation et constitue une part non négligeable dans l'élaboration de l'évaluation environnementale.

Au sein de ce résumé non technique il est démontré comment :

- » la mise en place du PLUi est bénéfique pour le territoire de Grand Lac ;
- » la notion d'évitement a été perpétuelle et récurrente dans la construction du projet au regard des secteurs ou éléments les plus sensibles du territoire, d'un site, d'un milieu présent ;
- » les atteintes sur l'environnement ont été réduites autant que possible, notamment lorsque certains impacts sont inévitables ;
- » la compensation de certaines incidences négatives par la mise en place de mesures prescriptives au sein des outils permis par le PLUi a été mise en place.

**En revanche, il ne revient pas sur la hiérarchisation des enjeux\* qui constitue une part du niveau de réponse à l'évaluation environnementale puisque détaillé dans les parties précédentes.**

\* «ce qui est à perdre ou à gagner».

# 1. UN SCENARIO DE TERRITOIRE AU FIL DE L'EAU ?

La présente évolution décrit une situation dans le cas où les documents de planification actuels perduraient.



## Un territoire victime de son succès

- > La protection de ses paysages remarquables et la protection des espaces naturels écologique restent élevés et permettent d'assurer le maintien la qualité des paysages.
- > La tendance montre une gestion des déchets et des eaux usées clairement prise en compte et anticipée.
- > Le développement des modes doux et de la multimodalité (covoiturage et autres) facilitera dans un temps les déplacements pour les secteurs les plus urbains, sans certitude à long terme. La réponse se trouve au sein du PDU mis en place.
- > Les opérations de renouvellement urbain et d'actions sur l'habitat et la précarité énergétique favoriseront des structures bâties aux normes de constructions durables.
- > Le grand paysage accuse également cette attractivité par une densification urbaine importante, un étalement urbain progressif même s'il se réduit, met à mal le cadre de qualité recherché.

## Une dynamique de densification urbaine subit

- > Dans le scénario au fil de l'eau, les secteurs les plus urbains de l'intercommunalité tendent vers une ville plus dense avec avantages et inconvénients
- > La densification est ressentie comme subit notamment sur la ville centre et qui répercute une pression immobilière en périurbanisation. Une tendance qui tend à perdurer voire s'intensifier.
- > La densification peu encadrée risque de créer des problèmes inhérents à la qualité de vie en secteur urbain : problèmes de voisinages, d'usages, équipements sous-dimensionnés ...

## Une approche de développement intercommunale urbain peu ressentie

- > Dans le scénario au fil de l'eau, chaque commune se projette à l'échelle de son périmètre même si les grandes dynamiques sont encadrées par le SCoT.
- > Malgré une volonté de renouvellement urbain, la vacance de la ville-centre peut continuer à augmenter tandis que les communes périphériques absorberont le développement. Pour autant la mise en place du nouveau PLH permet d'agir en conséquence.

## Des problèmes de plus en plus récurrents

- > Les problèmes de circulation et de mobilité vont s'aggraver sans une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité malgré des efforts faits mis en place.
- > Des risques élevés de pollution et de qualité de l'air qui deviendront plus fréquents.

Sans être exhaustives, ces tendances majeures du territoire démontrent la nécessité ou le bien fondé d'une réflexion globale sur différentes thématiques : les déplacements, l'habitat, l'urbanisme, le climat...

## 2. LE PROJET DE PLUI FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Il a été explicité en introduction l'importance de la méthodologie mise en place à travers l'évaluation environnementale afin d'aboutir au projet de développement retenu, le moins impactant pour l'environnement et répondre aux défis (finalités de demain).

Sans reprendre toute la démonstration de la première partie du rapport de présentation, la présente partie s'attache néanmoins à démontrer que le choix retenu est le reflet d'un travail et d'une méthodologie constante.

### **LE CHOIX D'UN PROJET LE MOINS IMPACTANT**



A travers un travail constant, en atelier, sur le terrain, en concertation, les élus ont pu élaborer un scénario de développement ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux du territoire.

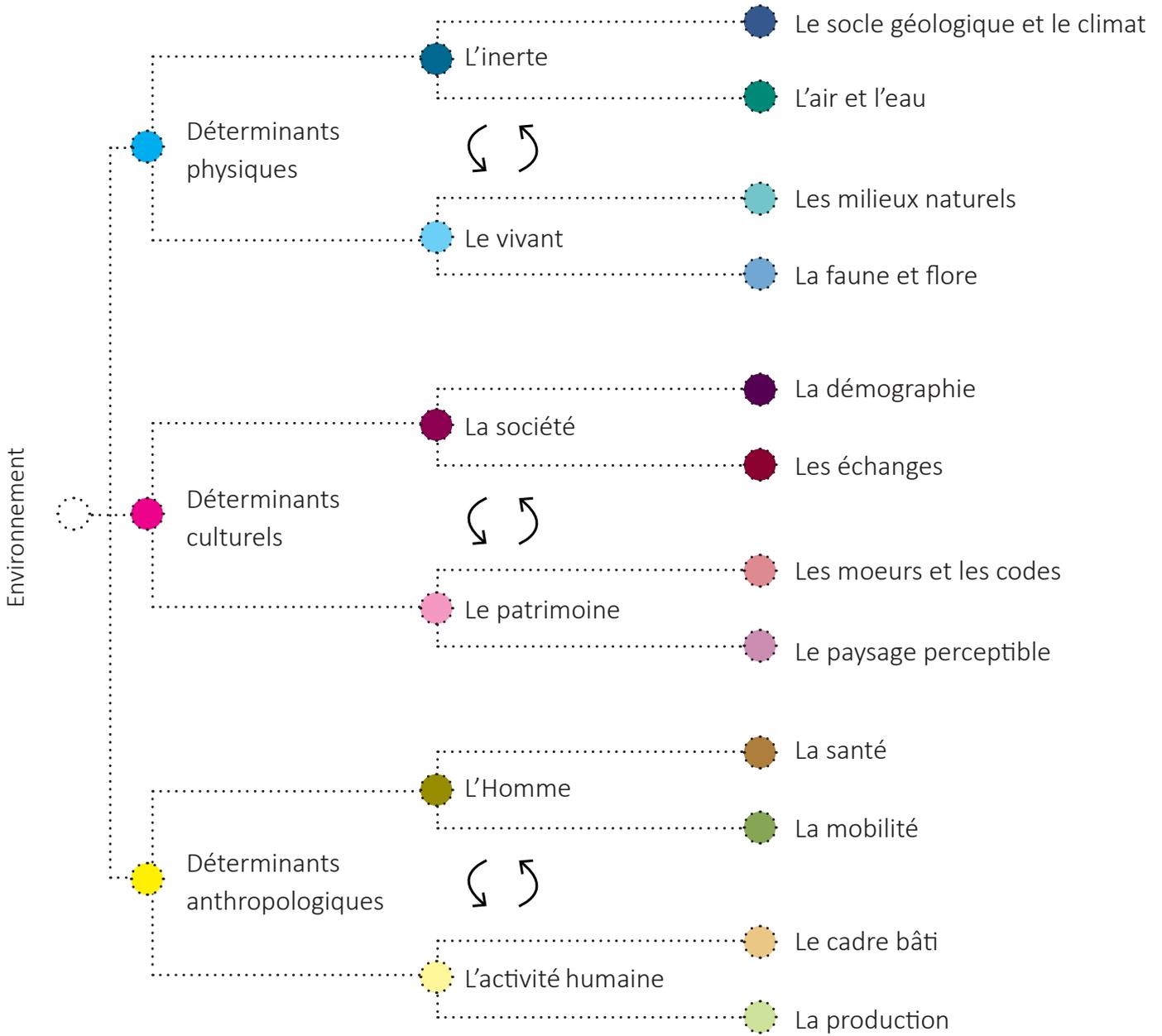
Chaque phase de l'évaluation environnementale à travers cette concertation constante a ainsi pu faire l'objet d'un croisement d'échelle tant dans les réponses que dans les analyses effectuées.

### **EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES**

L'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement. Elles sont issues de l'analyse de l'impact de l'urbanisation sous toutes ses formes (ouverture à l'urbanisation de secteurs, STECAL, densification...) et de l'état initial de l'environnement précisant les tendances à l'œuvre. Les incidences seraient consécutives, soit au prolongement de tendances actuelles, soit à une inflexion apportée par le projet.

L'impact sur les milieux sensibles est précisée pour chaque incidence. Les zones pertinentes sont donc à chaque fois différentes. Les mesures du projet permettant d'éviter / réduire / compenser les dommages sont alors précisées. Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées.

Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe. Trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement ont été distinguées et caractérisés par la suite car propres au territoire de Grand Lac et le projet imaginé par la Collectivité. Sont déclinés : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).



## LES OUTILS REGLEMENTAIRES POUR UN TERRITOIRE DURABLE

### > Accompagner les projets

L'étude de densification effectuée sur Grand Lac a permis de constituer un document ambitieux en termes d'économie de foncier et par extension d'impacts sur les espaces naturels et agricoles. Afin de bien mesurer l'ambition du projet en densification et par extension de l'économie de foncier réalisé sur les terres agricoles et naturelles, c'est près de **6312 LOGEMENTS**

produits en densification (sous toutes ses formes) sur les 9169 logements à réaliser entre 2018 et 2030.

D'autre part, ce potentiel de densification a permis de traduire les besoins à mobiliser en extension. Ces secteurs en extensions ont ensuite été réfléchis et encadrer par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Ces secteurs de projets assurent également une densité minimale encadrée selon l'armature urbaine définie dans le PADD. On décompte près de 137 OAP sur le territoire qui viennent renforcer et mettre en application les objectifs du PADD en faveur de l'environnement et du développement durable.

### > Des dispositions favorables à la protection de la nature et de la biodiversité

- Sur une majorité des secteurs, des zones «vertes» ont été spatialisées afin d'être préservé de toute constructibilité ;
- Le ciblage des sujets végétaux les plus remarquables (par leur taille ou leur qualité) et des haies.
- La conservation des ripisylves, des abords des ruisseaux et des zones humides.
- Limiter l'impact des voies de desserte en réduisant leur gabarit au strict nécessaire et par la mutualisation des voies via les OAP.

De manière générale, les OAP cherchent à limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les atouts environnementaux, éviter les impacts directs et indirects par une implantation et spatialisation fine du projet.

- Le développement de trames arborées ou arbustives
- Favoriser la gestion des eaux et l'infiltration à la parcelle
- Établir des transitions végétales entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels d
- La prise en compte des risques dans l'aménagement (risques d'inondation, PIZ ...)
- Limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage
- Inciter à l'emploi de végétation endémique dans le traitement des haies et des espaces ouverts
- Favoriser la création de déplacements doux
- Inciter à l'autonomie énergétique par des mesures de productions ou de réduction de la consommation à l'échelle des opérations

Protection d'une mare par l'OAP et par la mise en place d'un emplacement réservé pour une acquisition et gestion via Grand Lac



Intégration de la végétation existante dans le projet d'OAP à Viviers-du-Lac

OAP sur la commune de Viviers du Lac

Préservation d'une continuité verte avec les milieux environnants

## > Intégrer la nature en ville et le cycle de l'eau à l'échelle de chaque projet

### Le Coefficient de Biotope par Surface :

Le PLUi donc en place un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) concernant toutes les constructions nouvelles visant à favoriser les milieux propices à la biodiversité au sein des parcelles en zone urbaine, pour éviter que la densification ne se fasse aux dépens des espaces naturels.

### Le stationnement

Le règlement prévoit un nombre de stationnement qui varie selon la pression urbaine et la distance des quartiers des différentes infrastructures de transport. En effet, ces mesures ont pour objectif d'inciter au changement de pratique de déplacements et à la réduction de l'impact des stationnements dans l'espace urbain.

### La qualité environnementale

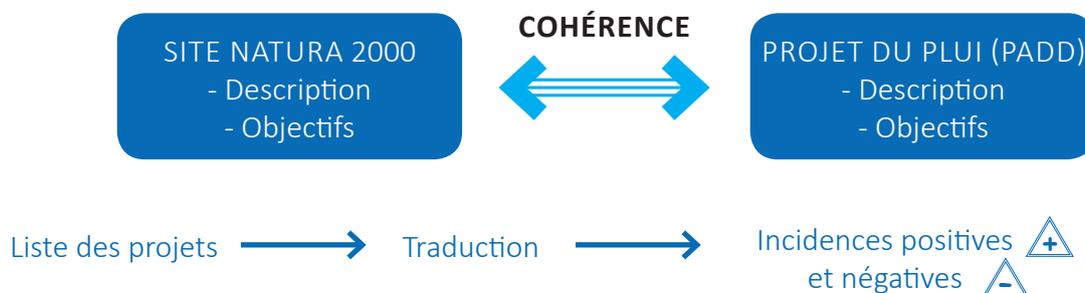
Le règlement du PLUi définit plusieurs règles consistant à préserver les espaces végétalisés et favoriser l'implantation de la nature dans les zones urbaines.

### Les zones naturelles et forestières, les zones agricoles :

Le plan de zonage préserve et encadre les espaces naturels et forestiers du territoire du PLUi. Ils correspondent à des secteurs à protéger en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique. Les zones agricoles sont également protégées pour leur qualité agronomiques, biologiques ou économiques.

# 3. UNE APPROCHE PLUS CIBLÉE ENVERS LES SITES NATURA 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur une analyse des effets du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêts communautaires qui ont défini les sites Natura 2000 eux mêmes.



Elle porte sur les sites suivants :

**FR8201772 - Réseau de zones humides de l'Albanais (SIC)**

**FR8201771 - Ensemble du Lac du Bourget - Chautagne - Rhône (SIC)**

**FR8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays-Savoyard (SIC)**

*(cette zone Natura 2000 est détaillée dans le cadre de l'étude des incidences du fait de sa proximité directe avec le territoire intercommunal)*

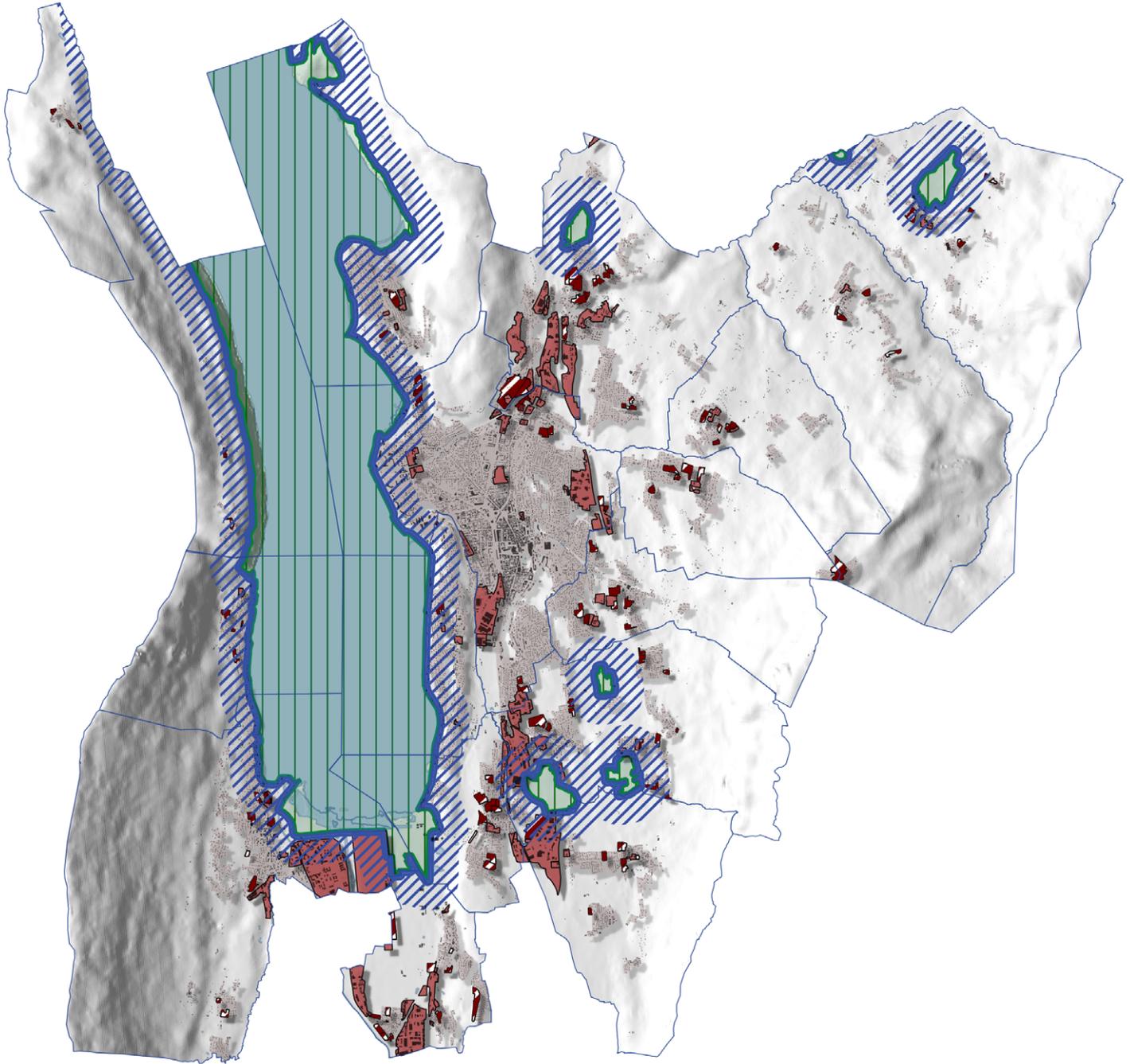
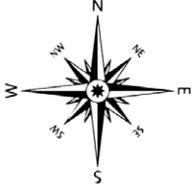
**FR 8212004 - Ensemble lac du Bourget-Chautagne-Rhône (ZPS)**

Sur les sites du territoire pouvant faire l'objet d'une évolution limitée, d'une densification ou d'urbanisation sur un espace naturel ou agricole, 28 sites se situent à moins de 500 mètres du site Natura 2000 et 1 à moins de 50 mètres.

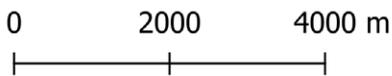
Les incidences potentielles de ces évolutions ont été étudiées à l'échelle des sites, à celui de la commune et au-delà en prenant en compte les effets cumulés. Les secteurs les plus importants et les plus proches ont fait l'objet d'une analyse individuelle.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire aux sites Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 grâce au classement Ne1,
- Protection du site par le classement en zones agricoles et naturelles à proximité du site,
- Protection de la végétation présente aux abords du site Natura 2000 grâce au zonage N ou au classement EBC,
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Limitation du ruissellement en privilégiant le traitement des eaux pluviales à la parcelle et la mise en place d'un pourcentage de pleine terre ou de biotope par surface pour certaines zones,
- Création d'espaces de transitions entre espaces urbanisés et espaces naturels en cas de proximité des projets avec le site Natura 2000 (exemple à Saillé),
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets.



Carte des secteurs de projet du PLUi en fonction de la distance au regard des zones Natura 2000



- |                                |  |   |
|--------------------------------|--|---|
| Distance à un site natura 2000 |  | AU : Zone à urbaniser                   |
| Proximité rapprochée (100m)    |  | Ue : Zone urbaine à vocation économique |
| Proximité relative (500m)      |  | U : autre typologie de zone urbaine     |
| Site Natura 2000               |  |   |

L'évaluation détaillée des incidences menées permet de conclure que le PLUi ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêts communautaires présentes sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000. Il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel économique vis-à-vis des documents de planification existants.

# 4. RECAPITULATIF DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET DE PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES ACTIONS DU PLUI MISES EN PLACE

