

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## 1.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

## SOMMAIRE

### OAP HABITAT

1.	CHANAZ.....	3
2.	CHINDRIEUX.....	10
3.	MOTZ.....	37
4.	RUFFIEUX.....	46
5.	SAINT PIERRE DE CURTILLE.....	59
6.	SERRIERES EN CHAUTAGNE .....	67
7.	VIONS.....	80

### OAP TOURISME

1.	CHANAZ.....	92
2.	SAINT PIERRE DE CURTILLE.....	97
3.	SERRIERES EN CHAUTAGNE.....	100

OAP ENERGIE .....	104
-------------------	-----

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles / **Habitat**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation /**Chanaz**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Prailles site n°19 6



## 1. Prailles site n°19

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 - Confortement du Chef-lieu
<b>Densité</b>	15 log/ha - Environ 38 logements 20% en logements sociaux location et/ou accession
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires, groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	3 Zones : 2 zones 1 AU et 1 zone U/ Moyen terme Phasage : - Soit l'opération ouvrira à l'urbanisation la totalité de la zone 1AU, - Le secteur 1 doit être finalisé à 100%, puis le deuxième pourra être aménagé ensuite

Le projet a pour objectif de proposer un nouveau secteur d'urbanisation proche du Chef-lieu et des équipements préservant le caractère rural du village.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur. La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chanaz est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat, mais les disponibilités foncières y sont limitées. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur du Chef-lieu, en confortement du hameau ancien existant et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur de Praille.

Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le hameau de Praille, à proximité du pôle de services et d'habitat du Chef-lieu par un aménagement qualitatif et adapté aux demandes en logements. De plus le site est situé dans une légère pente orientée Ouest. L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le hameau de Praille, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative et diversifiée d'un habitat de type petits logements intermédiaires (secteur 2), intermédiaire ou maisons en bandes (secteur 1) et de lots libres (secteur 2). L'organisation générale de la densité sur le secteur se fera de manière dégressive depuis le cœur du hameau. Le secteur 2, le plus proche du cœur du hameau, accueillera une offre en logements locatifs sociaux.

L'opération devra proposer au moins 20% de logements sociaux (location et/ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements de préférence sur les secteurs 1 et 2.

#### Volumes et implantation :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le bâti sera de type groupé sur le secteur 1, intermédiaire et individuel isolé sur le secteur 2.

Les constructions groupées et intermédiaires reprendront le volume des constructions traditionnelles de Prailles.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées.

Le projet d'aménagement s'organise en 3 espaces :

- Le bâti créé sur le secteur 1 sera en bande de part et d'autre de la voirie de desserte créée.
- Le bâti créé sur le secteur 2 ouest sera implanté dans la poursuite du cœur de hameau historique et sur le secteur 2 est, il pourra être en logements individuels

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

Les implantations sont à éviter au maximum en milieu de parcelle.

#### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La connexion avec le Chef-lieu se fera via la D210 et la création depuis le sud du secteur d'une voirie nouvelle. Celle-ci sera créée lors de la réalisation de la première phase et conditionnera la réalisation des phases suivantes. La réalisation des différentes opérations ne devra pas remettre en cause le schéma global de l'OAP.

La réalisation des différentes opérations ne devra pas remettre en cause le schéma global de l'OAP.

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées, à double sens. Les voiries seront accompagnées et connectées à des liaisons piétonnes/douces.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au hameau de Praille ainsi qu'au Chef-lieu.

En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le hameau de Praille et se connectera aux liaisons douces existantes permettant de rejoindre le Chef-lieu.

Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées entre les différents secteurs et phases et reprendront la structure paysagère du projet, notamment en lien avec les ouvertures sur les cônes de vue.

#### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les secteurs 1 et 2, les plus proches des constructions existantes

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur l'ensemble des éléments techniques (stationnements...).

## Chanaz - Prailles

Chef lieu - Prailles - 24 959 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

- Proposer un nouveau secteur d'urbanisation proche du Chef lieu et des équipements.
- Préserver le caractère rural du village.

#### Programmation :

Typologie : mixte

	densité de l'ordre de 15 log./ha > soit 38 log. environ
	périmètre de l'OAP
	logements individuels
	logements groupés
	logements intermédiaires
	voie de desserte interne

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Aménager des trames paysagères structurantes
- ② Relier le secteur avec le coeur du hameau par les modes doux.

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Organiser une densité dégradée depuis le coeur de Prailles.
- ② Desservir la zone par une voirie traversante conditionnant l'urbanisation du secteur.



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation /**Chindrieux**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Chaudieu site n°7.....	13	5. Chef-lieu site n°5 .....	31
2. Chaudieu site n°8.....	16	6. La Tour site n°6.....	34
3. Chambotte site n°9.....	19		
4. Centre-Nord site n°4.....	22		



## 1. Chaudieu site n°7

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de la centralité
<b>Densité</b>	15 log/ha - Environ 11 logements 15% de logements sociaux en location et accession
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : groupée, individuelle
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif d'organiser la centralité de Chindrieux en fusionnant les deux pôles de rang 1 de la commune. Il s'agit de repenser le fonctionnement de ces deux polarités par l'organisation des déplacements et une offre en logements diversifiée.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux et le secteur de Chaudieu sont identifiés dans le PADD comme des pôles de rang 1, secteurs préférentiels pour le développement de l'habitat. Très proche l'un de l'autre et disposant chacun de commerces, de services et d'équipements, il s'agit d'organiser l'urbanisation en une seule et

même polarité autour de la départementale et des services. Cette organisation passe également par la création d'un nouveau secteur d'urbanisation.

Le site est situé dans une légère pente orientée Ouest. L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations.

Le projet devra associer : intégration urbaine entre les entités de Chaudieu et du Chef-lieu, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel, voire groupé.

Le projet d'aménagement de Chindrieux / Chaudieu s'insère dans le tissu d'habitat individuel existant :

- La zone 1AU s'appuie sur la route du chef-lieu et fait liaison entre les deux espaces résidentiels. Une offre en logements individuels groupés sera proposée et assurera la cohérence visuelle du coteau. La densité moyenne sera de 15 log/ ha soit environ 11 logements sur ce secteur du projet à court terme.

### Volumes / Hauteur / Gabarits :

Le bâti sera de type individuel groupé.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

### L'implantation

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le bâti créé s'implantera en s'insérant dans la pente de manière harmonieuse avec un niveau en rez-de-chaussée progressivement enterré.

Le bâti créé sur la zone AU sera de type individuel groupé et pourra présenter une implantation en bande, respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

#### **Desserte / Stationnement**

Desserte principale: La desserte du secteur sera effectuée par un réaménagement du carrefour sur la Route d'Aix et de la voirie perpendiculaire (Rue du Champ Collomb). Le projet devra éviter au maximum les sorties sur la rue des Calais.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Les liaisons douces : En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu, notamment en se connectant avec la liaison douce situé à l'ouest du secteur, permettant de rejoindre Chaudieu et le Chef-lieu.

A l'amont du secteur : La route du chef-lieu ne portera pas le trafic de l'opération et sera mise en sens unique afin de permettre les circulations piétonnes et l'observation des points de vue.

#### **Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes au nord du secteur.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).



## Chindrieux - 1 Est

Chaudieu - 7045 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

- Structurer la centralité principale
- Proposer une offre de logements diversifiés
- Connecter urbanisation et équipements

#### Programmation :

Typologie : Mixte



Densité de l'ordre de 15 log./ha  
 -> Soit 11 log. environ



Logements de type individuel / groupé



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne



Liaison douce

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- 1 Vues sur le lac à valoriser depuis la route et le coteau en lien avec l'apaisement de la voirie
- 2 Créer des liaisons piétonnes vers le Chef-lieu et les secteurs bâtis alentours

#### PRINCIPES D'URBANISME

- 1 Accès depuis la voirie existante

## 2. Chaudieu site n°8

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de la centralité
<b>Densité</b>	20 log/ha - Environ 35 logements 15% de logements sociaux en location et accession
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : groupée, intermédiaire
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif d'organiser la centralité de Chindrieux en fusionnant les deux pôles de rang 1 de la commune. Il s'agit de repenser le fonctionnement de ces deux polarités par l'organisation des déplacements et une offre en logements diversifiée.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.  
La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux et le secteur de Chaudieu sont identifiés dans le PADD comme des pôles de rang 1, secteurs préférentiels pour le développement de l'habitat. Très proche l'un de l'autre et disposant chacun de commerces, de services et d'équipements, il s'agit d'organiser l'urbanisation en une seule et

même polarité autour de la départementale et des services. Cette organisation passe également par la création d'un nouveau secteur d'urbanisation. Le site est situé dans une légère pente orientée Ouest. L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations.  
Le projet devra associer : intégration urbaine entre les entités de Chaudieu et du Chef-lieu, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type groupé et intermédiaire.  
Le projet d'aménagement de Chindrieux / Chaudieu s'insère en continuité du tissu d'habitat existant à l'ouest. Il s'agit de favoriser la mixité fonctionnelle en proposant des constructions denses (groupé/intermédiaire) offrant logements et services. La connexion avec le Chef-lieu via la route d'Aix sera réaménagée afin de présenter un caractère de rue, en lien avec l'aménagement public de déviation sur la Route d'Aix, afin d'apaiser l'intensité des flux sur cette voie. Le projet d'OAP vient s'intégrer et se connecter à ce réaménagement. Ainsi, le bâti sera de type dense (groupé ou intermédiaire) en front de la Route d'Aix, et présentera une offre locative sociale.

### Volumes / Hauteur / Gabarits :

Le bâti sera de type intermédiaire en front de la Route d'Aix, groupé à l'arrière. Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.  
Les constructions reprendront le volume des constructions traditionnelles du hameau.  
Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

### L'implantation

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand

paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le bâti créé s'implantera en s'insérant dans la pente de manière harmonieuse avec un niveau en rez-de-chaussée progressivement enterré.

Le bâti sur le bas du secteur marquera le front de rue le long de la Route d'Aix pour structurer la départementale et ôter le caractère routier, et ce afin de renforcer le lien entre les deux entités urbaines de Chaudieu et du Chef-lieu, de sécuriser les déplacements et de créer un espace convivial.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

#### **Desserte / Stationnement**

Desserte principale : La desserte du secteur sera effectuée par un réaménagement du carrefour sur la Route d'Aix et de la voirie perpendiculaire (Rue du Champ Collomb). Le projet devra éviter au maximum les sorties sur la rue des Calais.

Les stationnements : de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Les liaisons douces : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu.

#### **Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur la partie basse en arrière des locaux des pompiers, ainsi qu'entre le secteur de projet et les habitations existantes au nord du secteur.

Les stationnements qui seraient aménagées au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).



## Chindrieux - 1 Est

Chaudieu - 16700 m<sup>2</sup>

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectifs d'aménagement :

- Structurer la centralité principale
- Proposer une offre de logements diversifiés
- Connecter urbanisation et équipements

#### Programmation :

Typologie : Mixte



Densité de l'ordre de 20 log./ha  
-> Soit 35 log. environ



Logements de type groupé



et intermédiaire



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne



Liaison douce



#### ARMATURE PAYSAGERE

- 1 Axe à requalifier : connexion entre Chaudieu et le Chef-lieu à traiter comme une rue et non comme une route

#### PRINCIPES D'URBANISME

- 1 Organiser un front bâti liant les deux entités urbaines
- 2 Aménager le carrefour d'entrée du secteur et apaiser la circulation

### 3. Chambotte site n°9

#### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Secteur de Chaudieu : Proximité des services (pôle de rang 1) Confortement de l'entité urbaine de Chaudieu
<b>Densité</b>	20log/ha - Environ 10 logements
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : Logements individuels et groupés
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1 AU Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de conforter le pôle de Chaudieu, en proposant une offre en logements diversifiée à proximité des secteurs d'équipements et facilement accessible.

#### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

#### Grands principes d'aménagement

Chaudieu est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser

l'urbanisation à proximité des services, des axes principaux de circulation et de proposer une offre en logements diversifiés sur le secteur.

La localisation du site, en entrée de Chaudieu et du tissu urbanisé implique une attention particulière à apporter à l'intégration paysagère du projet.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec l'entité de Chaudieu, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative et diversifiée d'un habitat de type intermédiaire ou groupé et de lots libres. L'organisation générale de la densité sur le secteur se fera de manière progressive depuis la Route de la Chambotte. Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre. Ainsi, le bâti sera de type dense (groupé ou intermédiaire) sur la partie Nord et les logements de type individuel seront situés sur la partie Sud.

#### Volumes et implantation :

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant. Les constructions au nord reprendront le volume des constructions existantes en limite Nord du secteur (voir planche graphique).

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

#### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par la création d'une voirie depuis la route de la Chambotte au sud du secteur. La voirie interne sera à double sens et présentera une aire de retournement. Elle permettra l'accès aux constructions existantes à l'ouest de la zone.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le hameau de Chaudieu et se connecter aux liaisons vers le Chef-lieu.

#### **Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant.

Les stationnements qui seraient aménagées au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).

**Éléments de projet**

**Objectif d'aménagement :**

- Conforter le pôle de Chaudieu
- Proposer une offre en logements diversifiée à proximité des secteurs d'équipements et facilement accessible.

**Programmation :**

**Typologie :** Mixte

Densité de l'ordre de 20 log./ha  
 -> Soit 10 log. environ

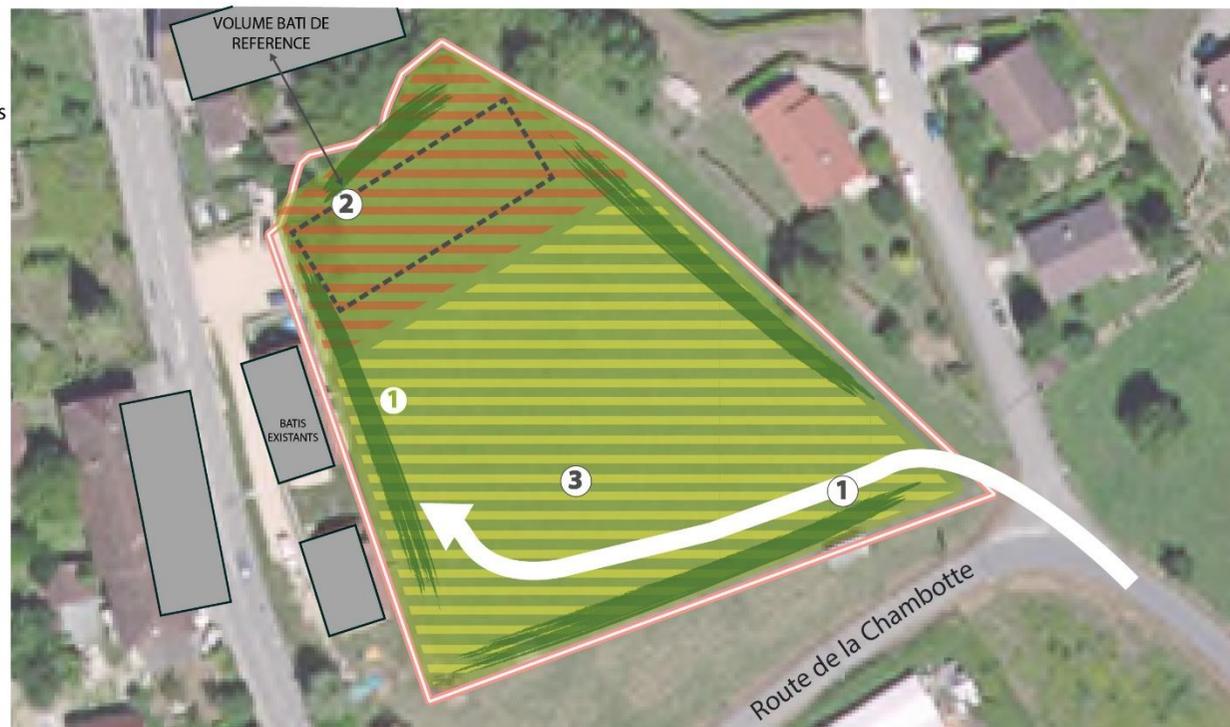
Logements de type individuel  
 et groupé

Moyen terme

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

**Secteur de projet**



**ARMATURE PAYSAGERE**

- 1 Créer des espaces verts tampons avec les secteurs bâtis existants

**PRINCIPES D'URBANISME**

- 1 Créer une voirie de desserte interne depuis la route de la Chambotte qui permettra l'accès aux constructions existantes à l'ouest de la zone
- 2 Proposer une offre intermédiaire reprenant les volumes des bâtis existants alentours
- 3 Proposer une offre en logements individuels

id : 9

## 4. Centre-Nord site n°4

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de la centralité
<b>Densité</b>	25 log/ha - Environ 64 logements 15% de logements sociaux en location et/ou accession
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : <del>Logements intermédiaires, groupés</del> <b>en petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles</b>
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Opération d'aménagement d'ensemble <b>pouvant être décomposée en plusieurs tranches, dans la limite de trois tranches et à la condition d'intégrer la voirie de bouclage et la liaison douce principale à la première tranche réalisée</b>

Le projet a pour objectif de structurer une urbanisation cohérente marquant l'entrée de ville de Chindrieux, proposant une offre en logements diversifiée et créant un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la Route d'Aix. Le projet propose une urbanisation intégrée harmonieusement dans la pente, dans un secteur à proximité du cœur historique de la commune.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale :

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec équipements, commerces et services, et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur.

Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le pôle de services et d'habitat de Chindrieux par un aménagement qualitatif et adapté aux usages. De plus, L'insertion du bâti dans le site devra prendre en compte ces considérations, une topographie en légère pente orientée Ouest.

La connexion avec le Chef-lieu via la route de Seyssel sera réaménagée afin de présenter un caractère de rue et d'apaiser l'intensité des flux sur cette voie. Le projet d'OAP vient s'intégrer et se connecter à cet aménagement.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le Chef-lieu, aménagement de l'entrée de ville, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation ~~qualitative d'un habitat de type intermédiaire et groupés~~ **qualitative d'une diversité de formes d'habitat mixant : petits collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées et maisons individuelles.**

L'opération devra proposer au moins 15% de logements sociaux (~~location et/ou accession~~) sur l'ensemble de son programme de logements **dont 5% au maximum pourront être de l'accession sociale.**

Le projet intégrera :

- L'aménagement d'un espace collectif et ouvert **de type placette** en entrée d'opération.
- la coordination du projet avec l'aménagement de la zone AU de l'autre côté de la rue de l'église

### Volumes / Hauteur / Gabarits :

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré, et permettront une intégration dans la pente du bâti en lien avec le maintien des perspectives paysagères.

Le bâti sera de type ~~intermédiaire/goupé~~ **petit collectif** en front de la Route de Seyssel, ~~et de type intermédiaire – individuel groupé au centre du secteur.~~ **Le centre du secteur présentera une diversité de formes d'habiter mixant du logement intermédiaire, des maisons groupées et des maisons individuelles.**

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions groupées et intermédiaires reprendront le volume des constructions traditionnelles du chef-lieu.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

**Les constructions respecteront une hauteur maximale de R+1. La hauteur d'un niveau entier (hors niveau comble ou rez-de-chaussée actif ne doit pas dépasser 3 mètres. L'aménagement de combles ou d'attiques n'est autorisé que pour les logements de type petit collectifs localisés le long de la route de Seyssel ainsi que les maisons individuelles ou groupées. Les niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules et pouvant comprendre des espaces de stockages annexes, ne sont pas comptabilisés au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus. Des coupes schématiques de principes d'implantation dans la pente illustrent ces règles.**

**Les toitures seront majoritairement à deux pans ou combinaison de toitures à pans d'une pente minimale de 40%.**

**Une attention particulière devra être apportée sur l'homogénéité des toitures comme des gabarits des constructions.**

### L'implantation :

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées

~~Le bâti créé s'implantera en s'insérant dans la pente de manière harmonieuse avec un niveau en rez-de-chaussée progressivement enterré.~~

Le projet d'aménagement s'organise en 3 espaces :

- Sur le secteur bas, le bâti marquera le front de rue le long de la Route de Seyssel pour structurer l'entrée de ville. Le talus actuel sera repoussé pour libérer un espace de circulation piétonne et de stationnement en bordure de la départementale. Les bâtiments encastrés dans le terrain présenteront un rez-de-chaussée accessible depuis la départementale. Ce linéaire pourra comprendre des activités commerciales. Les étages pourront être desservi depuis le cœur de l'opération.
- Le bâti créé sur le secteur central présentera une implantation en bande, respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.
- Le bâti créé sur le secteur haut sera de type intermédiaire et s'implantera « en cascade » dans la pente sans créer de nouvelles voiries, tout en respectant les ouvertures et perspectives sur le grand paysage.

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre.

Les 3 phases identifiées sur la planche graphique sont réalisables simultanément ou indépendamment sans remettre en cause la réalisation d'ensemble de l'opération.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage et notamment le lac.

### Desserte / stationnement :

Desserte principale : ~~La desserte du secteur~~ L'entrée de la voirie de bouclage se fera depuis la rue de l'Eglise et dans le prolongement de la zone AU couverte par l'OAP n°5. Deux options sont envisagées pour la sortie de la voirie de bouclage sur la rue de l'église, formant un bouclage parallèle aux courbes de niveaux ou sur la route de Seyssel (RD), formant un angle. Le choix entre ces deux options devra être soumis à la réalisation d'une étude de sécurité. ~~Aucune nouvelle voie ne sera créée depuis la Route de Seyssel.~~

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées, ~~à double sens bouclant sur la rue de l'Eglise.~~

~~Les voiries créées devront limiter les terrassements massifs.~~

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

~~Le projet pourra prévoir d'~~Des poches de stationnement mutualisées seront aménagées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au Chef-lieu et aux connexions douces existantes sur le secteur.

~~En bordure d'aménagement~~ : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village paysagère principale traversera le quartier pour relier la rue des Pillouds au centre-bourg.

~~Au sein de l'aménagement~~ : des connexions devront être créées entre les différents secteur et reprendront la structure paysagère du projet, notamment en lien avec les ouvertures sur les cônes de vue.

### Insertion et traitements paysagers :

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes au sud du secteur alentours.

Une vigilance particulière sera portée aux traitements arrières des parcelles des arrières des parcelles visibles depuis la départementale. Un alignement du bâti et un traitement paysager unique sont préconisés. Une frange non-bâtie de courtoisie sera respectée sur la partie amont du tènement.

Les murets de pierres existants en bordure de l'opération seront préservés ou reconstitués.

Le mur de soubassement le long de la RD sera préservé au maximum sur sa moitié nord.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les stationnements qui seraient aménagées au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).

**Phasage :**

Le secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à l'OAP.

Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra être décomposée en plusieurs phases, dans la limite de trois tranches.

La première phase devra nécessairement intégrer l'aménagement de la voirie de bouclage ainsi que la liaison douce principale paysagère.



Elements de contexte

□ Périmètre OAP — Mur existant à conserver

Desserte, accessibilité et stationnement

▬ Principe de desserte à sens unique (l=3.5m) à respecter (choix de l'option suite étude mobilité)

▨ Créer un cheminement doux qui traverse le secteur de l'OAP pour relier la nouvelle place publique et le secteur Nord Est de l'OAP

(P) Aménager des espaces de stationnement privés mutualisés pour les logements intermédiaires et les logements petits collectifs et individuels pour maisons groupées et les lots libres

(P) Aménager des espaces de stationnement publics à proximité de la place publique et des commerces

● Aménagement sécurisé en carrefour

Qualité paysagère et environnementale

▨ Frange paysagère non bâtie

Composition urbaine et architecturale

■ Aménager un parvis commercial qualitatif

■ Aménager une place publique qualitative et végétalisée qui fait la connexion entre le centre-bourg et le nouveau quartier

Orientations programmatiques

■ Emplacement réservé (aménagement espace publique)

■ Emplacement réservé (stationnement)

■ Logements petits collectifs

■ Logements intermédiaires

■ Lots libres : pour maison individuelles

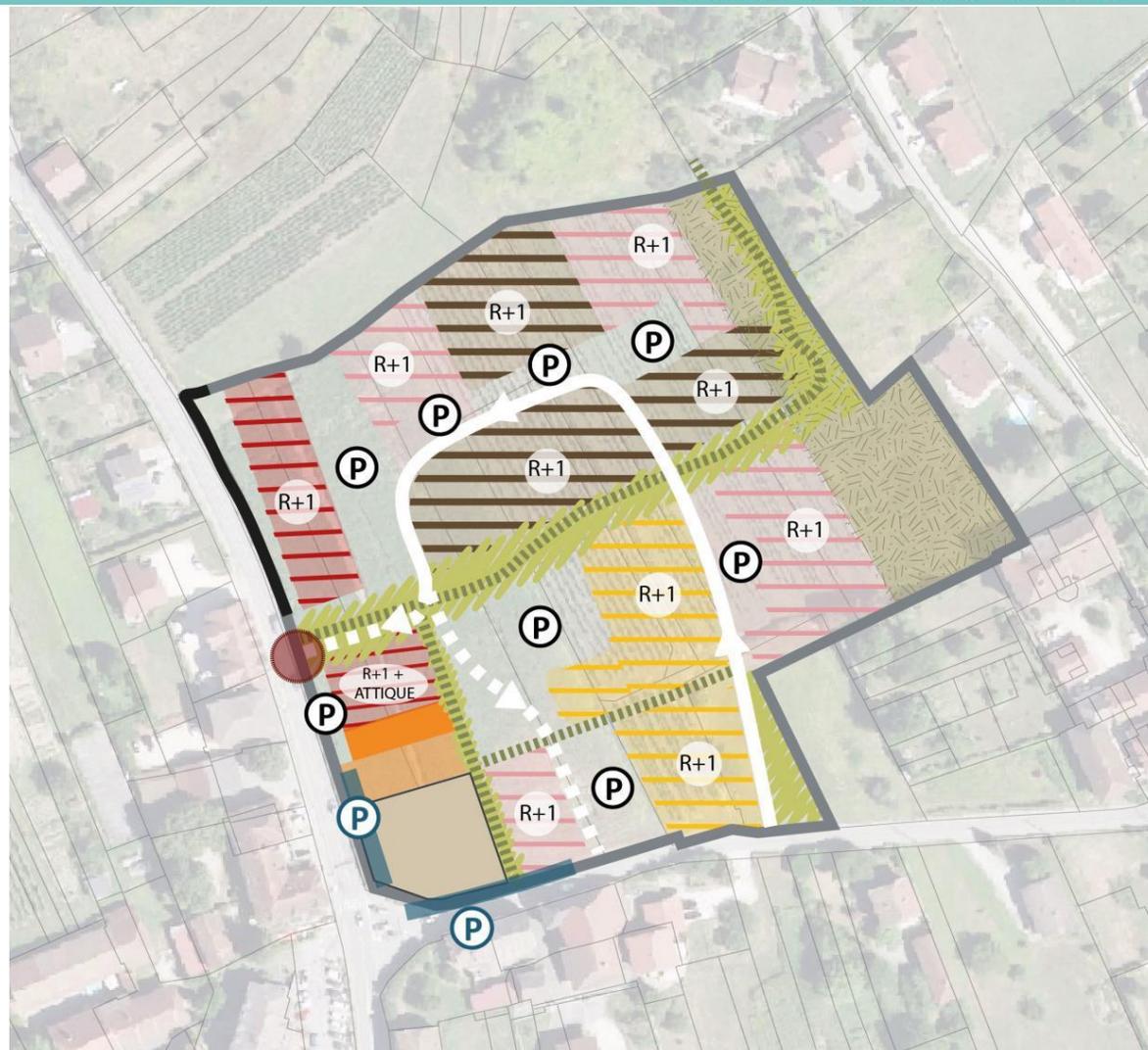
■ Maisons groupées

■ RDC commercial

Chindrieux - 1 Est

Centre - Nord - 25738m<sup>2</sup>

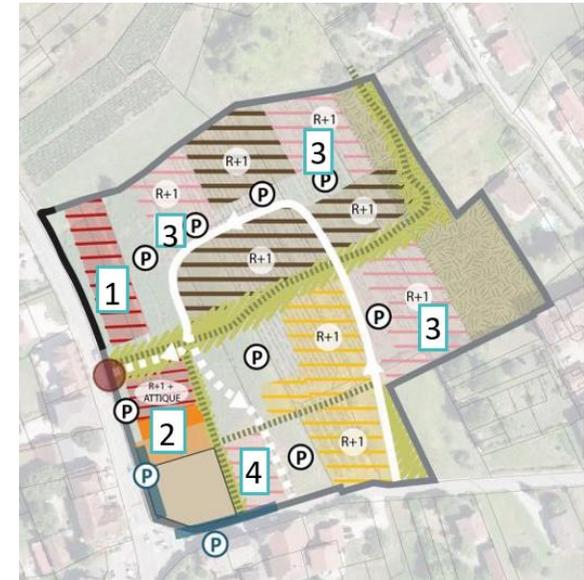
TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE



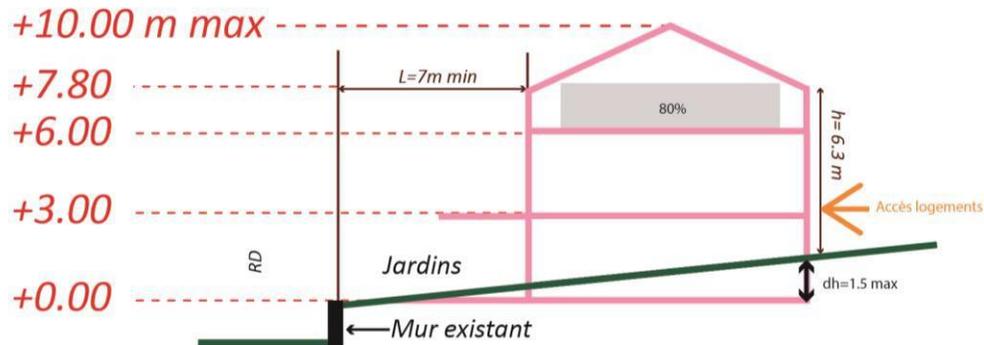
## COUPES SCHÉMATIQUES : PRINCIPES D'IMPLANTATION DANS LA PENTE

### SPÉCIFICITÉ MURS DE SOUBASSEMENT

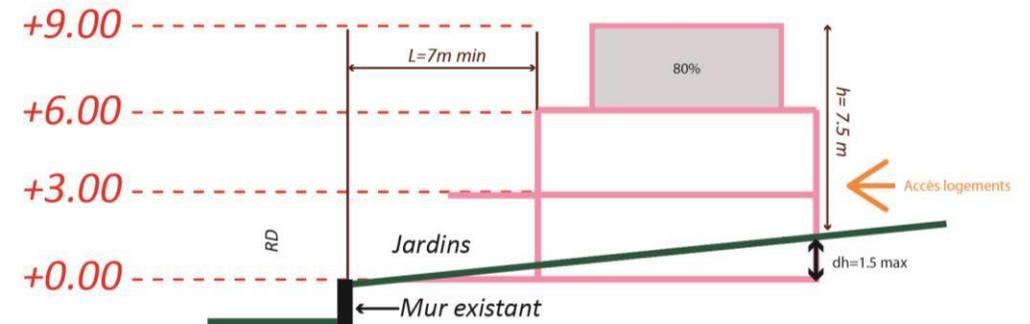
1



*R+1 et combles aménageables  
spécificité murs de soubassement*



*R+1 avec attique  
spécificité murs de soubassement*



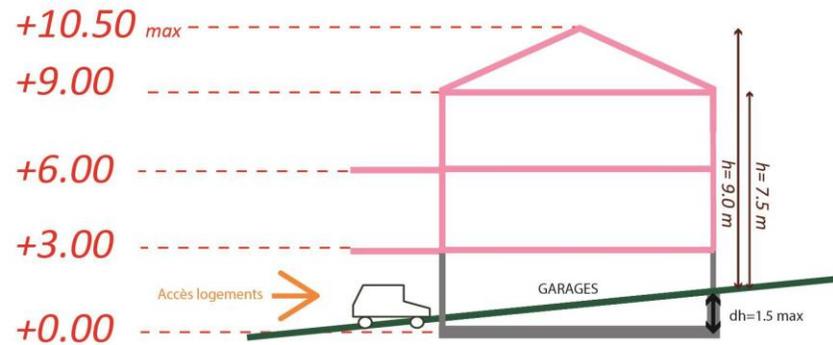


## COUPE DE PRINCIPE DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

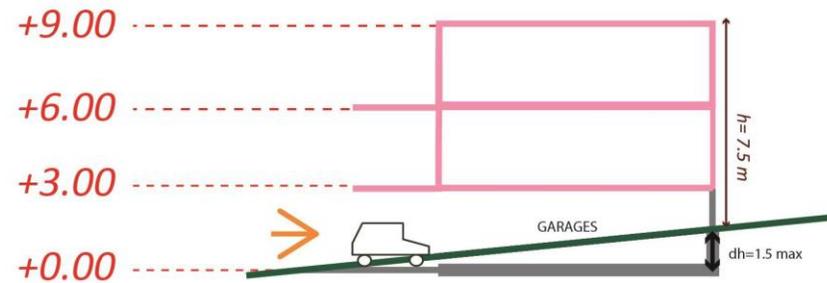
3



R+1  
spécificité stationnement enterré



R+1  
spécificité stationnement enterré





## 5. Chef-lieu site n°5

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Chef-lieu de Chindrieux – pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine à proximité des équipements
<b>Densité</b>	Densité : 25 log/ha - Environ 17 logements
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires / groupés / individuels
<b>Gouvernance du projet</b>	Portage communal
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1 AU : Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Le projet a pour objectif de combler un secteur de dent creuse au cœur du Chef-lieu, à proximité immédiate du secteur d'équipements. Il s'agit de conforter la centralité. L'objectif est de proposer offre en logements denses dans un secteur central de la commune et d'organiser les déplacements piétons.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec équipements, commerces et services, et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur.

Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le pôle de services et d'habitat de Chindrieux par un aménagement qualitatif et adapté aux usages. De plus le site est à proximité immédiate de l'école et du pôle de services et commerces du Chef-lieu.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le Chef-lieu, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, connexion vers les équipements et services alentours, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre à proximité du secteur d'équipements et de services

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative et diversifiée d'un habitat de type intermédiaire/groupé individuel.

Le projet intégrera la coordination du projet avec l'aménagement de la zone AU de l'autre côté de la rue de l'église

### Volumes et implantation :

Le bâti sera de type intermédiaire/groupé sur la partie sud et individuel sur la partie nord.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées

Le bâti s'appuiera sur la nouvelle voie créée et marquera un alignement afin de libérer de l'espace en arrière des bâtiments et ainsi gérer les vis-à-vis vers l'école notamment.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

#### Desserte / Stationnement

Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, au Chef-lieu et au secteur d'équipements et services via les connexions douces existantes sur le secteur.

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par la création de deux voiries à double sens ouverte à la circulation publique depuis la rue de l'Eglise et la rue du Perron.

La voie sud doit laisser un accès aux parcelles présentes plus au nord, classées en zone U. Cela ne doit pas compromettre la desserte interne à la zone.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Les liaisons douces : En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village et le pôle d'équipements et de services.

Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées et accompagneront les voiries de desserte.

#### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes au sud du secteur.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

**Éléments de projet**

**Objectif d'aménagement :**

- Conforter la centralité du Chef-lieu
- Proposer une offre en logements denses dans un secteur central de la commune
- Optimiser les déplacements piétons.

**Programmation :**

**Typologie :** Mixte

Densité de l'ordre de 25 log./ha  
-> Soit 17 log. environ

Logements de type individuel  
 et groupé

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Liaison douce

**Secteur de projet**



**ARMATURE PAYSAGERE**

- ① Composer l'entrée du site grâce aux murets

**PRINCIPES D'URBANISME**

- ① Création de deux accès indépendants
- ② Rechercher une densité bâtie basée sur le modèle des volumes traditionnels
- ③ Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée traversante et vers l'école et les équipements

id : 5

## 6. La Tour site n°6

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine à proximité des équipements
<b>Densité</b>	20 log/ha - Environ 30 logements
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : Logements collectifs et individuels
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1AU : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de combler un secteur de dent creuse au sein du tissu urbain du Chef-lieu, à proximité du secteur d'équipements. Il s'agit de conforter la centralité et d'organiser la vie du secteur en proposant une offre en logements diversifiée et des stationnements.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Chindrieux est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec équipements, commerces et services, et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur.

Le projet a pour but de conforter de manière cohérente le pôle de services et d'habitat de Chindrieux par un aménagement qualitatif et adapté aux usages. De plus le site est à proximité immédiate de l'école et du pôle de services et commerces du Chef-lieu.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le Chef-lieu, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, connexion vers les équipements et services alentours, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre à proximité du secteur d'équipements et de services

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative et diversifiée d'un habitat de type collectif/individuel.

### Volumes et implantation :

Le bâti sera de type collectif/individuel sur l'ensemble du secteur.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées.

### **Desserte / Stationnement**

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par la création d'une voirie depuis le sud et la rue de la Tour. Les voiries internes seront à double sens, accompagnées de stationnements accolés à la voirie.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

La commune prévoit sur le secteur la réalisation d'un stationnement ouvert au public en entrée de zone. Par cet aménagement, il s'agit de gérer les stationnements des constructions alentours, au sein d'un secteur nettement sous-équipé en places de stationnements.

Les liaisons douces : En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village et le pôle d'équipements et de services.

Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées et accompagneront les voiries de desserte, notamment afin de relier les deux secteurs Nord et Sud.

### **Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment entre le secteur de projet et les habitations existantes en continuité du secteur.

Les stationnements qui seraient aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur l'ensemble des éléments techniques (stationnements...).

Les jardins situés en entrée de zone seront préservés pour leurs caractéristiques paysagères.

**Éléments de projet**

**Objectif d'aménagement :**

- Combler un secteur de dent creuse et conforter la centralité
- Organiser la vie du secteur et proposer une offre en logements diversifiée sur ce secteur central
- Gérer les stationnements.

**Programmation :**

Typologie : Mixte

Densité de l'ordre de 20 log./ha  
-> Soit 30 log. environ

Logements de type collectif et individuel

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Liaison douce

**Secteur de projet**



**ARMATURE PAYSAGERE**

- ① Tampons végétaux de protection vis-à-vis des secteurs urbanisés alentours

**PRINCIPES D'URBANISME**

- ① Création d'un accès voirie par le sud, avec aire de retournement
- ② Secteur de stationnements mutualisé et ouvert au public



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation /**Motz**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Landernier site n°11 .....	41
2. Champs-Ferrets site n°12 .....	44



## 1. Landernier site n°11

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Chef-lieu de Motz – Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine de Motz
<b>Densité</b>	15 log/ha - Environ 15 logements 30% en Logements en locatif ou accession sociale
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : intermédiaire / groupée / individuelle afin d'encourager la diversification de l'offre
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1AU : Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

Le projet a pour objectif de conforter le Chef-lieu de Motz en s'appuyant et en s'inspirant de la silhouette urbaine du village afin de conforter le rôle de polarité principale. Il s'agit de proposer une offre en logements diversifiée à proximité des équipements et services. Le projet permettra le maintien du cadre paysager et des cordons boisés structurant le tènement.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Motz est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur en s'appuyant sur la forme urbaine existante de celui-ci (bâti en bande).

La localisation du site, à proximité immédiate du cœur de Motz, des équipements et du tissu urbanisé dense du Chef-lieu, implique une attention particulière à apporter à l'intégration paysagère du projet.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le cœur du village de Motz, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

Le programme global de la zone favorisera une mixité des formes bâties afin d'encourager une mixité de l'offre. Ainsi, le bâti sera de type dense (groupé ou intermédiaire) sur la partie Nord, moyennement dense (groupé) au Sud-est et les logements de type individuel seront situés sur la partie Sud-ouest.

L'opération devra proposer au moins 30% de logements sociaux (location ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements.

### Volumes et implantation :

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative et diversifiée d'un habitat de type intermédiaire, groupé et individuel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant.

Les constructions jumelées reprendront le volume des constructions existantes sur le Chef-lieu, jouxtant le périmètre de l'OAP à l'Est du secteur (voir planche graphique).

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage sans créer de masque visuel entre les constructions. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Sur la partie Nord-ouest, la création d'un front bâti sera recherchée. Le bâti créé sur le sud du secteur sera de type individuel et pourra présenter une implantation plus libre en s'appuyant sur les cordons boisés préservés.

#### **Dessertes / Stationnement**

Desserte principale : Elle se fera par la création d'une voirie depuis la voie communale existante en limite Nord de la zone. La voirie de desserte interne sera à double sens et s'appuiera sur le cordon boisé à l'Est. Elle se divisera en deux pour permettre de desservir l'ensemble du secteur de l'OAP. Les voiries créées devront limiter les terrassements massifs.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions ou mutualisés le long de la voirie de desserte interne du secteur en petites poches de stationnement.

Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager et associé à la trame paysagère globale du projet. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Les liaisons douces : En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le cœur de Motz et de ses équipements. Au sein de l'aménagement, des connexions devront être créées entre les différents secteurs de l'opération et vers les équipements alentours tels que le city stade.

#### **Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment sur les limites directement en vis-à-vis avec du bâti existant.

Le cordon boisé existant sur le site sera conservé ou reconstitué et revalorisé en grande partie, à l'exception de la partie correspondant à l'emprise de la future voirie de desserte de l'Est du secteur.

Les stationnements aménagés au sein du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique.

Le cas échéant, le bassin de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 70% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).



Motz - 1 Est

Landemier - 10341m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

**Objectifs d'aménagement :**

- Conforter le Chef-lieu en s'appuyant sur la silhouette urbaine du village
- Proposer une offre de logements diversifiés à proximité de la polarité existante
- Maintenir le cadre paysager et des cordons boisés structurant le tènement.

**Programmation :**

Typologie : Mixte

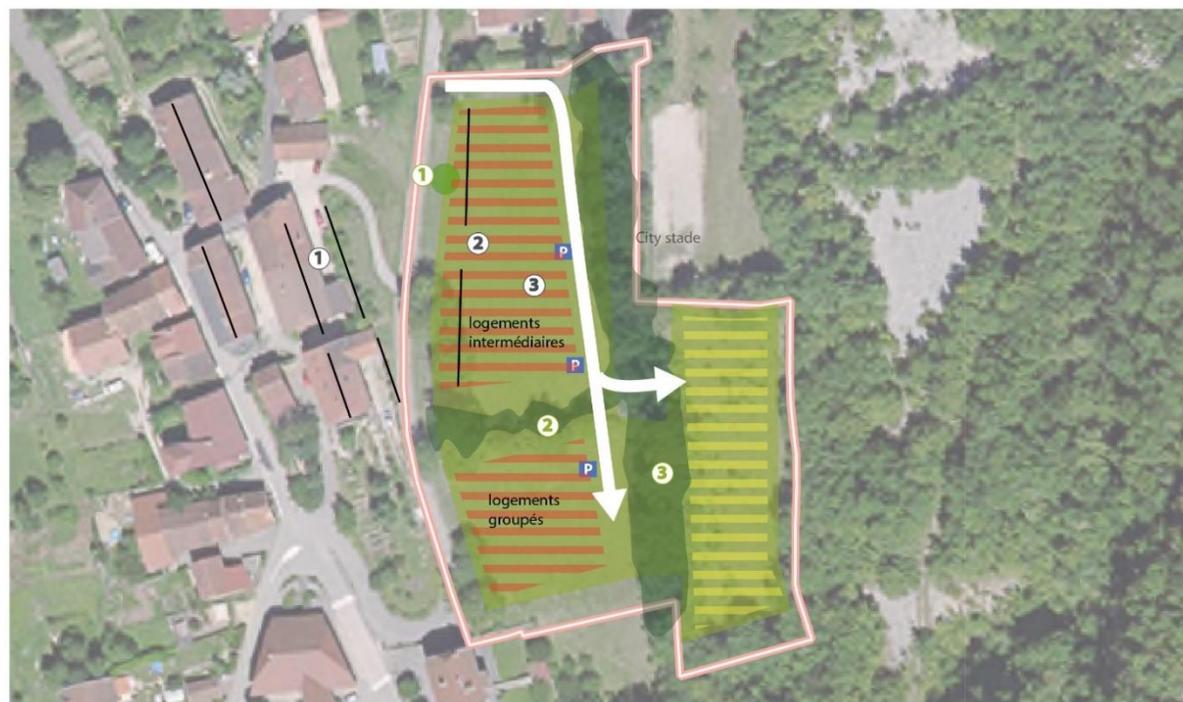
Densité de l'ordre de 15 log./ha  
 -> Soit 15 log. environ

Logements de type individuel  
 et groupé / intermédiaires

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Secteur de projet



**ARMATURE PAYSAGERE**

- ① Conserver l'arbre isolé
- ② Conserver une grande partie du cordon boisé
- ③ Appuyer la voie interne sur le cordon boisé sur le haut du secteur

**PRINCIPES D'URBANISME**

- ① Urbaniser en tenant compte de la silhouette urbaine du village : des lignes de faitage parallèle à l'existant
- ② Organiser un front bâti en recul de la route
- ③ Organiser les stationnements le long de la voirie interne sur le haut du secteur / Pas de stationnements visibles depuis la voirie en aval

id : 11

## 2. Champs-Ferrets site n°12

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Chef-lieu de Motz – Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine de Motz
<b>Densité</b>	15 log /ha - Environ 7 logements 30% en accession sociale
<b>Type d'habitat</b>	Logements individuels, groupés
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1 AU : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en deux tranches fonctionnelles

Le projet a pour objectif de conforter le Chef-lieu de Motz en s'inspirant de la silhouette urbaine du village afin de conforter le rôle de polarité principale, en proposant une offre en logements à proximité du Chef-lieu, polarité principale de la commune. Le projet sera connecté avec le secteur du Cimetière, préservera l'esprit de verger du site et proposera des bâtis intégrés dans la pente.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu de Motz est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village et de renforcer l'offre en logements diversifiés sur le secteur en s'appuyant sur la forme urbaine existante de celui-ci (bâti en bande inséré dans la pente).

La localisation du site, à proximité immédiate du cœur de Motz et du tissu urbanisé dense du Chef-lieu, implique une attention particulière à apporter à l'intégration paysagère du projet. De plus, le site actuel correspond à un verger et ce caractère sera conservé au travers du projet.

Le projet devra associer : intégration urbaine avec le cœur du village de Motz, réaménagement de la trame paysagère de type verger, structuration de la qualité d'un secteur de centralité, intégration du bâti dans la pente et principes environnementaux vertueux.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat individuel de type jumelé en bande et de lots libres.

L'opération devra proposer au moins 30% de logements sociaux (location ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements.

#### Volumes et implantation :

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré, et permettront une intégration dans la pente du bâti en lien avec le maintien des perspectives paysagères.

Les constructions reprendront le volume des constructions existantes sur le Chef-lieu, jouxtant le périmètre de l'OAP au nord du secteur (voir planche graphique).

Les volumes bâtis devront favoriser une insertion paysagère harmonieuse, réduisant les mouvements de terrain au minimum et présentant une cohérence avec le tissu urbain existant en s'insérant dans la pente (faîtages parallèles).

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage sans créer de masque visuel entre les constructions. La topographie du terrain sera exploitée permettant le dégagement des perspectives paysagères du verger. Le bâti pourra s'implanter en bande parallèles au bâti existant sur le Chef-lieu en limite Nord du secteur.

#### **Desserte / Stationnement**

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par la création d'une voirie depuis l'accès existant en limite Sud de la zone et l'accès existant du cimetière. La voirie interne sera à double sens.

Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager et associé à la trame paysagère globale du projet.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, réhabilitées et créées traversantes, au secteur d'équipements et du Chef-lieu.

En bordure d'aménagement : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le cœur de Motz au secteur du cimetière.

Au sein de l'aménagement : des connexions devront être créées au sein de la trame de bâti jumelé. La sente paysagère existante sera réhabilitée.

#### **Insertion et traitements paysagers**

La trame paysagère de verger existante sur le site sera réhabilitée.

Les stationnements aménagés en bordure du secteur intégreront un principe d'insertion paysagère dans le contexte rural paysager caractéristique du site.

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.



**Motz - 1 Est**

Champs - Ferrats 4660 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

**Secteur de projet**

**Objectifs d'aménagement**

- Conforter le Chef-lieu en s'inspirant de la silhouette urbaine du village
- Connecter avec le secteur du Cimetière,
- Préserver l'esprit de verger du site et proposera des bâtis intégrés dans la pente.

**Programmation :**

Typologie : Mixte



Densité de l'ordre de 15 log./ha  
 -> Soit 7 log. environ



Logements de type individuel/groupé



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne



Liaison douce



Vue à préserver



**ARMATURE PAYSAGERE**

- 1 Aménager une accroche à la RD56 en mettant en valeur le point d'eau et la gestion du stationnement
- 2 Conserver les vues sur la plaine
- 3 Sente piétonne
- 4 Reconstituer une trame paysagère de verger
- 5 Mettre en valeur le point d'eau

**PRINCIPES D'URBANISME**

- 1 Créer deux bandes bâties dans la continuité du tissu historique
- 2 Marquer l'alignement sur rue
- 3 Desserte piétonne des logements

id : 12



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

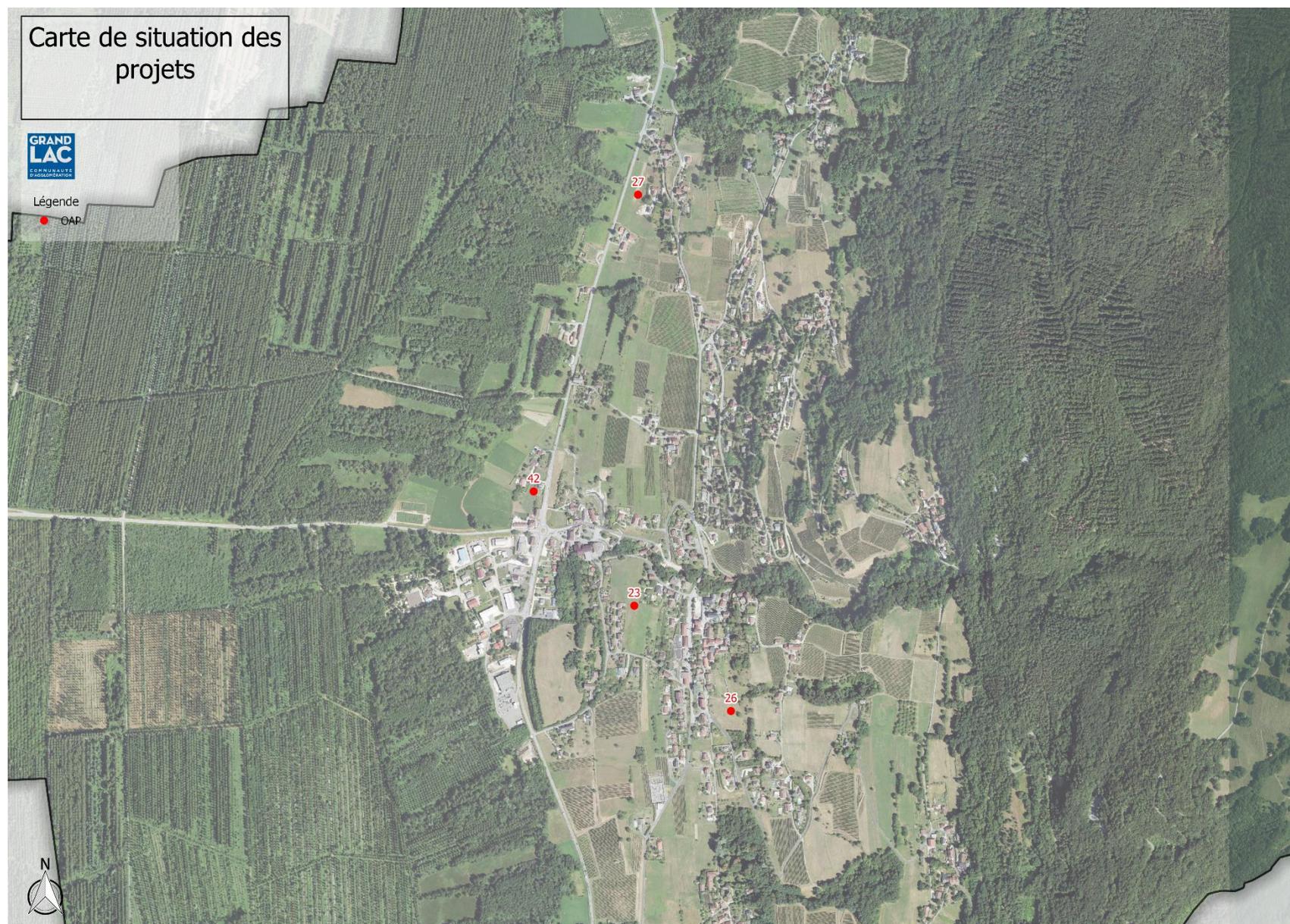
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation /Ruffieux

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Chef-lieu ouest site n°23 .....	50	4. Saumont site n°42 .....	58
2. Crozan site n°27.....	53		
3. Chef-lieu est site n°26.....	55		



## 1. Chef-lieu ouest site n°23

### Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	20/25 log/ha - Environ 40 logements 20% en Logements sociaux en location ou accession
Type d'habitat	Mixte : Logements intermédiaires, groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de structurer une urbanisation cohérente à proximité immédiate du Chef-lieu et des services/commerces. Il s'agit de conforter ce dernier par le développement d'une offre en logements diversifiés et dense.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle préférentiel de l'habitat. Le quartier correspond à un secteur de développement en faveur de la mixité sociale et générationnelle. Ainsi, s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du

cœur de village par la création d'un quartier connecté et accessible par des liaisons douces sécurisées.

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

La zone est un ensemble à vocation principalement résidentielle, les activités liées au service sont autorisées. Le secteur comprendra un bâtiment d'accueil pour personnes âgées ainsi que des logements locatifs sociaux.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat diversifié de type petits collectifs, intermédiaire, maisons en bandes ou individuels groupés sur l'ensemble du secteur.

L'opération devra proposer au moins 20% de logements sociaux (location ou accession) sur l'ensemble de son programme de logements.

### Volumes et implantation :

Le bâti sera de type intermédiaire – individuel groupé, et de type individuel.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâti se fera de part et d'autre des voiries centrales créées.

Les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera en deux points. La voirie ne sera pas traversante. Son point d'accès se fera au Nord via la rue des Moulins ou au sud via la route d'Arbessieux.

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager

Les liaisons douces : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu, regroupant les commerces et services. Les cheminements piétons permettront également la connexion des deux espaces Nord et Sud de l'opération.

### Insertion et traitements paysagers

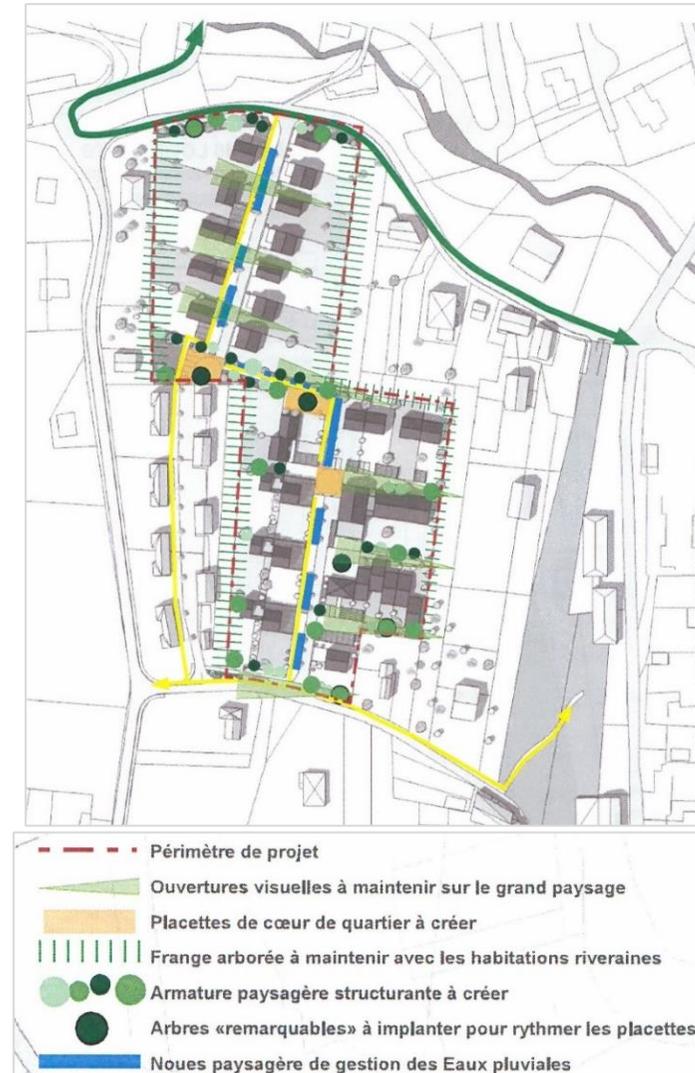
Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis vers les constructions.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).



Exemple de traduction des principes d'insertion paysagère et urbaine du projet,  
 Source : *Urba-site*



## Ruffieux - 1 Est

Chef-lieu - 21473m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

- Proposer une offre en logements diversifiés venant conforter le chef-lieu

#### Programmation :

Typologie : Mixte



Densité de l'ordre de 20/25 log./ha  
 -> Soit 40 log. environ



Logements de type individuel et groupé/intermédiaire



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne



Liaison douce

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Préserver des espaces tampon afin de ménager les vis-à-vis avec le bâti existant
- ② Liaison douce à créer

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Aménager deux voiries non-traversantes présentant des aires de retournement
- ② Alignement du bâti de part et d'autre de la voie interne

id : 23

## 2. Crozan site n°27

### Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 4 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha - Environ 8 logements
Type d'habitat	Logements intermédiaires, groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1 AU : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de conforter le hameau de Crozan. Il s'agit de proposer pour ce hameau accessible, une nouvelle offre d'urbanisation.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Crozan est identifié dans le PADD comme un pôle d'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation en continuité du hameau.

Le développement devra associer : gestion des nuisances, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### Volumes et implantation :

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type maisons en bandes, intermédiaires ou individuels groupés.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera depuis la rue de Crozan. La voirie sera à double sens.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis et à la diminution des nuisances liées à la RD 991, à ce titre une bande naturelle de 10m est préservée en espace naturel. Les espaces de stationnement seront paysagers.



Ruffieux - 4

Crozan - 5300 m<sup>2</sup>

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

- Structurer une urbanisation cohérente en continuité du hameau de Crozan.

#### Programmation :

Typologie : Mixte



Densité de l'ordre de 15 log./ha  
-> Soit 8 log. environ



Logements de type individuel / groupé / intermédiaire



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Créer un espace végétalisé tampon afin de réduire les nuisances liées à la RD 991,

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Créer un accès sécurisé depuis la rue de Crozan
- ② Intégration du bâti dans la pente

id : 27

### 3. Chef-lieu est site n°26

#### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine
<b>Densité</b>	15 log/ha – Environ 20 logements
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : Logements intermédiaires / groupés / individuels
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1 AU : opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de structurer une urbanisation cohérente et conforter le haut du Chef-lieu, en confortement de ce dernier, en proposant une offre en logements diversifiée de bâti groupé s'intégrant dans la pente.

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

#### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle préférentiel de d'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'habitations connectées au chef-lieu par des liaisons douces sécurisées.

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type groupé et individuel.

#### Volumes et implantation :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions reprendront le volume des constructions alentours.

L'implantation visera à structurer la voirie avale. Une intégration en cascade en suivant la pente principale du terrain est proposée.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

Les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.

#### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie, connectée à la voie existante en limite Ouest du secteur, via la rue de la Mairie. Elle sera effectuée par une nouvelle voirie.

La voirie sera à double sens et présentera un dispositif de retournement.

Le projet devra maintenir l'accès agricole pour les parcelles présentes à l'est de la zone.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Les liaisons douces : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu.

#### Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les rejets ne seront pas directs dans le court d'eau à proximité du site.

**Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...)

Ruffieux - 1 Est

Chef lieu - 13 633 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

**Objectif d'aménagement :**

- conforter le haut du Chef -lieu,
- Proposer une offre en logements diversifiée s'intégrant dans la pente

**Programmation :**

Typologie : mixte



densité de l'ordre de 15 log./ha  
 > soit 20 log. environ



périmètre de l'OAP



logements de type individuel/  
 intermédiaire



et groupé/intermédiaire

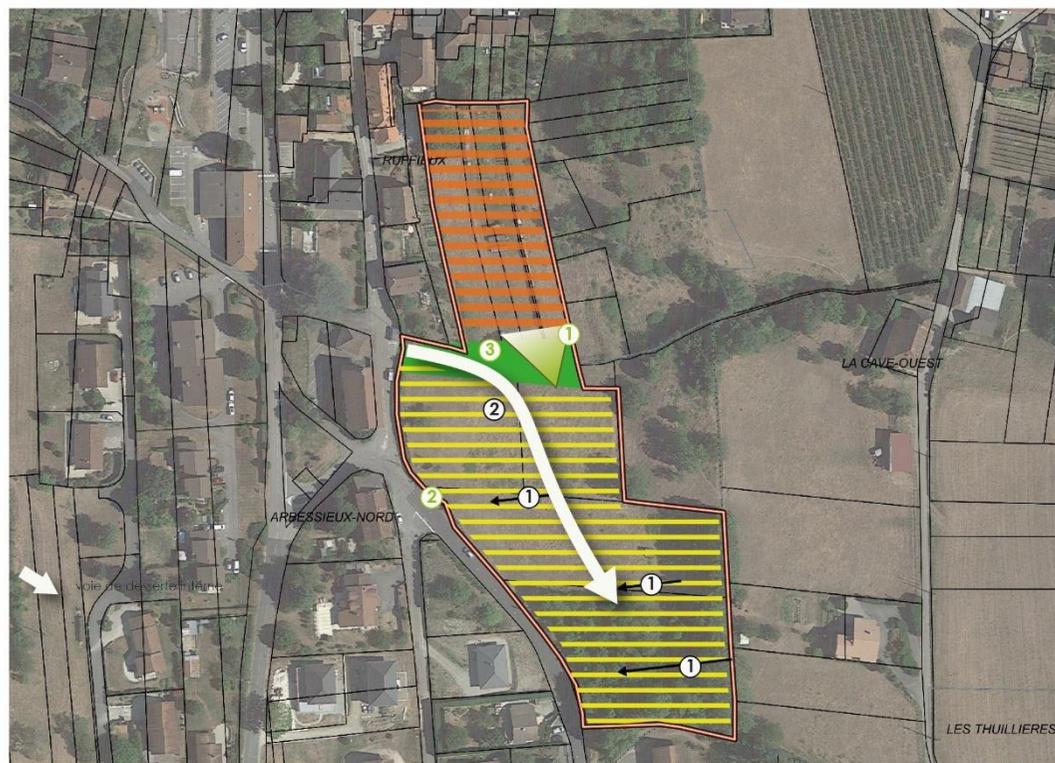


voie de desserte interne



vue à préserver

Secteur de projet



**ARMATURE PAYSAGERE**

- ① Préserver les vues vers/depuis le chef lieu
- ② Préserver le mur existant en limite de voirie
- ③ Préserver le cours d'eau et la végétation associée

**PRINCIPES D'URBANISME**

- 1 Organisation du bâti en cascade
- 2 Créer un accès unique. Voirie avec aire de retournement

## 4. Saumont site n°42

### Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entrée de ville
Densité	15 log/ha - Environ 8 logements Chaque unité foncière détachée devra atteindre l'objectif de 15log/ha
Type d'habitat	Logements groupés et individuels afin d'encourager une mixité de l'offre
Ouverture à l'urbanisation	Zone U avec OAP

Le projet a pour objectif de conforter l'entrée de ville de Ruffieux au niveau de Saumont. Il s'agit de proposer une offre de logement structurant un front urbain le long de la RD 991.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Saumont est identifié dans le PADD comme un pôle d'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation en entrée de ville le long de la RD 991, tout en se protégeant des nuisances liées à la voirie. L'urbanisation permettra de rompre la monotonie de la départementale et contribuera à apaiser la circulation.

Le développement devra associer : gestion des nuisances, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux, organisation le long de la départementale.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type maisons en bandes ou individuels groupés sur l'ensemble de la partie basse du secteur, et de lots libres sur la partie haute.

#### Volumes et implantation :

Il est demandé de composer un alignement urbain le long de la RD 991 constituant l'entrée de ville et offrant un espace apaisé pour les logements en arrière.

#### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera depuis l'accès existant sur la RD 991. Une nouvelle contre-allée sera créée sur le bas du secteur. La voirie sera à double sens.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

#### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis et à la diminution des nuisances liées à la RD 991.



## Ruffieux - 2

Saumont - 5271m<sup>2</sup>

TYPOLOGIE : DENSIFICATION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

Permettre le comblement d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, en favorisant la mutualisation des accès aux constructions.

#### Programmation :

Typologie : Mixte

 Densité de l'ordre de 15 log./ha  
-> Soit 8 log. environ

 Logements de type individuel

 et groupé

 Périmètre de l'OAP

 Voie de desserte interne

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Préserver un coeur d'îlot vert / espace de respiration
- ② Espace tampon avec la RD à aménager

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Constituer un front bâti dans l'alignement des constructions existantes en contre bas de la route
- ② Prolonger le front bâti

id : 42



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Saint Pierre de Curtille

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Chef-lieu site n°15 .....	64
2. Quinfieux site n°17 .....	67



## 1. Chef-lieu site n°15

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Polarité de rang 1
<b>Densité sur la zone 1AU</b>	15 log/ha - Environ 15 logements 30% en logements sociaux accession ou location
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : Logements individuels / groupés
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1AU : Opération d'aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de développer une offre en logements diversifiés sur la commune à proximité du pôle d'équipements du Chef-lieu.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle préférentiel de d'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un habitat connecté avec le chef-lieu par un espace public aménagé.

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type maisons en bandes ou individuels groupés.

L'opération devra proposer au moins 30% de logements sociaux (location et/ou accession) sur l'ensemble du programme de logements de la zone 1AU.

### Volumes et implantation :

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée pour structurer un front bâti qui viendra s'appuyer sur la voirie existante et conservera le muret.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

L'implantation des constructions sur les deux tènements en zone urbaine est libre.

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie en arrière des constructions groupées/intermédiaires situés au nord du secteur. La voirie sera traversante afin de relier le Chef-lieu.

Dessertes secondaires : elles prendront la forme de zones partagées.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet sur la zone 1AU pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le Chef-lieu du village.

#### **Insertion et traitements paysagers**

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (avec notamment la création d'un espace vert aménagé au sud du secteur). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur l'ensemble des éléments techniques (stationnements...).



## Saint Pierre de Curtille - 1 Ouest

Chef-lieu - 10450 m<sup>2</sup>

TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

Le projet a pour objectif de développer une offre en logements diversifiés sur la commune à proximité du pôle d'équipements du Chef-lieu.

#### Programmation :

Typologie : Mixte

 Densité sur la zone 1AU de l'ordre de 15 log./ha  
-> Soit 15 log. environ

 Logements de type individuel et groupé

 Périmètre de l'OAP

 Voie de desserte interne

 Liaison douce

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Bande bâtie qui structure le site
- ② Aménager des connexions piétonnes vers le pôle Mairie

- ③ Composer le site grâce aux murets
- ④ Préserver des espaces ouverts de jardins au sein de la trame bâtie créée

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Création d'une voirie traversante à sens unique
- ② Front bâti discontinu sur la base du muret en pierre
- ③ Reprendre le gabarit des formes bâties traditionnelles

15

## 2. Quinfieux site n°17

Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Village de Quinfieux – Ancien Chef-lieu de St Pierre de Curtille : Polarité de rang 2
<b>Densité</b>	20 log/ha - Environ 6 logements
<b>Type d'habitat</b>	Logements groupés ou intermédiaires
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone U avec Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Le projet a pour objectif de finaliser l'urbanisation du village en préservant la trame bâtie traditionnelle et les perspectives sur le grand paysage.**

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le secteur de projet est situé au cœur de l'ancien chef-village. Quinfieux est identifié dans le PADD comme le pôle secondaire d'urbanisation. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par le comblement d'une dent creuse au sein du tissu continu existant.

Le développement devra associer : continuité urbaine avec le tissu existant, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type groupé ou intermédiaire.

### Volumes et implantation :

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carré, et permettront une intégration dans la pente du bâti en lien avec le maintien des perspectives paysagères.

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions reprendront le volume des constructions traditionnelles du hameau. L'implantation des constructions intermédiaires / groupées se fera au sein du polygone d'implantation défini sur la planche graphique de l'OAP.

### Desserte

La desserte du secteur sera effectuée par une nouvelle voirie, connectée à la voie existante en limite sud du secteur depuis la Route du Tour du Lac.

La voirie sera à double sens et desservira les constructions par l'arrière.

### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment vers le bâti existant le long de la Route du tour du Lac.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables sur l'ensemble des éléments techniques (stationnements...).

Des cônes de vue depuis le site et vers le grand paysage devront être maintenus et valorisés.

**Éléments de projet**

**Objectif d'aménagement :**

- Finaliser l'urbanisation du hameau en préservant la trame bâtie traditionnelle et les perspectives sur le grand paysage.

**Programmation :**

**Typologie :** Intermédiaire / groupés

Densité de l'ordre de 20 log./ha  
 -> Soit 6 log. environ

Logements de type intermédiaire et groupé

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Vues à préserver

**Secteur de projet**



**ARMATURE PAYSAGERE**

- ① Préserver le mur existant sur une majeure partie
- ② Privilégier l'arrière des constructions pour les jardins et les stationnements

- ③ Préserver les ouvertures visuelles depuis la rue en limitant les hauteurs bâties (R+1+C)
- ④ Maintenir et valoriser des cônes de vue

**PRINCIPES D'URBANISME**

- ① Créer un accès en limite sud du secteur depuis la Route du Tour du Lac
- ② Structurer un front bâti discontinu préservant en partie le muret, reprenant l'alignement en recul de la voirie

id : 17



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Serrières en Chautagne

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Chef-lieu site °31 .....	72	4. Mathy site n°37 .....	80
2. Les balcons de Serrières n°33 .....	75		
3. Chevignay site n°36 .....	78		



## 1. Chef-lieu site °31

Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine
<b>Densité</b>	20 log/ha – Environ 16 logements
	8 logements en locatif ou accession sociale minimum
<b>Type d'habitat</b>	Urbanisation mixte : <b>collectif/</b> intermédiaire
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	<b>Zone UA1 : urbanisation ouverte</b>
	Zone 1AU : Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Le projet a pour objectif de structurer l'entrée de ville par une urbanisation cohérente à proximité du centre de la commune. Il s'agit de conforter ce dernier par le développement d'une offre en logements diversifiés et dense. L'aménagement du secteur est en lien avec le projet de requalification du centre-village ainsi que le projet touristique autour du plan d'eau.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le futur projet devra s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site et prendre soin des abords des parcelles, notamment le restaurant à l'Est et la copropriété au Nord, ainsi que l'environnement naturel du cheminement doux à l'Ouest.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un secteur d'habitat et d'équipement participant à la structuration de l'entrée de ville.

Le développement devra associer : continuité urbaine et structuration de la qualité de l'entrée de ville, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire et **groupés collectifs** ~~sur la partie Nord et d'équipements publics sur la partie Sud~~. L'opération devra proposer au moins **50% de 8 logements locatifs** sociaux sur l'ensemble de son programme de logements. **Elle devra également favoriser les petites typologies de logements, permettant de répondre aux besoins en logement des jeunes ménages, seniors et personnes célibataires, qui ont le plus de mal à se loger à Serrières-en-Chautagne.**

#### Volumes et implantation :

Sur la partie Nord, l'urbanisation s'implantera de manière **différenciée entre les parcelles proches de la RD où la densité pourra être plus importante, et les parcelles entre le restaurant et le cheminement doux, où la volumétrie devra être plus discrète.**

**Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui permette de répondre à tous les enjeux d'aménagement du site : qualité d'orientation des logements, préservation de l'environnement et des vues du bâti existant, implantation permettant une organisation cohérente et sécuritaire du tracé de la voirie d'Est en Ouest.**

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie d'Est en Ouest, perpendiculaire à la RD permettant également d'ouvrir un nouvel accès au plan d'eau et au camping (cf OAP tourisme de Serrières en Chautagne). Cette voirie devra également à terme desservir la copropriété située en limite Nord de l'OAP. La voirie sera à double sens et devra permettre une circulation sécurisée des modes doux. Les principes de fonctionnement de cette voirie devront faire l'objet d'un travail de concertation entre le projet d'habitat, les enjeux de circulation et de sécurité du raccordement à la RD, ainsi que les enjeux paysagers et touristiques de l'accès au plan d'eau.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. De plus, au moins 50% des surfaces de stationnements et manœuvre devront être réalisés en matériaux perméables.

Le projet pourra prévoir des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération à minima pour la deuxième voiture. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Le secteur sera connecté, notamment par des voies de liaisons douces, le long de la voirie Est-Ouest, au secteur du plan d'eau. Les utilisateurs de l'aire d'accueil des camping-cars accéderont quant à eux au plan

d'eau par le cheminement doux existant, reliant le parking ViaRhôna au plan d'eau.

### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis avec le bâti existant. Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. **Le projet devra envisager – dans la mesure du possible – la conservation des arbres existants.**

Les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...).

Serrières-en-Chautagne - 1Est

chef-lieu - 6359 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

- Créer un nouvel accès routier au plan d'eau et au camping, permettant de libérer le centre-bourg de la circulation touristique,
- Créer une nouvelle aire de camping-cars, en continuité du parking actuel dédié aux utilisateurs de la ViaRhôna,
- Développer une offre de logements collectifs et intermédiaires, complémentaire à l'offre existante (ménages en début de parcours résidentiel, célibataires, seniors..).

Programmation : logements collectifs et intermédiaires

Typologie : mixte



densité de l'ordre de 20 log./ha



périmètre de l'OAP



logements collectifset intermédiaires



voie de desserte interne



liaison douce

Secteur de projet



ARMATURE PAYSAGERE

- ② Espace vert tampon avec le secteur bâti existant.
- ③ Liaison douce existante à mettre en valeur, entre le parking via Rhôna et le plan d'eau..

PRINCIPES D'URBANISME

- ① Création d'une voirie depuis ma RD 991, permettant l'accès au secteur destiné à l'habitat et un nouvel accès au plan d'eau et au camping

## 2. Les balcons de Serrières n°33

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Chef-lieu de Serrière – pôle de rang 1 : Secteur de développement en amont du chef-lieu
<b>Densité</b>	30 log/ha – Entre 10 et 15 logements
<b>Type d'habitat</b>	Logements groupés / intermédiaires
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1 AU : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de permettre une urbanisation intégrée dans la pente et directement reliée au chef-lieu.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village par la création d'un quartier connecté avec le centre village.

Le développement devra associer : continuité urbaine et intégration dans la pente, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type groupés sur l'ensemble du secteur.

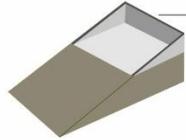
### Volumes et implantation :

Typologie : habitat groupé ou intermédiaire avec un gabarit maximum de R+1 par rapport à la desserte amont mais pouvant aller jusqu'à R+4 en escalier dans la pente.

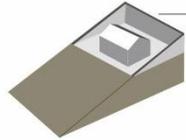
Créer une offre de logements intermédiaire intégrés dans la pente :

- les constructions s'étagent dans la pente en privilégiant une exposition ouest bénéficiant de vues ouvertes courtes sur le chef-lieu et lointaines sur le grand paysage (plaine du Rhône)
- les constructions sont discontinues et permettent des perméabilités visuelles entre les constructions.
- les jardins se développent dans la pente vers l'ouest

**✗ MAUVAISE ADAPTATION À LA PENTE**



**Terrasser le terrain pour le mettre à plat**  
 - Terrassement excessif  
 - Création d'un mur de soutènement coûteux



**Positionner la maison à plat sur le terrain**  
 - Maison dans un fond  
 - Mauvaise ventilation

**✓ BONNE ADAPTATION À LA PENTE : RÉDUIRE LES TERRASSEMENTS EN S'ADAPTANT À LA PENTE**



**Desserte / Stationnement**

Desserte principale : accès direct des constructions depuis la RD56E prolongée sur le site par une desserte interne cantonnée sur l'amont et gérant les courbes de niveau

Les stationnements les stationnements sont localisés au niveau de l'accès, au plus près de la desserte principale

Les liaisons douces : un cheminement piéton (pas d'âne) permet de rejoindre directement le chef-lieu sur la route départementale 991.

**Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis. Une bande naturelle est préservée à l'aval des constructions. Il s'agit de maintenir les boisements et la végétation inscrite dans les fortes pentes du site.

Les espaces verts collectifs hors secteur boisé, seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.



## Serrières-en-Chautagne - 1 Est

Chef-lieu - 10052m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

Organiser un habitat qualitatif de type groupés en préservant les ouvertures visuelles sur le paysage

#### Programmation :

Typologie : Intermédiaire

Densité de l'ordre de 30 log./ha  
 -> Soit 10/15 log. environ

Logements de type groupé et intermédiaire

Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne

Vues à préserver

Liaison douce

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Préserver les boisements à l'ouest du secteur afin de ménager un espace tampon avec le tissu urbain existant
- ② Préserver des percées visuelles sur le grand paysage

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Créer un accès depuis la voie existante (D56E)
- ② Desserte interne comprenant un cheminement modes doux sécurisé

id : 33

### 3. Chevignay site n°36

#### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Hameau de Chevignay – pôle de rang 3 : Confortement du hameau
<b>Densité</b>	20 log/ha - Environ 6 logements
<b>Type d'habitat</b>	Logements groupés et individuels
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1 AU : Opération d'Aménagement d'ensemble

Le projet a pour objectif de structurer un tissu dense et cohérent en finalisation l'urbanisation du hameau. Il s'agit de conforter ce dernier par le développement d'une offre en logements groupés sur la commune.

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

#### Grands principes d'aménagement

Chevignay est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 3 visant le confortement du principal hameau de la commune. Il s'agit d'organiser

l'urbanisation à proximité du cœur du hameau par création de nouvelles constructions connectées au tissu bâti existant.

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité/développement d'une offre différenciée, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux (préservation de la zone humide, voir planche graphique).

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type groupés et individuels sur l'ensemble du secteur.

#### Volumes et implantation :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

#### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie, connectée à la Route de Chevignay existante en limite ouest du secteur. La voirie sera à double sens et présentera un dispositif de retournement.

L'accès agricole existant sera préservé.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

#### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis.

.



## Serrières-en-Chautagne - 3

Chevignay - 3135m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE : EXTENSION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

- Finaliser l'urbanisation du principal hameau de la commune en évitant les secteurs à enjeux environnementaux

#### Programmation :

**Typologie :** Groupé / Individuel

 Densité de l'ordre de 20 log./ha  
 -> Soit 6 log. environ

 Logements de type groupé  
 / individuel

 Périmètre de l'OAP

 Voie de desserte interne

 Vues à préserver

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Préserver l'accès agricole existant
- ② Maintenir les ouvertures visuelles sur le grand paysage

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Création d'une voirie à double sens
- ② Bâti groupé intégré dans la pente et limitant les vis-à-vis

id : 36

## 4. Mathy site n°37

### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 2 : Confortement du village
<b>Densité</b>	15 log/ha - Environ 6 logements
<b>Type d'habitat</b>	Logements individuels
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone U avec OAP

Le projet a pour objectif d'organiser la densification du secteur par la mutualisation des accès et la structuration d'espace tampon avec les constructions existantes.

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Mathy est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 visant le confortement du chef-lieu. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du centre village par création de nouvelles constructions connectées au tissu bâti existant.

Le développement devra associer : continuité urbaine et intégration paysagère.

### Volumes et implantation :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : La desserte du secteur se fera par une nouvelle voirie, connectée à la Route de Mathy existante en limite sud du secteur. La voirie interne sera à double sens et présentera un dispositif de retournement.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis.



## Serrières-en-Chautagne - 2

Mathy - 3810m<sup>2</sup>

TYPLOGIE : DENSIFICATION SIGNIFICATIVE

### Éléments de projet

#### Objectif d'aménagement :

Permettre le comblement d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant, en favorisant la mutualisation des accès aux constructions par l'ouest du secteur

#### Programmation :

Typologie : Individuelle



Densité de l'ordre de 15 log./ha  
-> Soit 6 log. environ



Logements de type individuel



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne

### Secteur de projet



#### ARMATURE PAYSAGERE

- ① Préserver les boisements à l'ouest du secteur afin de ménager un espace tampon avec le tissu urbain existant

#### PRINCIPES D'URBANISME

- ① Mutualisation des accès par l'arrière du terrain

id : 37

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation **Vions**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

1. Panissière ouest site n°28.....	85	3. Bonetti site n°30 .....	90
2. Panissière est site n°29.....	87		



## 1. Panissière ouest site n°28

### Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha - Environ 11 logements
Type d'habitat	Urbanisation mixte : Logements individuels / groupés
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU. Opération d'ensemble

Le projet a pour objectif de conforter le chef-lieu sur le secteur de Panissière ouest. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant.

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le hameau de La Muraille est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 destiné au développement de l'habitat en appui des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel et individuel groupé.

### Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée.

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante à l'est du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : En bordure d'aménagement : La connexion piétonne avec la Via Rhôna se fera via le nord du secteur pour les modes de déplacements doux.

### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

**Éviter l'abattage des arbres isolés existants matures.**

**Le fossé figurant au schéma de principe entre les parcelles B535, 533 et 525 devra être protégé.**

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...)

Éléments de projet

**Objectif d'aménagement :**

- Renforcer le hameau de La Muraille en complément du chef - lieu
- connecter l'aménagement à la Via Rhôna

**Programmation :**

**Typologie :** mixte

	densité de l'ordre de 15 log./ha
	périmètre de l'OAP
	logements de type individuel et groupé
	voie de desserte interne
	liaison douce
	orientation des constructions
	fossé à préserver

Secteur de projet



**ARMATURE PAYSAGERE**

- ① Favoriser une orientation sud des jardins et des habitations.
- ② Créer une connexion douce vers la Via Rhôna

**PRINCIPES D'URBANISME**

- 1 Desserte du secteur par l'est et la voie existante
- 2 Reprendre les formes urbaines accolées du tissu existant pour les bâtis groupés

## 2. Panissière est site n°29

### Objectif / Programmation :

Situation / Armature	Pôle de rang 2 : Confortement de l'entité urbaine
Densité	15 log/ha - Environ 14 logements
Type d'habitat	Logements individuels / groupés
Ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU. Opération d'aménagement d'ensemble <b>par phases</b>

**Le projet a pour objectif de conforter le chef-lieu sur le secteur de La Muraille. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant.**

### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

### Grands principes d'aménagement

Le hameau de La Muraille est identifié dans le PADD comme un pôle de rang 2 destiné au développement de l'habitat en appui des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau.

### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel et individuel groupé.

### Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé au nord et individuel groupé au sud du secteur.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

### Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante à l'est du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

**Deux places de stationnement devront être aménagées le long de la route de la Muraille, au niveau de l'accès.**

Les liaisons douces : Un cheminement piéton traversera de part en part le secteur d'aménagement.

### Insertion et traitements paysagers

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre ...)

**Phasage :**

L'OAP devra s'urbaniser soit en une seule fois, soit en deux phases distinctes (voir schéma) :

- La phase 1 correspondant à la partie sud de la zone, qui devra accueillir des logements groupés,
- La phase 2 correspond à la partie nord de la zone, qui devra accueillir des logements individuels

Vions - 2

Panissière est - 9540 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

- Comblent l'enveloppe urbaine du chef-lieu et à proximité de la gare.
- Renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

Programmation :

Typologie : mixte



densité de l'ordre de 15 log./ha  
 > soit 14 log. environ



périmètre de l'OAP



logements de type individuel



logements groupés



voie de desserte interne



liaison source

Secteur de projet



ARMATURE PAYSAGERE

- ① Relier le secteur avec le plan d'eau et la Via Rhôna par une connexion piétonne.
- ② Créer un espace tampon avec le bâti existant.

PRINCIPES D'URBANISME

- 1 Desservir le secteur par le nord et la voie existante. 2 places de stationnements devront être prévues.
- 2 Reprendre les formes de bâti accolé présents sur la commune.

### 3. Bonetti site n°30

#### Objectif / Programmation :

<b>Situation / Armature</b>	Pôle de rang 1 : Confortement de l'entité urbaine
<b>Densité</b>	18 log/ha - Environ 9 logements
<b>Type d'habitat</b>	Mixte : Logements individuels / groupés / Intermédiaires  30% des logements seront en logements locatifs sociaux
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>	Zone 1AU. Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des aménagements

Le projet a pour objectif de combler l'enveloppe urbaine du Chef-lieu. Le projet vise une urbanisation cohérente en continuité du tissu urbain existant et à renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

#### Qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La co-construction du projet entre la commune, l'architecte-conseil et le porteur de projet est fortement recommandée.

#### Grands principes d'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme le pôle de rang 1, préférentiel pour le développement de l'habitat en confortement des pôles principaux. Il s'agit d'organiser l'urbanisation à proximité du cœur de village en confortant l'enveloppe urbaine du hameau et à proximité du secteur d'équipements.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type individuel et individuel groupé.

#### Volumes et implantation :

Le bâti sera de type individuel isolé au nord et individuel groupé **et/intermédiaire** au sud du secteur.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, qui permette au maximum une orientation des pièces de vie au Sud et qui permette le dégagement des vues sur le paysage.

#### Desserte / Stationnement

Desserte principale : L'accès automobile se fera par la voirie existante au sud-ouest du secteur.

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions. Le stationnement doit être intégré sur le plan paysager.

Les liaisons douces : Un cheminement piéton reliera le secteur de projet au équipements publics et de loisirs.

### **Insertion et traitements paysagers**

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis, notamment avec les constructions en limite est du secteur.

Eviter l'abattage des arbres isolés existants matures ainsi que la suppression des haies existantes repérées.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Le terrain de l'opération de construction doit être traité en matériaux perméables pour au moins 50% des équipements techniques (stationnements, aire de manœuvre...)

Vions - 1 ouest

Bonetti - 4673 m<sup>2</sup>  
 TYPOLOGIE / EXTENSION SIGNIFICATIVE

Éléments de projet

Objectif d'aménagement :

- Comblent l'enveloppe urbaine du chef-lieu.
- Renforcer le rôle d'une des polarités principales de la commune.

Programmation :

Typologie : mixte

 densité de l'ordre de 18 log./ha  
 > soit 9 log. environ

 périmètre de l'OAP

 logements groupés et intermédiaires

 voie de desserte interne

 liaison souce

 orientation des constructions

Secteur de projet



ARMATURE PAYSAGERE

- ① Favoriser une orientation sud des jardins et des habitations.
- ② Créer un espace tampon végétalisé avec les habitations existantes
- ③ Jardins partagés.
- ④ haies à conserver

PRINCIPES D'URBANISME

- ① Desserte du secteur par le sud ouest et le chemin des Bonetti
- ② Reprendre les formes urbaines accolées du tissu existant.
- ③ connexion piétonne vers le secteur d'équipements



**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles **TOURISME**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Tourisme /Chanaz

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

## 1. CONTEXTE ET DESCRIPTION GÉNÉRALE

### Objectif / Programmation :

L'OAP du secteur touristique / base de loisirs de Chanaz s'étend sur une surface d'environ 14 ha et se situe sur un secteur déjà en grande partie équipé (camping, hébergements, équipements collectifs, port, ViaRhôna,...).

Si l'ensemble de ces aménagements constitue une offre touristique et de loisirs déjà très attractive et fréquentée, son organisation fonctionnelle et son adaptation à la demande touristique se doivent d'être améliorées pour assurer le développement de l'activité d'accueil sur la commune, rayonner sur tout le territoire de Chautagne et participer à la destination touristique « Aix-les-Bains Riviera des Alpes ».

Cette ambition est en cohérence avec le PADD dans son Axe 2 : Consolider le poids économique du territoire de Chautagne en combinant nature, tourisme et économie et, plus précisément son Objectif 8 de Conforter l'identité Chautagne dans le projet de la destination touristique « Aix-les-Bains Riviera des Alpes » décliné en actions suivantes :

- Développer la fréquentation de séjour quatre saisons, en soutenant la création de nouveaux hébergements touristiques ;
- Développer les éco-mobilités touristiques ;
- Adaptation des sites touristiques et préservation du cadre environnemental.

## 2. ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les principaux enjeux concernent :

Les hébergements, déjà présents (camping et base lacustre) mais qui demandent un renouvellement, une diversification de l'offre avec également une certaine montée en gamme et des services associés.

- Ainsi, des projets (en cours) de requalification du camping (nouveaux hébergements, création d'une piscine, ...) et de création de nouveaux hébergements insolites le long du port vont venir compléter l'offre. D'autres projets d'hébergements complémentaires (ex : type para-

hôtelier) doivent également pouvoir trouver leur place dans ce secteur, tout en restant dans une logique de maîtrise de l'espace urbanisé (requalification de l'existant).

- Les circulations et stationnements, au service d'une éco-mobilité touristique renforcée.

L'organisation des circulations dans toute leur diversité (voiture, car, camping-car, piétons, vélo...) revêt un enjeu de qualité d'accueil, d'usage et de sécurité important pour la collectivité. La distinction des flux de véhicules et des flux en mode doux est ainsi recherchée.

- Le respect et la valorisation du cadre environnemental de cette zone, en préservant les espaces naturels de proximité et en organisant la mise en valeur de secteurs actuellement délaissés.

## 3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROJET

Les principes d'aménagement reposent sur une vocation touristique réaffirmée de la zone par :

- Un renforcement de l'offre d'hébergement et de services avec :
  - o L'intégration des projets en cours : nouveaux hébergements insolites, évolution de l'offre du camping en logements (HLL) et services (piscine);
  - o L'évolution souhaitée de la zone actuellement support d'une activité marine vers une offre de logements/services touristiques.
- Une évolution de l'organisation des circulations/stationnements avec :
  - o La création d'une aire d'accueil de camping-cars,
  - o L'organisation du stationnement des cars de visiteurs,
  - o La création d'une voie de circulation pour véhicules motorisés, permettant de :

- Créer un espace public à dominante piéton et donc « apaisé » au centre de la zone où seuls seront autorisés les véhicules accédant aux hébergements (camping , gîtes, ..) et équipements (restaurant, port, ..) touristiques;
  - Assurer une desserte directe des aires de stationnement dédiées aux camping-cars, aux cars et aux véhicules légers organisés sur la digue;
  - Le maillage des voies de circulations douces (piétons, vélo, ...) en cohérence avec la traversée de la zone par la ViaRhôna.
- La valorisation du cadre environnemental de la zone avec :
    - Le maintien de la zone boisée située à l'est de la base lacustre, assurant un cadre naturel à ce produit phare de Chanaz et une préservation patrimoniale (Espace boisé classé – EBC)
    - La valorisation du secteur intermédiaire, de transition entre la zone boisée mentionnée ci-dessus et les espaces agricoles encore plus à l'est, par la création d'un « espace de détente » associant quelques équipements d'accueil (ex : aires de pique-nique), la plantation d'arbres fruitiers pour créer un verger d'agrément et la protection des périmètres de captages d'eau potable présents.

- Périmètre de l'OAP** 
- Base lacustre** ①
- Espace camping** ②
- Logements touristiques insolites** ③
- Espace camping-cars / cars** ④
- installations sportives et de loisirs** ⑤
- Espace naturel préservé** ⑥
- Espace de détente / verger** ⑦
- Espace public apaisé** ⑧
- Espace de requalification / développement** ⑨
- Voie de circulation et de stationnement** ⑩
- services publics** ⑪





- Périmètre de l'OAP** 
- Voie nouvelle à créer** 
- Axe de circulation principal avec aménagement de stationnement en épis et liaison piétonne** 
- Via Rhôna** 
- Liaison douce piéton / vélo** 
- Espace public avec circulation limitée et priorité aux circulations douces** 





**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Tourisme /Saint Pierre de Curtille

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

## 1.CONTEXTE ET DESCRIPTION GÉNÉRALE

### Objectif / Programmation :

L'OAP du secteur du camping s'étend sur une surface d'environ 2 ha et se situe en aval du chef-lieu à cheval sur la RD 914, en entrée du hameau de Quinfieux.

Ce secteur concentre les principales activités touristiques de la commune de Saint-Pierre-de-Curtille avec la présence d'un camping et d'un restaurant (et proximité de la salle des fêtes communale).

En cohérence avec le PADD et son Objectif Tourisme 1 de « Développer la fréquentation du territoire par des touristes en séjour, en soutenant la création de nouveaux hébergements touristiques » et notamment de « gérer la problématique des campings, pour lesquels les adaptations au marché site par site doivent être en adéquation avec l'évolution de la demande touristique », le développement de ce site vise à répondre à aux enjeux suivants :

- Organiser l'accueil des camping-cars qui fréquentent le territoire mais pour lesquels l'offre de services est très limitée,

## 2.PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Création d'une aire de camping-cars à l'est de la RD914 (ténement de 2000 m<sup>2</sup>) avec accès depuis le parking public actuel.
- L'espace public entre l'ensemble parking actuel/aire de camping-cars sera paysager afin de former un masque préservant les vues depuis les premières habitations voisines.

- Périmètre de l'OAP 
- Restaurant ①
- Parking actuel de la salle des fêtes ②
- Parking public et restaurant ③
- Accès actuel au camping ④
- Camping et restaurant actuel ⑤
- Espace public paysager ⑥



An aerial photograph showing a large blue lake in the background, surrounded by green hills and mountains. In the foreground, there is a small town with houses and a parking lot, and a large forested area.

**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Tourisme /Serrières en Chautagne

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

## 1.CONTEXTE ET DESCRIPTION GÉNÉRALE

### Objectif / Programmation :

L'OAP de la base de loisirs se situe sur le flan sud-ouest du chef-lieu, autour du plan d'eau communal et s'étend sur une surface d'environ 12.95 ha.

Ce secteur, connecté directement au centre-bourg, est le cœur des activités touristiques de la commune avec notamment la présence d'un plan d'eau de baignade et de détente, un camping (70 emplacements), une aide de camping-car, une liaison douce reliant la ViaRhôna, ... qui compose une véritable base de loisirs pour les habitants et les visiteurs.

Le PADD du PLUi de la Chautagne dispose dans son axe 2 l'objectif n°8 de « Conforter l'identité Chautagne dans le projet de la destination touristique « Aix les Bains Riviera des Alpes ». Il prévoit notamment de :

- Favoriser l'amélioration ou l'adaptation des sites touristiques existants déjà fréquentés tels que le plan d'eau de Serrières-en-Chautagne ;
- Gérer la problématique des campings, pour lesquels les adaptations au « marché » site par site doivent être en adéquation avec l'évolution de la demande touristique ;
- Organiser les équipements et aménagements publics à usage touristique, tel que les stationnements publics dans les secteurs stratégiques ;
- Organiser les espaces publics de loisirs, avec la mise en valeur des paysages, des terroirs, et des milieux aquatiques dans un objectif de développement touristique durable pour respecter le positionnement éco touristique.

Dans ce cadre, le développement de ce site vise à répondre aux enjeux suivants :

- Organiser et développer les activités de loisir, de plein air et les activités douces autour du plan d'eau, en veillant à leur bonne intégration aux paysages et aux espaces naturels du site,
- Soutenir et valoriser le camping afin d'assurer son attractivité et sa pérennité,

- Réorganiser les déplacements en distinguant au maximum les flux routiers des flux piétons/vélos pour une plus grande sécurité, et en regroupant le stationnement touristique à l'écart du centre-bourg, afin de préserver les abords du site et son attractivité,
- Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du site, tout en répondant aux enjeux de gestion des risques d'inondation, tels qu'ils sont inscrits dans la PPRI.

## 2.PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement retenus pour le site sont les suivants :

- Réorganisation des accès et circulations en coupant à terme l'accès véhicule le long de la route de la Prairie afin de sécuriser les cheminements doux entre le plan d'eau et le centre-bourg et d'éviter les accès routiers directs au plan d'eau par le centre-bourg ;
- Aménagement d'un site à destination d'habitat dans le secteur dit « Grande Maison », permettant la création d'un nouvel accès routier Est-Ouest, ayant vocation à terme à desservir la nouvelle entrée du camping ;
- Déplacement de l'actuel site destiné à l'accueil des camping-cars vers un nouveau site le long de la RD, bénéficiant du même accès que celui du parking actuel dédié à la ViaRhôna, qui deviendra le parking principal de la base de loisir ;
- Aménagement des espaces publics et d'une zone d'activités de loisirs et de jeux entre le plan d'eau et le centre-bourg, afin de renforcer et de diversifier l'offre de loisir ;
- Préservation et mise en valeur des espaces naturels boisés au Nord et au Sud-Ouest du site – dans le respect des contraintes naturels et des risques d'inondation – en prévoyant des aménagements légers de plein air (type parcours santé), autorisant une fréquentation raisonnée des espaces. En secteurs 1 et 2, les arbres isolés existants présents sur les parcelles ZX18,

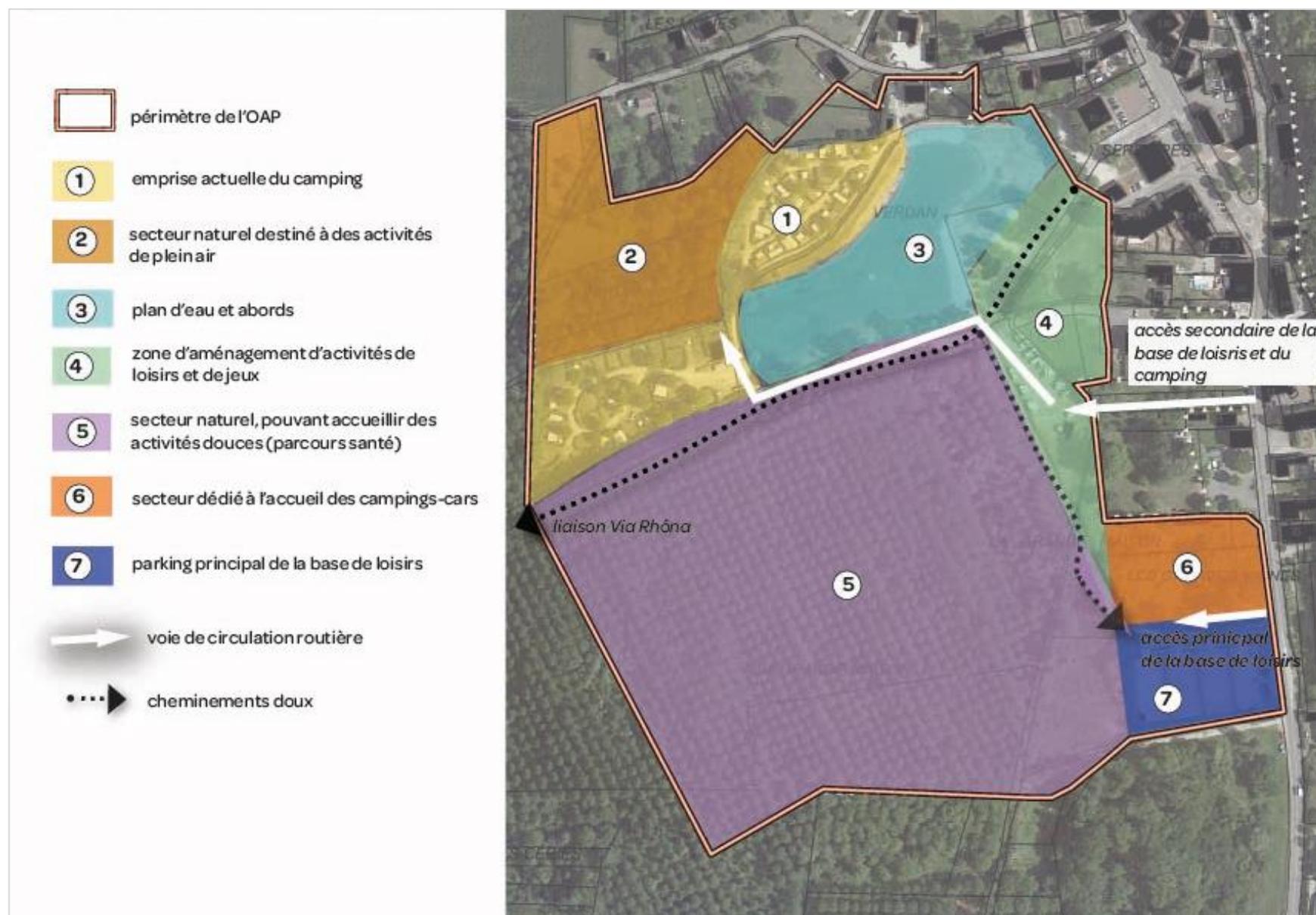
19 et 26 devront être préservés et l'imperméabilisation de ces mêmes parcelles devra être limitée au strict minimum. En cas d'artificialisation les dispositifs devront être perméables.

### 3.PROGRAMMATION

La réalisation des différents aménagements extérieurs sur les espaces publics est conditionnée à la création d'une nouvelle voie d'accès Est-Ouest dans le secteur destiné à l'habitat.

La réalisation de cette voirie, ainsi que le déplacement du site d'accueil des camping-cars, permettront de couper dans un deuxième temps les accès routiers directs au plan d'eau via le centre-bourg, et de réaliser ainsi les aménagements piétons, les espaces publics et de loisir entre le plan d'eau et le centre-bourg. L'accès au camping ne sera déplacé qu'à terme, après la réalisation de ces différents aménagements.

Les aménagements légers de plein air dans les espaces naturels seront quant à eux réalisés en fonction des contraintes techniques et de gestion des espaces naturels.





**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

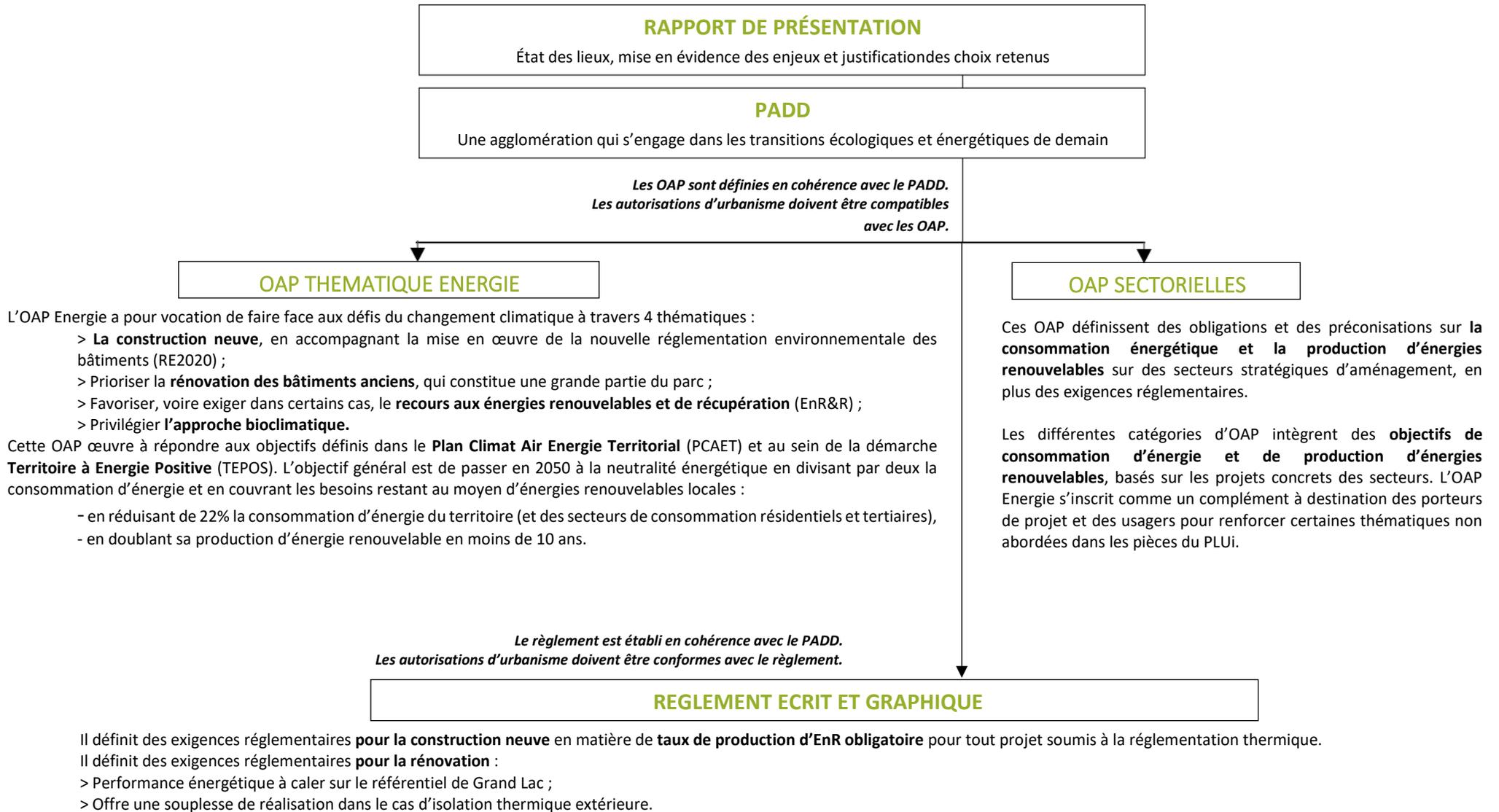
# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chautagne

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique / **ENERGIE**

PLUi approuvé le 21 Juin 2022  
Modification simplifiée n°1 – approuvée le 25 mars 2025

**Projet de modification n°1 – Version Enquête Publique – Septembre 2025**

## INTRODUCTION : Où retrouver la thématique énergie dans le PLUi ?



## POURQUOI UNE OAP THÉMATIQUE ÉNERGIE ?

### Un territoire engagé dans la transition écologique et énergétique

La transition énergétique constitue un axe structurant des politiques publiques sur le territoire de Grand Lac à travers :

> la démarche volontaire de devenir un Territoire à Énergie Positive, en rejoignant les agglomérations de Chambéry, Annecy et du Parc National Régional du Massif des Bauges. L'ensemble de ces territoires est labellisé TEPOS 2019-2021 par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

> le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), répondant aux exigences de la Loi de Transition Énergétique du 17 août 2015, constitué d'actions à mettre en place entre 2020 à 2025 et qui positionne l'agglomération comme « coordinateur de la transition énergétique sur son territoire ».

> le SCoT Métropole Savoie, dont elle dépend, et qui fait de la transition énergétique un véritable pilier de l'aménagement du territoire.

Grand Lac souhaite faire de la transition énergétique un des axes structurants de son nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette ambition se traduit par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur l'Énergie, qui vient compléter des ambitions performancielles inscrites dans le règlement du PLUi.

### Urbanisme et énergie : des enjeux communs

L'aménagement du territoire, dont l'urbanisme est l'une des composantes, doit désormais répondre à l'enjeu de la transition énergétique : adaptation, diminution des consommations énergétiques, évolution du mix énergétique, réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES)...

Le PCAET de Grand Lac met en évidence l'importance des enjeux de l'urbanisme dans les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique :

> Le secteur résidentiel est responsable de plus du tiers de la consommation énergétique du territoire (2016).

> 36 % des émissions de gaz à effet de serre sont liées au bâtiment (2015).

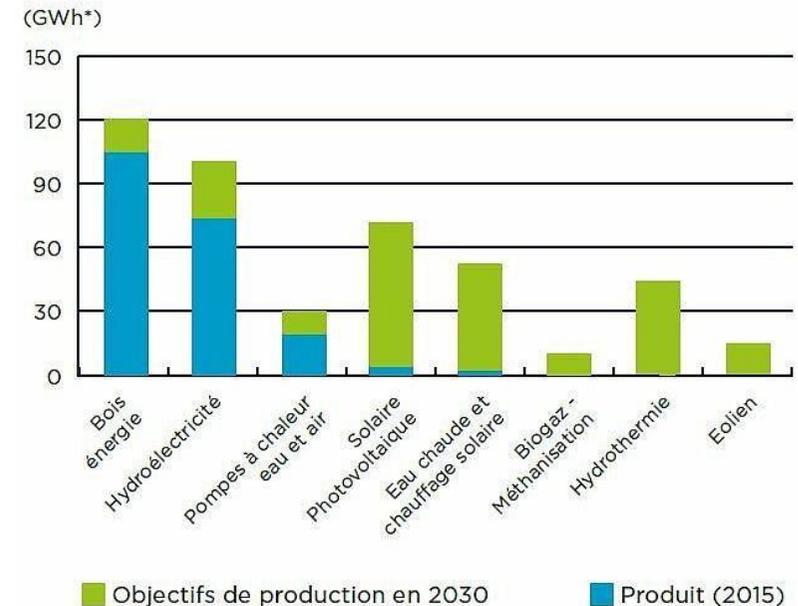
### Une OAP traduisant la politique Energie de Grand Lac

Cette OAP reflète un véritable projet politique pour Grand Lac, permettant à la fois d'assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET) et d'articuler les différentes politiques sectorielles sur l'énergie portées par le territoire, afin d'uniformiser le niveau d'exigence et faciliter ainsi l'appropriation par les habitants des différentes démarches :

> Plan Climat Air Energie Territorial

> Territoire à Energie Positive

> « Je Rénove GRAND LAC »



Objectifs PCAET de Grand Lac en matière de production d'énergie

## LES AXES D'ACTION DE L'OAP ÉNERGIE

L'OAP Énergie du PLUi fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes :

### **Construction neuve**

- Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 50% des besoins énergétiques règlementaires de la construction.

### **Rénovation des bâtiments anciens**

- Encouragement et facilitation des rénovations thermiques par l'extérieur.
- Application du référentiel « Je Rénove Grand Lac » pour les rénovations.

### **Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement**

- Recommandations bioclimatiques.
- Potentiel solaire des toitures.
- Potentiel d'énergies renouvelables sur le territoire de Grand Lac
- Recommandation pour réduire la pollution lumineuse

## LES PROJETS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR ENCOURAGÉS ET FACILITÉS

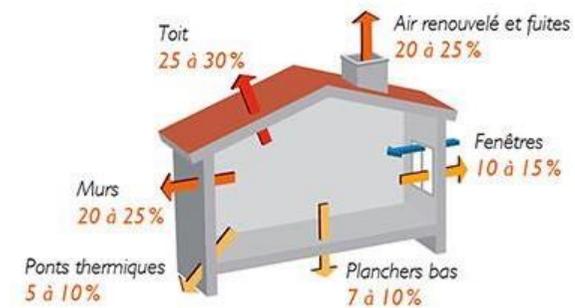
La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe, au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalité est en grande partie composé de logements anciens, souvent mal isolés et consommateurs d'énergie.

La performance énergétique des logements est classée selon le barème DPE (Diagnostic de Performance Energétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».

Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toit par l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple).

### **Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur :**

- En autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm.
- En permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance aux limites (30 cm pour les murs et 50 cm pour les toitures),
- En préconisant une étude de faisabilité d'une ITE en cas de ravalement de façade.



**Principales sources de déperdition énergétique**

## UN TAUX DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES OBLIGATOIRE DE 50% POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES EXTENSIONS

Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser

D'après le PCAET Grand Lac,

> La production d'énergie renouvelable représentait 200 GWh en 2015, soit 11 % de la consommation énergétique du territoire.

> La moitié de cette production est assurée par le bois-énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire.

L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUi

Les constructions neuves ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. Pour la RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

### **La règle générale de calcul du taux d'EnR**

Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments neufs en vigueur.

### **Formule de calcul :**

$$\text{Taux d'EnR\&R} = (C + D + E \times \%RCU) / (A + B) \times 100$$

*Le taux d'EnR&R doit être supérieur à 50%*

**A :** Estimation des consommations annuelles électriques (en kWh/an)

**B :** Estimation des consommations annuelles thermiques (en kWh/an)

**C :** Estimation des productions annuelles d'énergies électriques renouvelables (en kWh/an)

**D :** Estimation des productions annuelles d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an)  
**E :** Estimation des consommations annuelles par raccordement à un réseau de chaleur public. (en kWh/an).

**%RCU :** Taux d'EnR&R du réseau de chaleur urbain ([disponible à l'annexe 7 de l'arrêté du 15 septembre 2006](#) relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitain). Si le réseau n'est pas classé dans l'arrêté : %RCU = 25 %

### Les énergies renouvelables mobilisables

#### GÉOTHERMIE

Exploitation par une pompe à chaleur (PAC) de la chaleur stockée dans le sous-sol ou l'eau souterraine pour produire de la chaleur ou du froid.

#### SOLAIRE

Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solaires ou photovoltaïque des rayons du soleil.

#### RÉCUPÉRATION DE CHALEUR

Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels.

#### BOIS-ÉNERGIE

Chauffage avec les combustibles bois (bûches, bois déchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.

## L'APPLICATION DU RÉFÉRENTIEL « JE RÉNOVE GRAND LAC »

### **Le contexte du référentiel**

Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspects sociaux et environnementaux.

Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à **réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation** à travers la rénovation thermique de 570 logements par an.

Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement.

### **Un parc de logements ancien et énergivore**

Les logements représentent **36%** de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour les bâtiments est le chauffage qui représente 70% du total.

Le parc de logements sur Grand lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus énergivores ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation.

### **Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements**

Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyen terme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières.

Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « **Je Rénove Grand Lac** » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers.

Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets qui favorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Rénove Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan de rénovation globale, en intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovation performante et de qualité.

Le niveau de performance de la rénovation thermique est en particulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis en œuvre. La réglementation thermique dite « élément par élément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambition exigé par le PCAET. Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.



## RÉFÉRENTIEL THERMIQUE "JE RÉNOVE GRAND LAC"

POSTE DE TRAVAUX	NIVEAU DE PERFORMANCE MINIMUM EXIGÉ
Isolation murs	$R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Isolation toiture terrasse	$R \geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Isolation combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	$R \geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Isolation plancher bas ( vide sanitaire, sous-sol)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : $U_w < 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K} + S_w > 0,3$ Aluminium : $U_w < 1,7 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K} + S_w > 0,36$
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou Bou ventilation double-flux

## L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT

### Enjeux et objectifs

Les principes du bio-climatisme dans l'organisation urbaine et dans la réalisation de bâtiments visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuite » tout en recherchant une amélioration du confort d'usage. Ces principes cherchent aussi à préserver les nouveaux bâtiments des chaleurs estivales pour limiter les besoins en climatisation, équipements consommateurs en énergie. L'approche bioclimatique se traduit à travers deux échelles d'approche :

> **À l'échelle du quartier** : organisation prenant en compte la topographie, les bâtiments et la végétation alentour, gestion des masques saisonniers, confort d'été, gestion alternative de l'eau pluviale à la parcelle (objectif « 0 rejet »), biodiversité (CPT-coefficient de pleine terre), plantation d'arbres ;

> **À l'échelle du bâtiment** : conception architecturale, optimisation des apports solaires.

### Les préconisations pour un projet d'aménagement bioclimatique :

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché l'application de l'ensemble des principes du bio-climatisme, dont :

#### Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Pour une mobilisation maximale de l'ensoleillement, les façades principales seront orientées au Sud ou, éventuellement, au Sud-Est.

#### Lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle du quartier

La végétalisation des espaces extérieurs (en pleine terre) et la plantation de végétaux favorisera le cycle naturel de l'eau et l'évapotranspiration : un chêne adulte absorbe et

évapore 200L d'eau quotidiennement en moyenne. La végétalisation participe aussi à l'amélioration de la qualité de l'air.

### Conception architecturale

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires saisonniers (maximisés en hiver, limités en été). On cherchera ici à mobiliser la chaleur, mais aussi la lumière avec :

### Stratégie du chaud en hiver

#### CAPTER

L'hiver, le maximum d'entrée solaire se fait au Sud. Aucune entrée n'est captée au Nord et très peu à l'Est et à l'Ouest. Le plan d'habitat doit être très orienté au Sud, c'est-à-dire :

- De grands vitrages au Sud avec, plutôt les pièces de vie et au Nord les pièces de service.

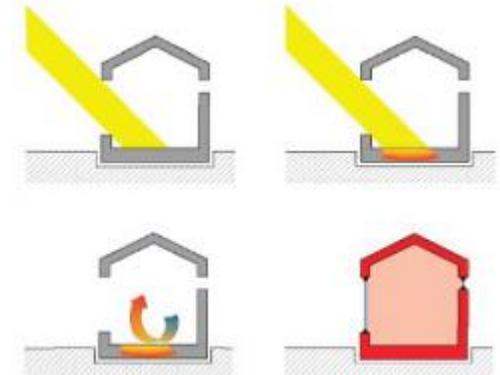
- Éviter les masques aux entrées solaires d'hiver (masques propres au bâtiment autant que les masques proches : arbres, autres bâtiments, etc).

#### STOCKER

Il faut donc prévoir une inertie intérieure par absorption suffisante pour que le captage solaire direct ait un bon rendement de récupération. Les matériaux utilisés sont souvent du dallage et du refend en maçonnerie. Concernant les murs, il est possible de mettre des murs trombes.

#### DISTRIBUER

Il s'agit de distribuer l'apport solaire entré par les ouvertures au Sud, soit par les mouvements d'air avec des thermosiphons naturels (ou mécaniquement forcés), ou



bien des dalles servant à stocker les apports et étant en contact avec des espaces ne recevant pas le soleil.

#### CONSERVER

Il s'agit ici d'éviter les pertes vers l'extérieur des apports solaires et des apports provenant des dispositifs de chauffage. Il conviendrait :

- d'avoir une bonne isolation de l'enveloppe (murs, toiture, sol) de l'habitat (isolants, double vitrage, éviter les ponts thermiques, menuiseries de qualité posées au droit de l'isolant, etc).
- D'avoir un habitat compact afin de diminuer le rapport entre les surfaces en contact avec l'extérieur et le volume intérieur.
- De ne vitrer que selon les normes de l'éclairage naturel sauf au Sud (soit près de 1/5 de la surface du plancher).
- De disposer des espaces tampons au Nord

### Stratégie du froid en été

#### SE PROTÉGER

Il s'agit de se protéger au maximum des entrées solaires par les ouvertures, au moyen :

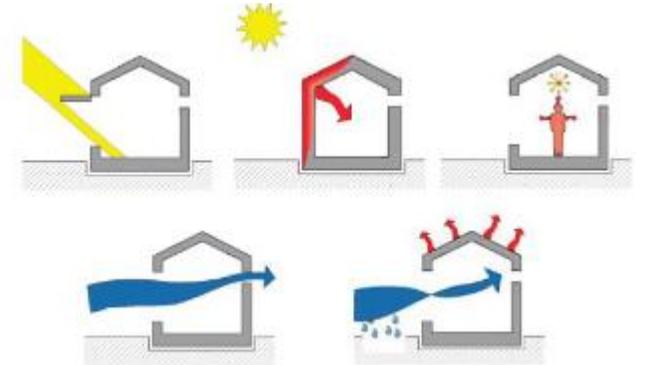
- de brise-soleils horizontaux au Sud (calculés).
- de brise-soleils verticaux à l'Est et à l'Ouest (calculés).
- Ne pas réaliser d'ouverture zénithale.

#### ÉVITER

Il s'agit d'éviter le transfert de chaleur vers l'intérieur par les matériaux : par l'isolation des murs, par l'isolation des toitures, par la ventilation des espaces sous-toiture et par la présence de végétaux sur les murs verticaux ou par des toitures végétalisées.

#### DISSIPER (VENTILER)

Il s'agit de dissiper l'air chaud rentré dans l'habitat pendant la journée, ou l'air chaud produit par les activités à l'intérieur de l'habitat. L'idéal est de posséder une ventilation transversale qui traverse toute l'habitation. On peut aussi avoir une ventilation verticale et profiter d'un thermosiphon naturel. Le plus simple est la ventilation nocturne. Elle permet de rafraîchir les matériaux intérieurs ayant une forte inertie par absorption, leur permettant d'emmagasiner du frais la nuit et de le rendre la journée.



#### RAFRAÎCHIR

Il s'agit par un dispositif mécanique ou naturel d'apporter de la fraîcheur dans l'habitat. Il existe quelques possibilités simples, comme la présence d'eau (bassin, tissu humide, paille humide, etc), la présence de végétation, puits provençal, etc.

#### MINIMISER

Enfin ici, il s'agit de minimiser les activités et les usages d'équipements chauffants.

### Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire (panneaux photovoltaïques, solaire thermique), l'orientation et la pente des toitures seront à adapter.

### Colorimétrie

Les teintes trop sombres sont à proscrire, ainsi que celles trop claires et rayonnantes également.

## LE POTENTIEL SOLAIRE DES TOITURES

### Des équipements solaires variés

L'énergie solaire est avantageuse car illimitée. Elle s'intègre grâce à plusieurs équipements qui captent la chaleur et la lumière de manière dite « passive » (fenêtres) ou « active » (panneaux photovoltaïque, capteurs, etc.). Les toitures disposant d'un niveau d'ensoleillement suffisant peuvent être équipées de dispositifs captant l'énergie du soleil :

> Solaire photovoltaïque : les panneaux servent à convertir l'énergie solaire en électricité (production annuelle d'environ 1200 kWh/kWc en Savoie).

> Solaire thermique : les capteurs solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Il existe plusieurs types de systèmes thermiques : chauffe-eau solaire individuel (production annuelle de 150 à 300 kWh/m<sup>2</sup>), Système Solaire Combiné (production annuelle de 400 kWh/m<sup>2</sup>).

Dans certains cas, les panneaux et capteurs peuvent être intégrés sur les murs, les balcons, les terrasses ; ou de façon déconnectée (au sol).

### L'estimation du potentiel solaire de son bien

Le cadastre solaire de Grand Lac<sup>1</sup> est un outil cartographique permettant d'estimer le potentiel d'ensoleillement de chaque bâtiment du territoire.

En fonction du relief environnant, des ombres portées et de l'orientation, l'installation de panneaux solaires ne sera pas pertinente en tout point de la toiture. Le cadastre solaire présente alors quelle proportion de la surface de la toiture est exploitable à travers une répartition selon trois niveaux (excellent – bon – inexploitable). Un module particulier pour les constructions neuves est disponible. Il est également possible pour les entreprises du secteur touristique (hôteliers, restaurateurs, campings) de réaliser une simulation pour une installation solaire thermique.

Lors de la pose des équipements solaires, une vérification visuelle des potentiels masqués présents aux alentours du bien est nécessaire pour réaliser une pose efficace.



### Intégration architecturale et paysagère

Les panneaux et capteurs solaires doivent s'intégrer au projet de manière globale et de manière réfléchie. En effet, si les matériaux et les aspects des panneaux peuvent être choisis, l'intégration des équipements doivent assurer une cohérence avec le caractère général du paysage et des constructions environnantes.

Les zones patrimoniales et de caractère doivent veiller à l'intégration visuelle des dispositifs dans l'environnement bâti et non bâti.

La position des équipements, notamment des équipements disposés sur les toitures, devront s'intégrer aussi en fonction de la pente du toit, du parallélisme des constructions et des ouvertures présentes (fenêtres, portes, etc.).

### Dans le règlement du PLUi

En compatibilité avec le SCoT, le règlement écrit du PLUi prescrit une couverture solaire de minimum 50% lors de la création de bâti composé d'une toiture d'une surface d'au moins 200 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'appliquera aux bâtiments d'activités et aux bâtiments publics pour les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement et sauf pour les tunnels et les serres,
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics

En compatibilité avec le SCoT, doter les espaces et ouvrages de stationnement d'au moins 50% de couverture solaire sur les parkings de plus de 40 places en surface (proportion à adapter pour les stationnements en ouvrage)

<sup>1</sup> <https://grand-lac.cadastre-solaire.fr>

## LE POTENTIEL D'ÉNERGIE RENOUVELABLE SUR LE TERRITOIRE DE GRAND LAC

Sur le territoire de Grand Lac, la production d'énergie renouvelable locale constitue un des objectifs majeurs du **Plan Climat**. En 2023, c'est 262 GWh d'énergie renouvelable qui étaient produits sur le territoire, principalement liés à la biomasse (bois et autres sources solides) pour 99,5 GWh et à la production hydroélectrique, à hauteur de 102,7 GWh.

L'importation d'énergie (notamment pétrole, gaz et électricité) répond aux principaux besoins énergétiques du territoire (transports, résidentiel et tertiaire). La production locale d'énergie ne représente en effet qu'une partie mineure de l'énergie consommée (14,6% en 2023).

Les produits pétroliers constituent la principale (47%) source d'énergie consommée sur le territoire, répondant à la forte demande de deux secteurs majeurs : le transport routier et l'habitat résidentiel.

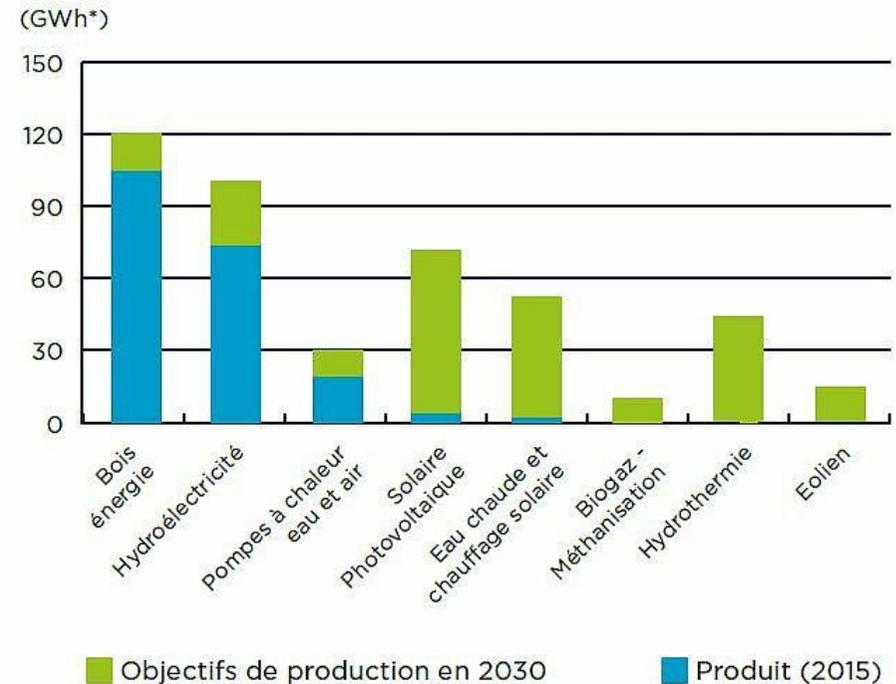
Le **chauffage** représente le principal usage de la consommation d'énergie (29%) bien plus significatif que d'autres usages alimentés à base d'électricité, comme par exemple l'éclairage public. **Les efforts de production d'énergies renouvelables doivent donc être concentrés sur le chauffage pour les secteurs résidentiels et tertiaires.**

### Pourquoi diversifier les sources d'énergie ?

La diversification des sources d'énergie permet de réduire les risques et les coûts liés à l'utilisation d'une source unique, mais elle favorise également un système plus robuste et durable. De plus, certaines sources d'énergie renouvelable étant intermittentes (leur disponibilité varie dans le temps), la diversification des sources d'énergie permet de lisser cette production. Par exemple, les installations solaires photovoltaïques produiront plutôt en été, alors qu'une petite centrale hydro-électrique produira plutôt en hiver.

Ci-dessous, on retrouve les productions d'énergies renouvelables sur Grand Lac (état des lieux en 2015) et les objectifs du PCAET à 2030 au regard de cette production :

Des sources d'énergie renouvelable exploitables sur le territoire :



### Géothermie/Hydrothermie:

La géothermie de surface concerne l'exploitation de la chaleur contenue dans le sous-sol, jusqu'à 200 m. À ces profondeurs, la température est relativement stable, autour d'une dizaine de degrés Celsius. Par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur, il est facile de valoriser l'énergie thermique du sous-sol, autant en hiver qu'en été, afin de chauffer ou de refroidir un bâtiment.

Les données régionales disponibles sur le portail [geothermie.fr](http://geothermie.fr) permettent d'avoir une première idée du potentiel. Le dimensionnement est à faire dans les règles de l'arts par des maîtres d'œuvre et entreprises compétentes en la matière.

**Bois Energie :**

Une chaufferie bois est une installation permettant de produire de la chaleur à partir d'un combustible bois.

Le bois utilisé est généralement un coproduit de l'exploitation de bois valorisé en bois d'œuvre (utilisé dans le BTP par exemple) :

- Les plaquettes forestières et assimilées (combustibles obtenus par broyage ou déchiquetage de tout ou partie de végétaux ligneux issus de peuplements forestiers, de plantations ou de haies, n'ayant subi aucune transformation) ;
- Les connexes et sous-produits de l'industrie de première transformation (écorces, sciures, copeaux, plaquettes et broyats) ;
- Les bois en fin de vie et bois déchets (bois d'emballage, ameublement en fin de vie, etc.) ;
- Les granulés bois produits à partir de matières premières sèches et broyées, et issus de matières ligneuses ou de bois usagés.

La chaleur produite permet de répondre aux besoins de chauffage de bâtiments (chaufferie associée ou non à un réseau de chaleur) ou à des process industriels (eau chaude, vapeur, air chaud). Dans le secteur collectif/tertiaire, ce développement du bois énergie passe par le développement de réseaux de chaleur. Ces derniers sont en effet indispensables pour mobiliser massivement des gisements locaux d'énergie renouvelable et de récupération qui ne seraient pas distribuables autrement. Dans l'industrie, l'enjeu est le remplacement de chaudières alimentées en énergies fossiles par des chaudières biomasse.

La filière bois énergie contribue à l'économie locale, notamment au travers de l'exploitation forestière, du transport des matières et de l'exploitation des installations.

Un réseau de chaleur alimenté par du bois énergie permet de fournir une chaleur « bon marché » notamment pour des logements sociaux, de renforcer la solidarité inter-quartier et de lutter contre la précarité énergétique.

## ➔ QUI CONTACTER POUR UN CONSEIL SUR MON PROJET ET SUR LES SUBVENTIONS ASSOCIÉES ?

### ASDER (Service local de l'énergie)

Accompagnement des particuliers et des collectivités pour les projets de rénovation énergétique et production d'énergie renouvelable.

### EAU ET SOLEIL DU LAC

Centrale citoyenne d'énergie renouvelable sur le territoire de Grand Lac. Société locale à gouvernance citoyenne qui porte un projet en faveur de la transition énergétique. Les habitants d'un territoire participent ainsi au montage du projet, à son financement par l'actionnariat, ainsi qu'à la prise de décisions.

*NB : Pour contacter directement un installateur, vous pouvez consulter les sites internet de Qualit'ENR, Qualibat ou Qualifelec. Ces organismes de certification évaluent et agréent des installateurs sur toute la France. Il s'agit des seuls organismes à attribuer la certification « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE), qui est reconnue par l'Etat et est souvent exigée pour obtenir des aides financières*

### Pour les entreprises :

#### CCI (Chambre de commerce et d'industrie)

Diagnostic carbone simplifié, visite énergie, accompagnement de projet.

#### CMA (Chambre des métiers et de l'artisanat) :

Diagnostic et accompagnement : gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, accompagnement des projets photovoltaïques.

#### SDES (Syndicat d'Énergie de la Savoie)

Accompagnement des professionnels publics et privés dans le cadre du contrat chaleur Renouvelable.

## PRÉCONISATIONS CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE

### Des préconisations à l'échelle nationale

En décembre 2017, la réglementation nationale s'est accordée sur la volonté de réduire la pollution lumineuse. Elle se définit comme la présence d'un éclairage nocturne gênant pour les écosystèmes animaux, végétaux voire humains. Les conséquences de cette pollution sont un dérèglement du cycle de vie de la faune et de la flore, et peut dans certains cas altérer la santé humaine. La réglementation nationale impose la lutte contre cette pollution lumineuse notamment dans des espaces protégés au titre environnemental ou au titre de la biodiversité locale.

### La lutte contre la pollution lumineuse par Grand Lac

En se basant sur le Guide 2021 des préconisations pour un éclairage de qualité du PNR des Bauges, plusieurs mesures ont été mises en place pour lutter contre la pollution lumineuse. Ces mesures se basent sur plusieurs critères principaux, comme la couleur de la lumière, la direction du système d'éclairage ou le contrôle du temps d'éclairage.

- Les éclairages extérieurs sont déconseillés, sauf éclairage des cheminements, voiries, domaine public, et sous condition d'une température de couleur inférieure à 3000°K et d'un éclairement moyen maximum de 20lm/m<sup>2</sup>.

- Pour les mises en lumière du patrimoine et des monuments, il est conseillé de disposer d'un éclairage avec extinction automatique au moins entre 1 h 00 du matin et le lever du soleil, avec une température d'éclairage de 3000°K maximum et un système d'éclairage dirigé du haut vers le bas uniquement (ULR=0%).

