Commune de Porte-de-Savoie

**Concertation phase pré-arrêt**

**- le nouveau cadre réglementaire,**
**- La traduction réglementaire du projet**

# Les membres du groupement : une équipe pluridisciplinaire complémentaire

**Mandataire** et interlocuteur principal

Pilotage et coordination de la mission

terre d'urbanisme

Voglans - 73

Partenaires et expertises

Urbaniste sociologue — n.chomaz urbaniste

Écologue Urbaniste architecte — biainsight

mobilité — ARTER

juridique — Ordre des Avocats

Projet porté par la commune de Porte-de-Savoie

Validation du projet par les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, SCOT et chambres consulaires)

# La procédure de révision du P.L.U.

**1- La commune délibère** pour la révision de son PLU et les modalités de concertation

| 2- PHASES D'ELABORATION DU PROJET | |
|---|---|
| ❑ Diagnostic et études complémentaires | Réunion publique n°1 |
| ❑ Projet d'Aménagement et de Développement Durable | Réunion publique n°2 |
| ❑ Règlement écrit et zonage | |
| ❑ Orientations d'aménagement et de programmation | |
| ❑ Justifications - évaluation environnementale – annexes | Réunion publique n°3 |

| 3 -PHASES ADMINISTRATIVES | | DELAIS |
|---|---|---|
| Bilan de la concertation et délibération arrêtant le projet de P.L.U | Le dossier est envoyé pour avis aux personnes publiques associées (services de l'Etat et chambres consulaires) | 3 MOIS |
| | La commune saisit le tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur | 1 MOIS |
| Enquête publique | | 1 MOIS |
| Rapport du Commissaire Enquêteur | | 1 MOIS |
| La commune approuve le P.L.U | | |

# Le nouveau cadre réglementaire

# Le nouveau cadre réglementaire

- La question environnementale est mise au cœur de l'aménagement.

- La consommation d'espace doit être modérée et justifiée,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit aborder la préservation ou la remise en état des continuités écologiques, le développement des communications numériques, le commerce.
- Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être fixés.
- l'extension des bâtiments d'habitation situés en zone A et N est autorisée si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère,
- Seront repérées les constructions qui peuvent faire l'objet de changement de destination en zones A et N, sous certaines conditions.

- L'échelle intercommunale est réaffirmée.
- Doivent être effectués :

- l'analyse du potentiel de densification de l'enveloppe urbanisée,
- un diagnostic des capacités de stationnement - une étude rétrospective de la consommation d'espace sur 10 ans.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit intégrer les politiques du paysage dans les orientations générales et fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace.

# Les principes généraux

**Principe d'équilibre** entre préservation et aménagement

**Principe de respect** de l'environnement et de **prévention** des risques

**Principe de diversité** des fonctions urbaines et rurales, de **mixité** sociale, **diminution** des déplacements

**Principe de lutte** contre le réchauffement climatique, **de développement** des énergies renouvelables

**Principe de préservation** et **de développement** de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

**Principe de conception universelle** pour une société inclusive

# Les principes généraux

## Un cadre règlementaire contraint

### Echelle nationale

- Loi Urbanisme et Habitat
- Loi Solidarité et Renouvellement
- Grenelle 1 & 2
- Loi Montagne 2
- Loi Climat et Résilience

  Août 2021

### Echelle territoriale

- Schéma de Cohérence Territorial Métropole Savoie

→ Le SCOT présente les grandes orientations pour le territoire de Porte-de-Savoie

- Plan Local d'Urbanisme de Porte-de-Savoie

# Le Schéma de Cohérence Territorial de Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020

*Un document de planification à 20 ans => 2040*

Porte-de-Savoie → identifié comme « **commune appui** »

## Volet commerce

- Centres Les Marches et Francin pourront accueillir les nouveaux commerces, de préférence inférieure à 300m² de surface de vente.
- Le secteur de la RD 1006 à Francin accueillera des surfaces de vente entre 200 et 3000m² de surface de vente.

## La mobilité

- Faciliter l'intermodalité et l'usage des modes actifs

## Le logement

- Diversifier l'offre pour s'adapter à différents publics et adapter l'offre à la demande de logements de petite taille.
- Promouvoir la rénovation du parc existant.

## Maîtriser l'étalement urbain

- Un objectif de densité moyenne de 30 logements/hectare et une densité minimale de 15 logements/ha.
- Privilégier l'urbanisation des pôles préférentiels d'habitat et des espaces en continuité des bourgs.
- Un objectif minimal de 50% de la production de logements en densification/renouvellement urbain/réhabilitation.

| Localisation | Surface (ha) | Potentiel de logements |
|---|---|---|
| Longeray ouest | 5 ha | 120-150 |
| Entrée Est | 4 ha | 100-120 |

*Localisation des pôles préférentiels de l'habitat (orange)*

# Le Schéma de Cohérence Territorial de Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020

## le paysage

- Protéger les paysages depuis les routes vertes (elles traversent de grands espaces naturels et grands paysage) et les routes de caractères (elles traversent les espaces à dominante agricole).
- Préserver les coupures paysagères.
- Valoriser les entrées de villes et villages.
- Valoriser les structures paysagères et le patrimoine bâti d'intérêt.

## Préserver la ressource agricole

- Préserver les espaces agricoles stratégiques et les continuités fonctionnelles agricoles.

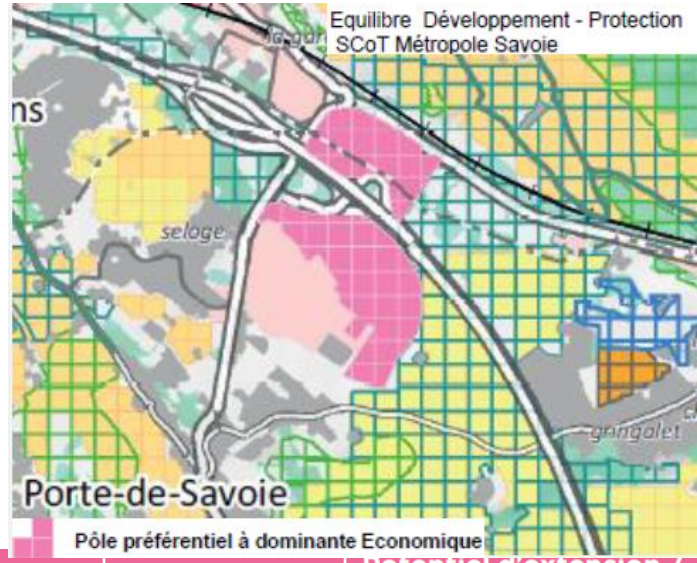
## tourisme et loisirs.

- Encourager le développement d'un tourisme rural, patrimonial, gastronomique et sportif.
- Permettre aux structures hôtelières, notamment de plein air d'agrandir leur capacité.

## Le développement économique

- Viser une consommation de foncier économe dans les nouveaux espaces économiques.
- Définir les modalités de végétalisation.
- Garantir l'accessibilité tout mode des zones d'activités.
- Permettre la réalisation du Lyon / Turin.

*Localisation des pôles préférentiels Économiques (en rose)*




| Commune(s) | Nom du pôle | Potentiel d'extension / de création |
|---|---|---|
| Porte de Savoie | Plan Cumin | 23,5 ha |
| Porte de Savoie / Chignin | Halte ferroviaire | 13,5 ha |

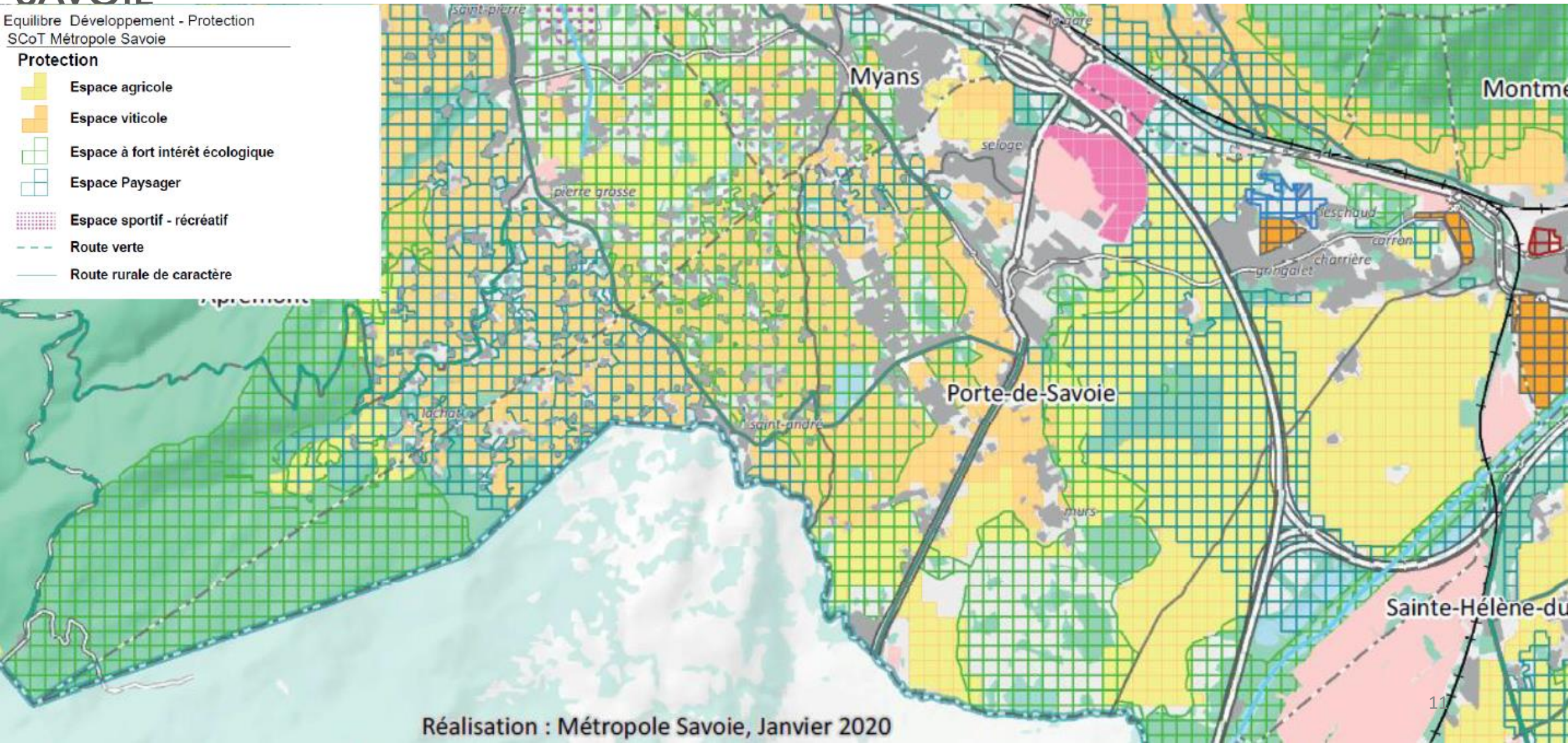
## La biodiversité

- Préserver les espaces d'intérêt écologique fort.
- Garantir la perméabilité de la trame verte et bleue.

## Vers un territoire énergétiquement plus autonome

- Favoriser la rénovation énergétique des logements et locaux tertiaires.
- Intégrer les principes bioclimatiques et de performance énergétique.
- Imposer à toute nouvelle construction une production minimale d'énergie renouvelable de 20KWhep/m²/an pour les logements ; 50% minimum des consommation pour le chauffage en énergie renouvelable.
- intégrer des équipements solaires photovoltaïques et/ou thermiques à tous les projets de bâtiments d'activités de plus de 200m² de toiture.
- Doter les espaces et ouvrages de stationnement d'une couverture solaire.

# Le Schéma de Cohérence Territorial de Métropole Savoie approuvé le 8 février 2020



# La modération de la consommation d'espace

objectif national : artificialisation zéro à 2050

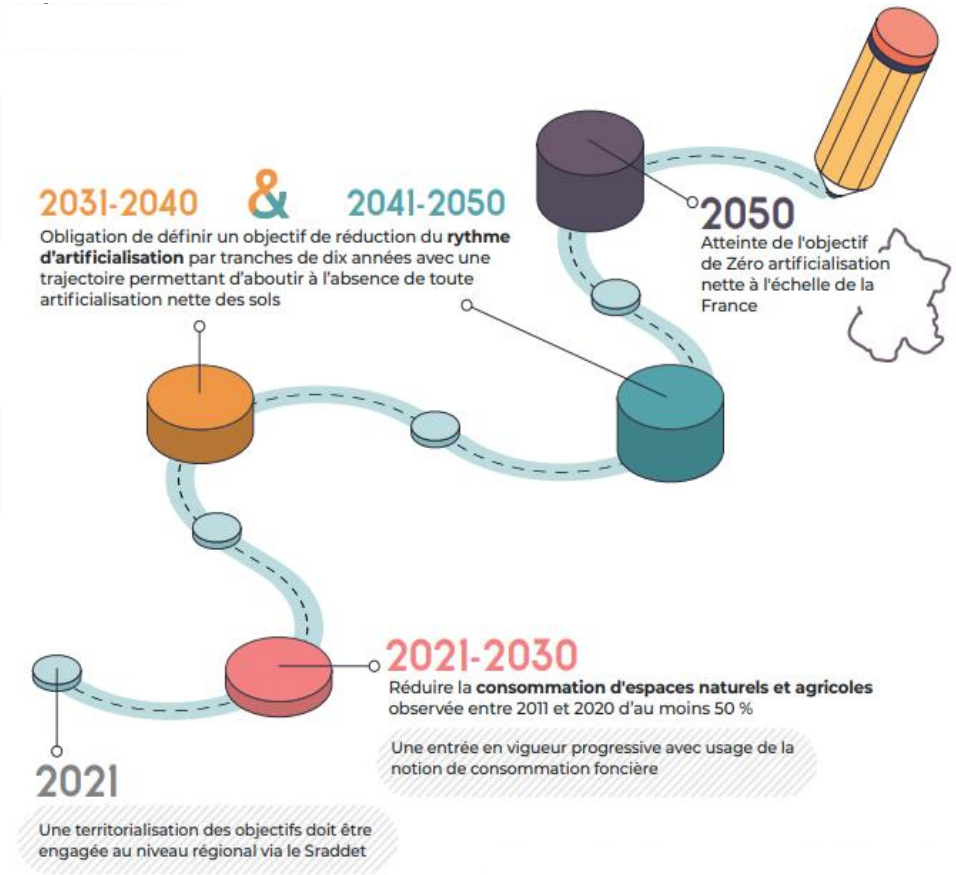
La **loi Climat et résilience** du 22 août 2021 a pour objectif de :

- lutter contre l'artificialisation des sols par l'équilibre entre l'étalement urbain, le renouvellement urbain,
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- la préservation et la restauration de biodiversité,
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers et la renaturation des sols artificialisés.

C'est au SCOT d'intégrer cet objectif pour le territoire.
Si le SCOT n'a pas bougé en août 2026, alors les zones AU ne pourront plus être ouvertes à l'urbanisation.

Pour le moment le PLU doit prendre en compte la consommation des 10 dernières années.

**La consommation des 10 dernières années, toutes destinations confondues, a été de 18,9 hectares**



# La traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) : le zonage

Les orientations du P.A.D.D

⇩

Outils réglementaires pour mettre en place les règles traduisant le projet.

+

<u>Critères</u> : présence des réseaux, proximité des équipements publics, des commerces, loi montagne, risques, SCOT…

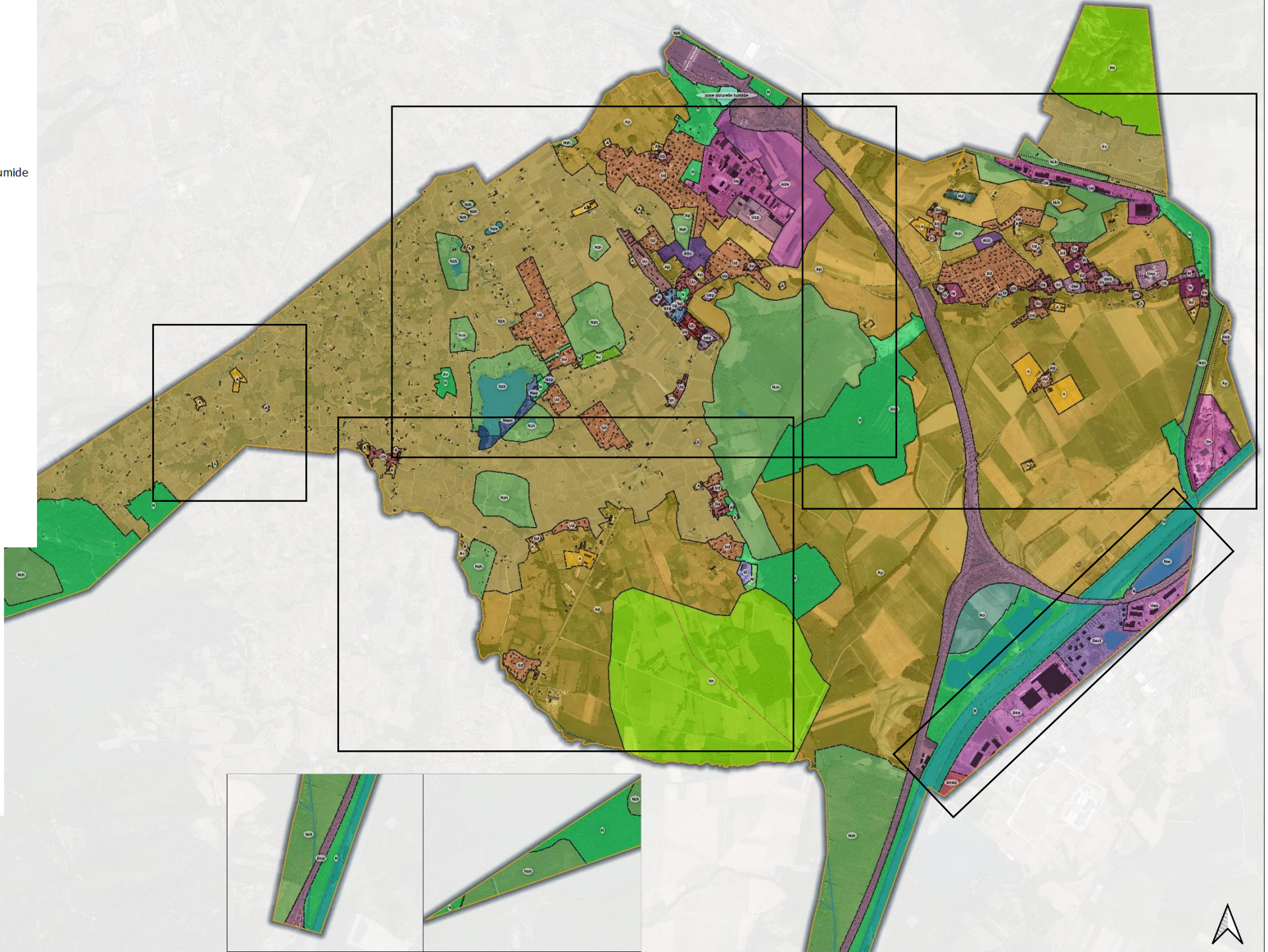
=

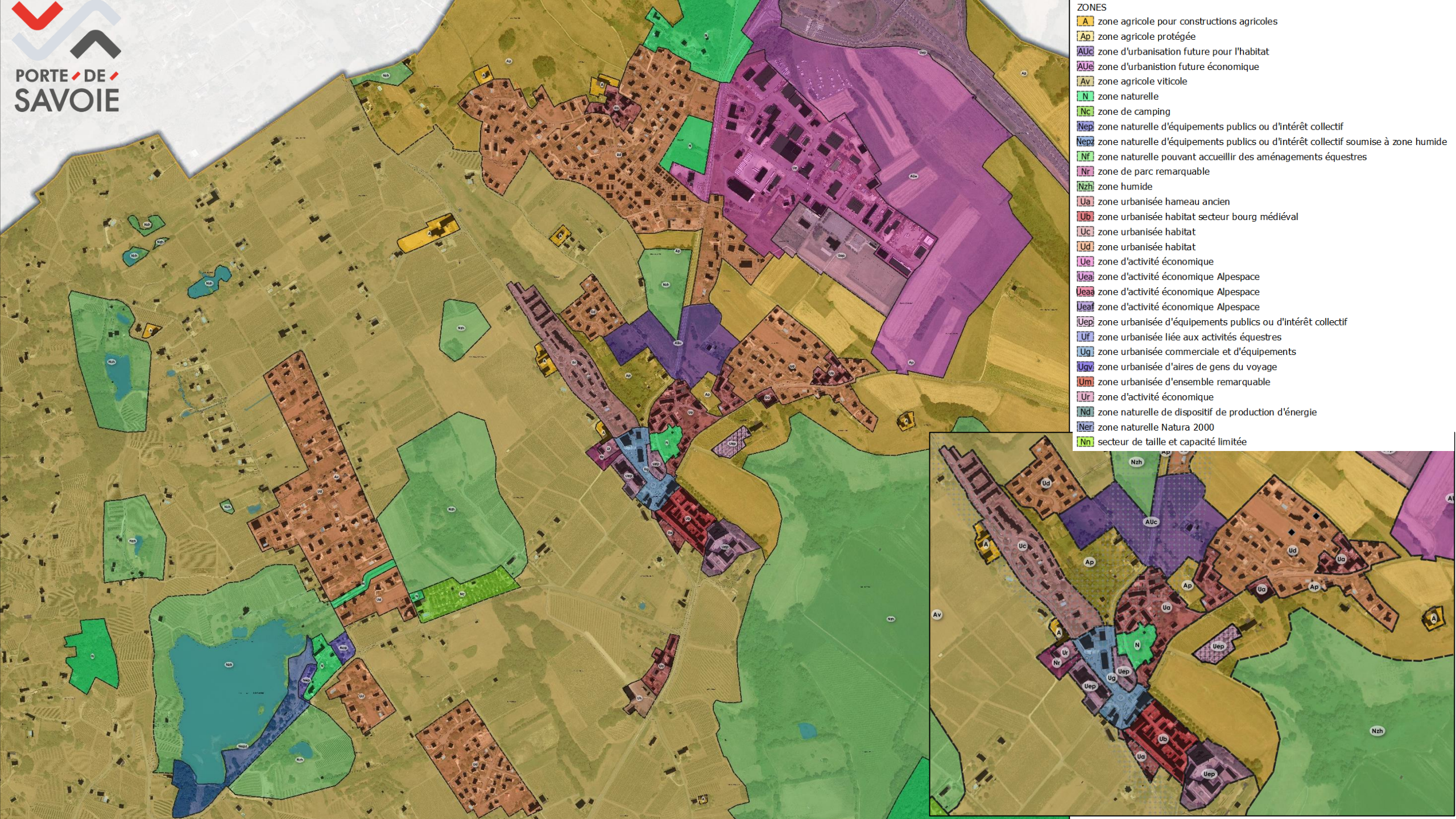
Traduction en zonage et prescriptions réglementaires

# La traduction réglementaire

ZONES

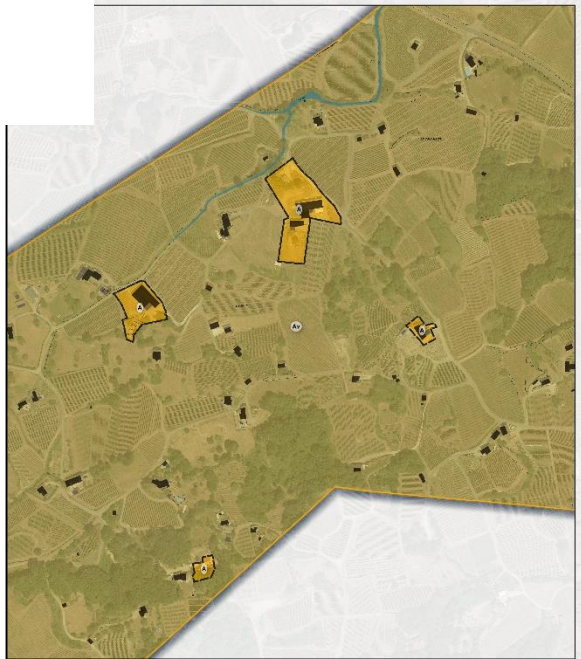
- A zone agricole pour constructions agricoles
- Ap zone agricole protégée
- AUc zone d'urbanisation future pour l'habitat
- AUe zone d'urbanistion future économique
- Av zone agricole viticole
- N zone naturelle
- Nc zone de camping
- Nep zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Nepz zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif soumise à zone humide
- Nf zone naturelle pouvant accueillir des aménagements équestres
- Nr zone de parc remarquable
- Nzh zone humide
- Ua zone urbanisée hameau ancien
- Ub zone urbanisée habitat secteur bourg médiéval
- Uc zone urbanisée habitat
- Ud zone urbanisée habitat
- Ue zone d'activité économique
- Uea zone d'activité économique Alpespace
- Ueaa zone d'activité économique Alpespace
- Ueaf zone d'activité économique Alpespace
- Uep zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uf zone urbanisée liée aux activités équestres
- Ug zone urbanisée commerciale et d'équipements
- Ugv zone urbanisée d'aires de gens du voyage
- Um zone urbanisée d'ensemble remarquable
- Ur zone d'activité économique
- Nd zone naturelle de dispositif de production d'énergie
- Ner zone naturelle Natura 2000
- Nn secteur de taille et capacité limitée




PORTE DE SAVOIE
ZONES
A zone agricole pour constructions agricoles
Ap zone agricole protégée
AUc zone d'urbanisation future pour l'habitat
AUe zone d'urbanistion future économique
Av zone agricole viticole
N zone naturelle
Nc zone de camping
Nep zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif
Nepz zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif soumise à zone humide
Nf zone naturelle pouvant accueillir des aménagements équestres
Nr zone de parc remarquable
Nzh zone humide
Ua zone urbanisée hameau ancien
Ub zone urbanisée habitat secteur bourg médiéval
Uc zone urbanisée habitat
Ud zone urbanisée habitat
Ue zone d'activité économique
Uea zone d'activité économique Alpespace
Ueaa zone d'activité économique Alpespace
Ueaf zone d'activité économique Alpespace
Uep zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif
Uf zone urbanisée liée aux activités équestres
Ug zone urbanisée commerciale et d'équipements
Ugv zone urbanisée d'aires de gens du voyage
Um zone urbanisée d'ensemble remarquable
Ur zone d'activité économique
Nd zone naturelle de dispositif de production d'énergie
Ner zone naturelle Natura 2000
Nn secteur de taille et capacité limitée

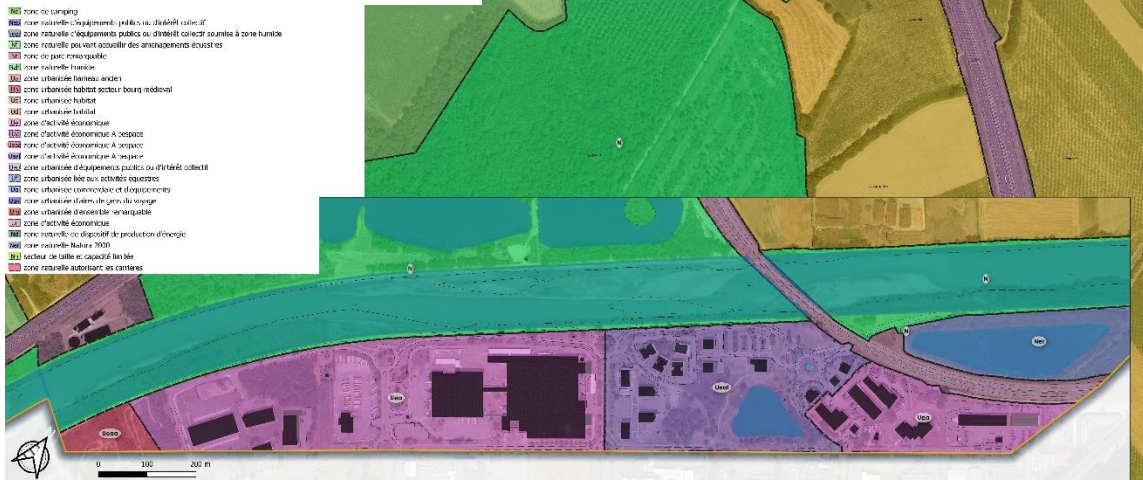
ZONES

- A zone agricole pour constructions agricoles
- Ap zone agricole protégée
- AUc zone d'urbanisation future pour l'habitat
- AUe zone d'urbanistion future économique
- Av zone agricole viticole
- N zone naturelle
- Nc zone de camping
- Nep zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Nepz zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif soumise à zone humide
- Nf zone naturelle pouvant accueillir des aménagements équestres
- Nr zone de parc remarquable
- Nzh zone humide
- Ua zone urbanisée hameau ancien
- Ub zone urbanisée habitat secteur bourg médiéval
- Uc zone urbanisée habitat
- Ud zone urbanisée habitat
- Ue zone d'activité économique
- Uea zone d'activité économique Alpespace
- Ueaa zone d'activité économique Alpespace
- Ueaf zone d'activité économique Alpespace
- Uep zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uf zone urbanisée liée aux activités équestres
- Ug zone urbanisée commerciale et d'équipements
- Ugv zone urbanisée d'aires de gens du voyage
- Um zone urbanisée d'ensemble remarquable
- Ur zone d'activité économique
- Nd zone naturelle de dispositif de production d'énergie
- Ner zone naturelle Natura 2000
- Nn secteur de taille et capacité limitée



ZONES

- A zone agricole pour constructions agricoles
- Ap zone agricole protégée
- AUc zone d'urbanisation future pour l'habitat
- AUe zone d'urbanistion future économique
- Av zone agricole viticole
- N zone naturelle
- Nc zone de camping
- Nep zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Nepz zone naturelle d'équipements publics ou d'intérêt collectif soumise à zone humide
- Nf zone naturelle pouvant accueillir des aménagements équestres
- Nr zone de parc remarquable
- Nzh zone humide
- Ua zone urbanisée hameau ancien
- Ub zone urbanisée habitat secteur bourg médiéval
- Uc zone urbanisée habitat
- Ud zone urbanisée habitat
- Ue zone d'activité économique
- Uea zone d'activité économique Alpespace
- Ueaa zone d'activité économique Alpespace
- Ueaf zone d'activité économique Alpespace
- Uep zone urbanisée d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uf zone urbanisée liée aux activités équestres
- Ug zone urbanisée commerciale et d'équipements
- Ugv zone urbanisée d'aires de gens du voyage
- Um zone urbanisée d'ensemble remarquable
- Ur zone d'activité économique
- Nd zone naturelle de dispositif de production d'énergie
- Ner zone naturelle Natura 2000
- Nn secteur de taille et capacité limitée



# La traduction réglementaire : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont obligatoires sur les zones d'urbanisation (AU) futures et peuvent porter sur des secteurs en zones urbanisées (U).

## différents types d'OAP

1 OAP « densification » sur une zone U

Les zones AU font l'objet d'une OAP chacun et aucun règlement écrit ne vient les compléter

⇩

*Les OAP des zones AU présentent les thèmes suivants :*

- *le principe d'ouverture à l'urbanisation,*
- *la destination des constructions,*
- *la densité,*
- *la mixité fonctionnelle et sociale,*
- *la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,*
- *la qualité environnementale et la prévention des risques,*
- *le stationnement,*
- *la desserte par les réseaux,*
- *la desserte par les transports en commun.*

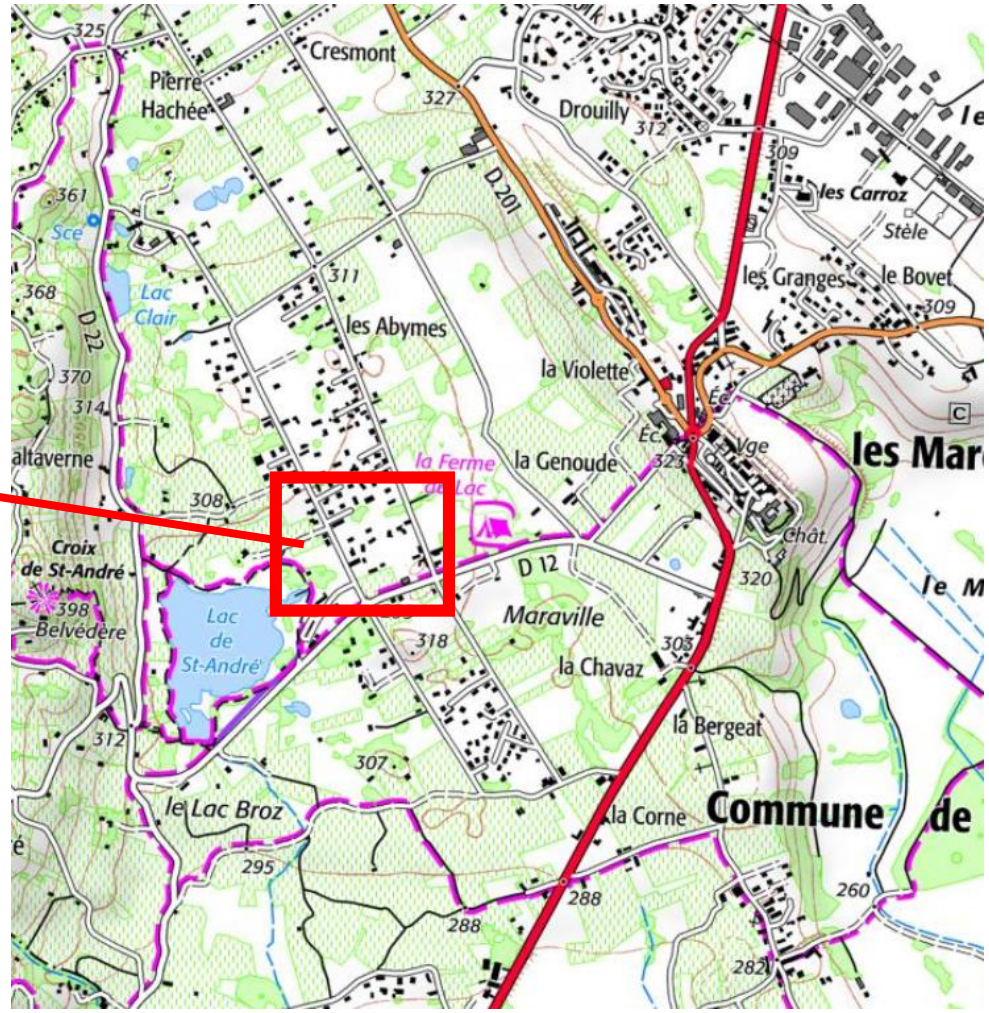
1 OAP sur la trame vert et bleue

1 OAP sur le centre bourg pour le patrimoine

1 OAP mobilité

# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1 OAP « densification » sur une zone U



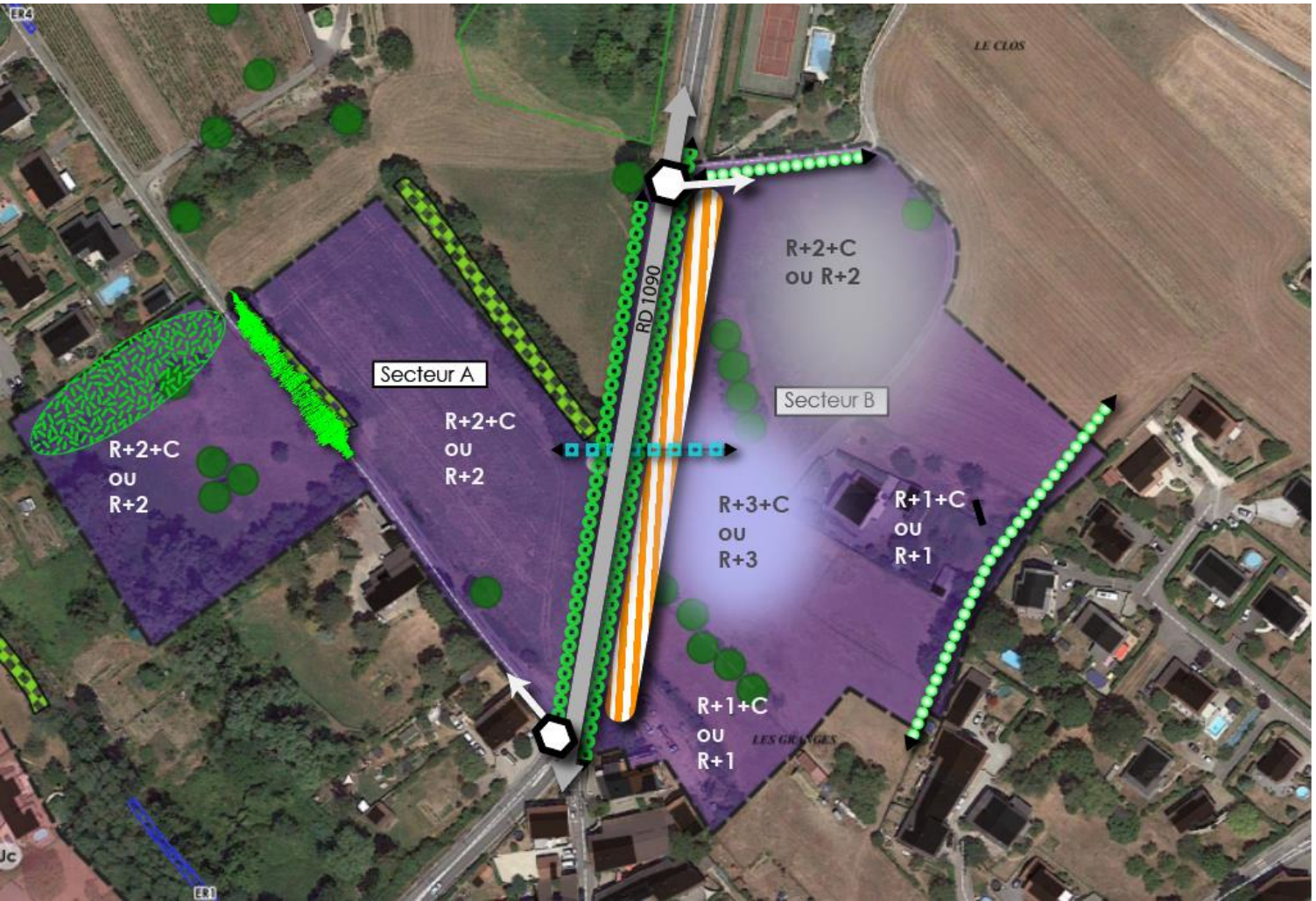

| Secteur | Nombre minimum de logements sur la totalité de l'entité | Nombre de logements moyen par hectare | nombre minimum de logements locatifs sociaux (30%) |
|---|---|---|---|
| Les Abymes 5390 m² | 14 | 25 | 4 |

# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## La zone AU : Les Granges

**Le secteur A** devra présenter 56 à 63 logements intermédiaires et collectifs dont minimum 40% de logements locatifs sociaux et minimum 15% d'accession sociale.

**Le secteur B** devra présenter 70 à 80 logements intermédiaires et collectifs dont minimum 40% de logements locatifs sociaux et minimum 15% d'accession sociale.




périmètre de la zone AU

Secteur A — les secteurs sont séparés par la RD 1090

**Accessibilité et desserte**

- principe de carrefour sécurisé et d'accès depuis la RD 1090
- principe de liaison douce arborée
- principe de liaison cycle
- principe de liaison douce de connexion

**Trame verte et bleue**

- haie à préserver
- arbre isolé à préserver ou remplacer

**Stationnement**

- zone préférentielle de stationnement

**Hauteur**

R+1+C — épannelage de hauteur entre R+1 et R+3+C selon les secteurs

**Espaces non bâtis**

- espace ne pouvant être destiné aux constructions principales

# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## La zone AU : Le Longeray

La zone devra présenter une densité de 24 à 30 logements / hectare soit 31 à 39 logements dont minimum 40% de logements locatifs sociaux.

**Accessibilité et desserte**

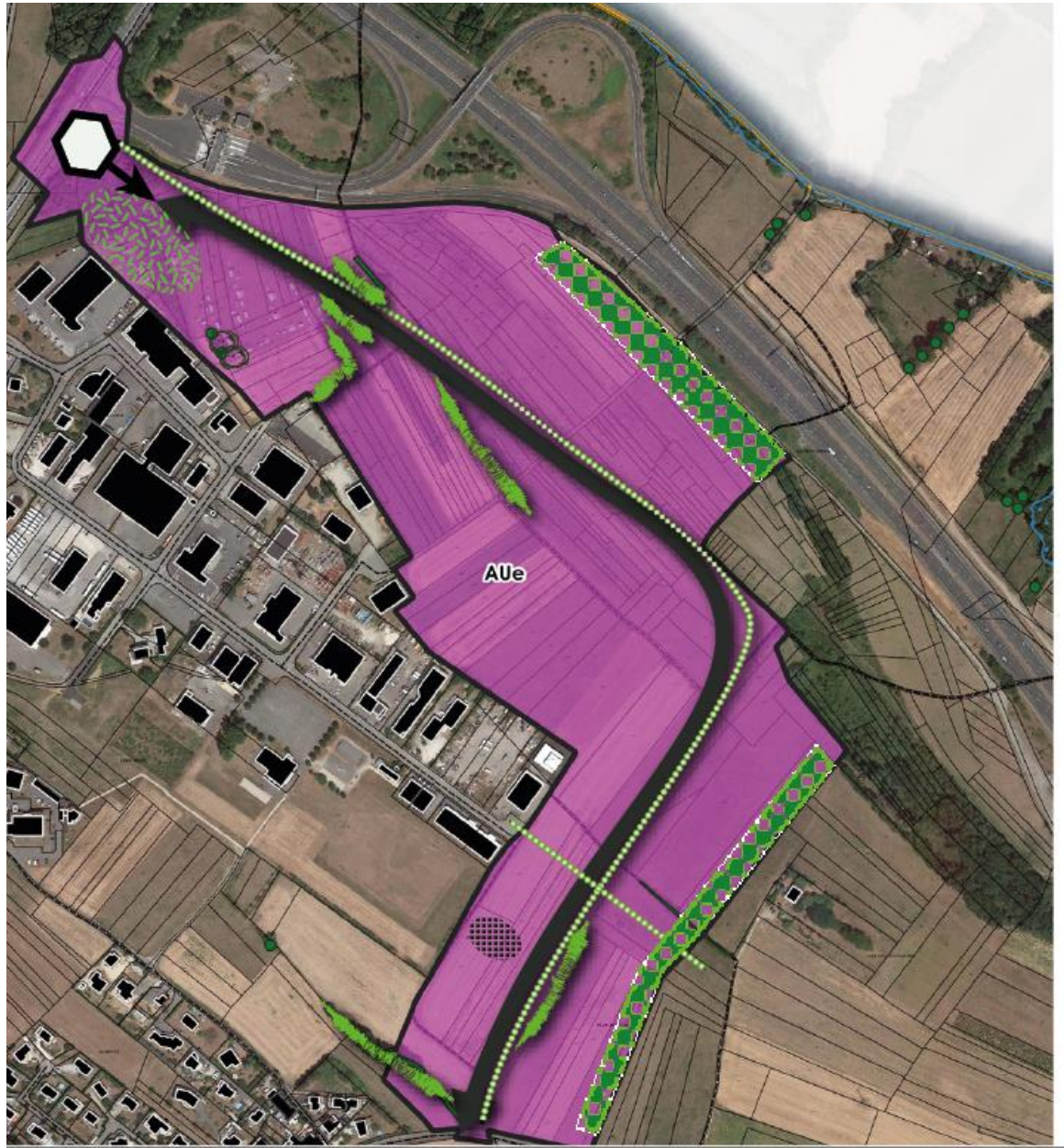
carrefour sécurisé

principe de desserte interne.

liaison piétonne

# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## La zone AU : L'extension de Plan Cumin




**Accessibilité et desserte**

- principe de carrefour sécurisé
- principe de desserte interne
- principe de stationnement mutualisé

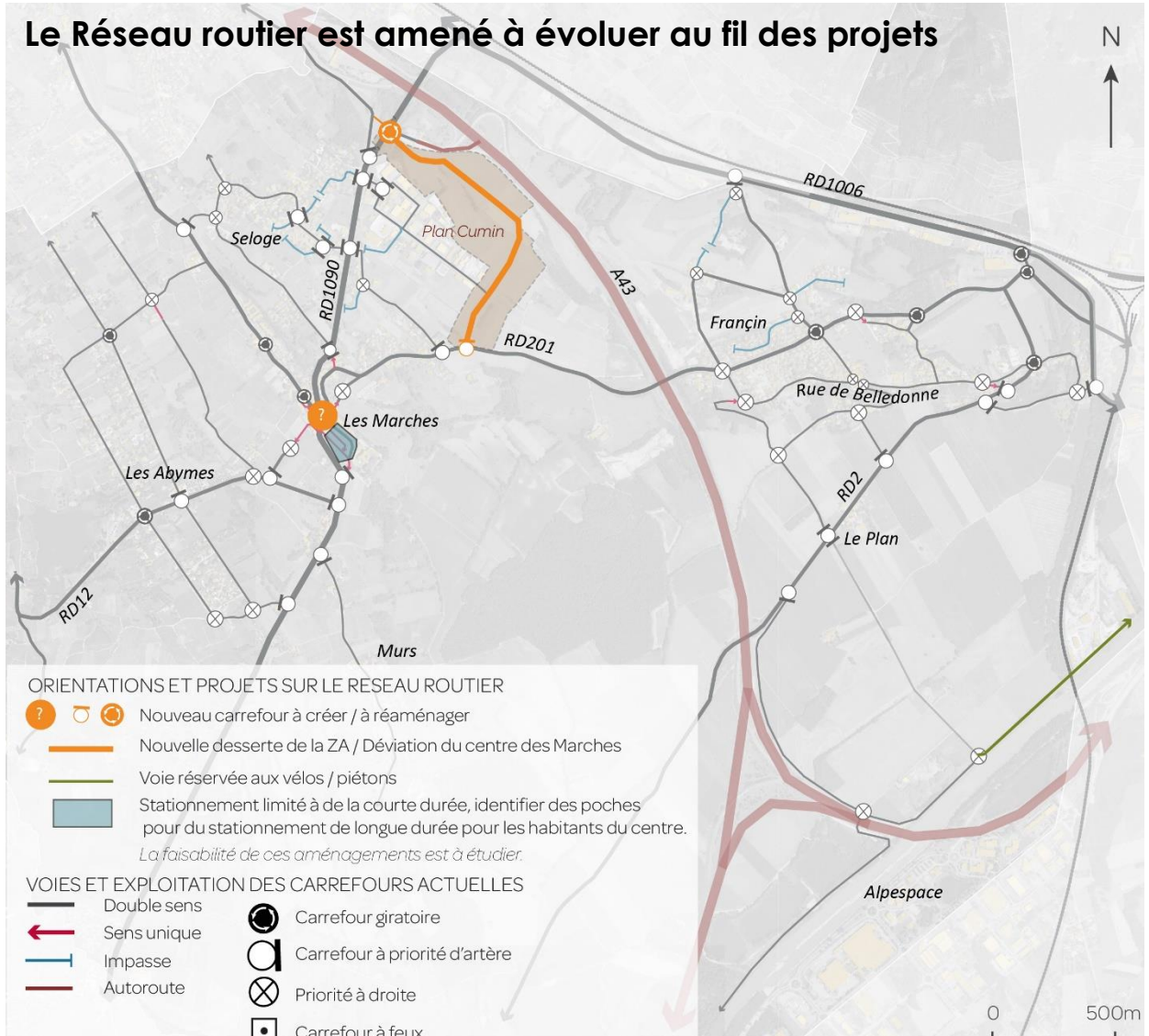
**trame verte et bleue**

- arbre à préserver
- haie à préserver
- secteur à planter
- secteur maintenu en espace de pleine terre

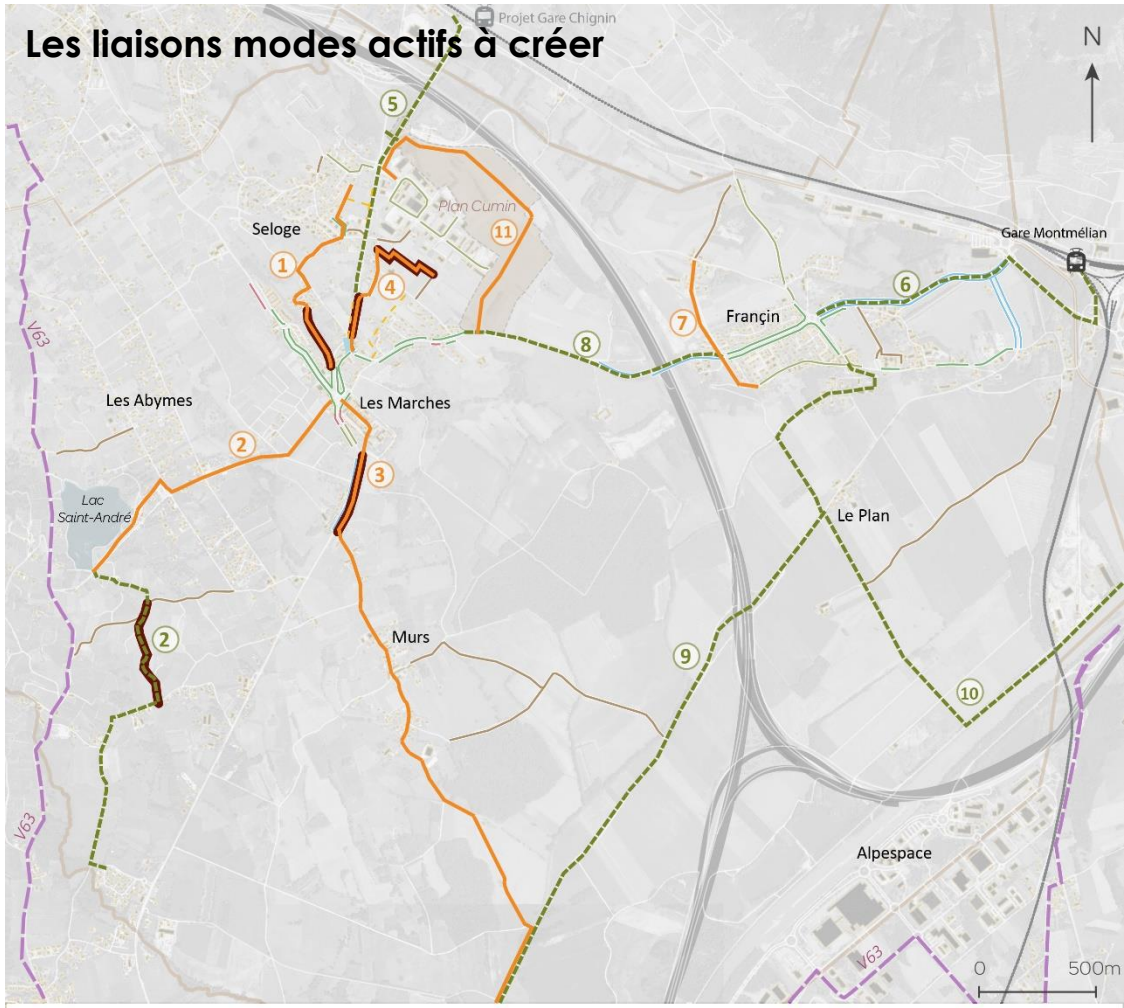
# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## L'OAP mobilité

### Le Réseau routier est amené à évoluer au fil des projets




### Les liaisons modes actifs à créer




**Aménagements existants**

AMENAGEMENTS PIETONS
- Trottoir confortable
- Trottoir inconfortable
- Bande piétonne

AMENAGEMENTS CYCLES
- Bande cyclable
- Véloroute

AMENAGEMENTS MIXTES
- Zone de rencontre
- Chemin à enjeux de connexion

Limite communale

**Liaisons à développer**
- Aménagement piéton
- Aménagement piéton + cycle
- Aménagement cyclable
- Impact foncier à prévoir

**Détail des liaisons modes actifs**

*Avec le centre des Marches*
① Seloge (1,1 km)
② Lac Saint-André / La Douanne (3,1km)
③ L'Echelette - Murs (3,2 km)
④ Plan Cumin (0,8 km)
⑤ Future Gare de Chignin via RD1090

*Avec Francin*
⑥ Gare de Montmélian
⑦ Desserte interne chemin du Canton, Rte des Vernes

*Entre les deux centre-bourg*
⑧ Liaison Francin <> Les Marches via la RD201

*Liaisons périphériques*
⑨ Francin <> Chapareillan via D2
⑩ Chemin de la Digue <> Le Plan

# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## Le centre bourg médiéval et le patrimoine bâti

L'orientation d'aménagement s'articule autour de 2 types d'éléments patrimoniaux :
- le centre médiéval de Les Marches qui présente une unité groupée,
- des entités bâtis qui présentent des caractéristiques architecturales à préserver.

### Bâtiment agricole Bellegarde

Cette entité pourra évoluer à condition de conserver la tour et sa toiture à 1 pan.
Les extensions devront se situer dans la continuité du bâti existant.

### Éléments du hameaux des Granges

Exemple :
- une différence de hauteur à l'égout de toiture avec la construction contiguë,
- les toitures brunes,
- l'implantation, la continuité du bâti,
- les consoles sous toitures.

Les ouvertures en toiture devront être de type fenêtre de toit (velux).

## Éléments du hameau de Charrière

Exemple :

Cette entité pourra évoluer à condition de conserver les éléments suivants :
- une différence de hauteur à l'égout de toiture avec la construction contiguë,
- les toitures grises,
- l'implantation, la continuité du bâti,
- les gardes-corps en ferronnerie à barreaudages verticaux simples et droits,
- les consoles sous toitures,
- les ouvertures plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture devront être de type fenêtre de toit (velux).

# La traduction réglementaire : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## Le centre bourg médiéval et le patrimoine bâti

**INVENTAIRE DES FAÇADES DU BOURG DES MARCHES**

**Fiche n° 23**

Rue Camille Costa de Beauregard
Parcelles n° 1226-121-1218
Mise à jour : 17 octobre 2022

| | |
|---|---|
| Matériaux de structure : | Pierre maçonnée à la chaux, |
| Matériaux de couverture : | Non renseigné |
| Nature des menuiseries : | Bois |
| Type de volets : | Volets pleins en bois (peints en gris rue du Bourg) |
| Balcons : | Plancher bois |
| Garde corps : | Bois |
| Clôtures : | Néant. |
| Ferronneries : | Garde corps (rue du Bourg). |

**Enjeux et éléments à préserver :**

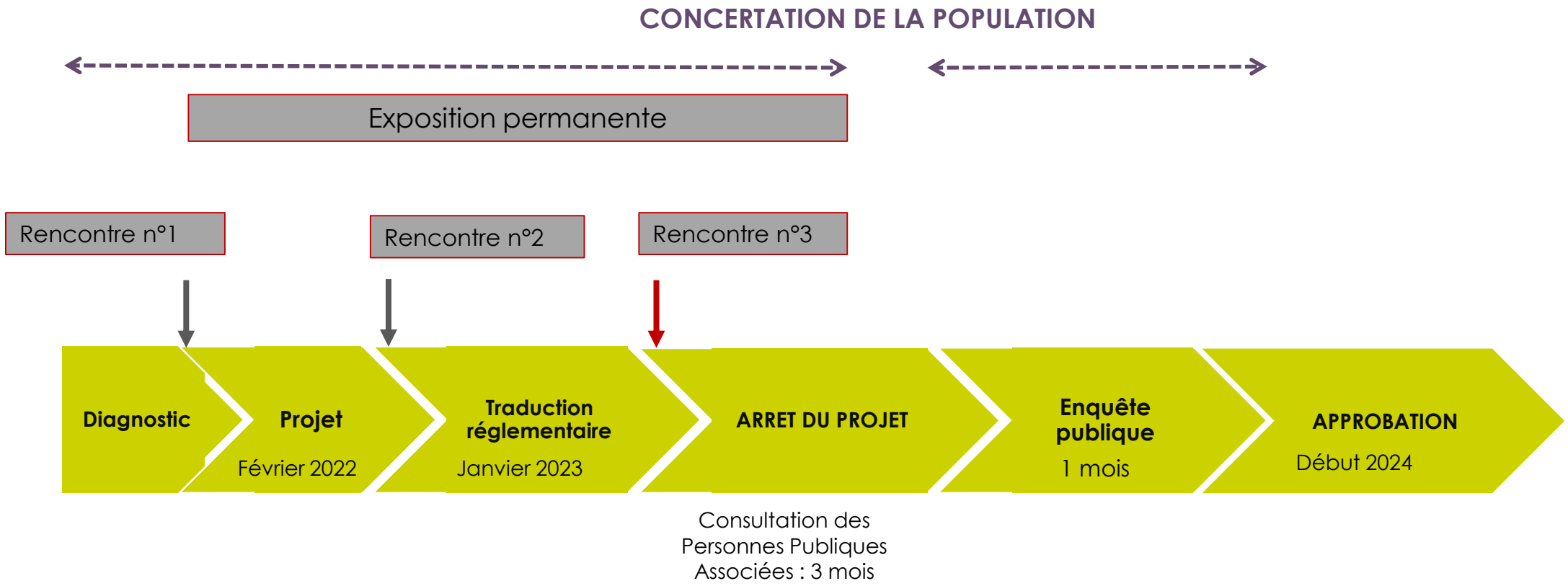
Le volume du bâtiment et notamment la forme en U côté rue Costa de Beauregard.
Les chaînages et les pierres d'encadrement qui sont parfois chanfreinées et qui attestent parfois d'anciennes ouvertures.
L'escalier extérieur, La finesse de la rive.
La facture des boites aux lettre est une bonne idée.

**Éléments à améliorer en cas de reprise :**

Travailler avec un enduit à la chaux en essayant de mieux mettre en valeur les chaînages.
Changer les volets rue Costa de Beauregard, et surtout, surtout évincer ou dissimuler de belle manière les boitiers et notamment les échangeurs de chaleur.

**Eléments remarquables :**

FAÇADE DONNANT SUR LA RUE COSTA DE BEAUREGARD

FAÇADE DONNANT SUR LA RUE DU BOURG

# Les étapes suivantes