



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

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

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND-LAC
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLUi approuvé le 09 octobre 2019

Modifié le 24 janvier 2023

Modification simplifiée n°1 (Aix les Bains)

Révisé le 24 janvier 2023

Révision allégée n°1

Modifié le 23 mai 2023

Modification n°1

Mis en compatibilité le 25 juillet 2023 (Aix les Bains)

Modifié le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°2 (Aix les Bains)

Révisé le 09 juillet 2024

Révision allégée n°2

Mise en compatibilité le 16 décembre 2024 (Grésy sur Aix)

Modifié le 28 janvier 2025

Modification simplifiée n°3 (Aix les Bains)

Modifié le 17 juin 2025

Modification n°2

PIECE DU PLUi

3.1

Cittànova

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

PARTIE C. BOURGET DU LAC.....147

C.1. OAP A VOCATION D'HABITAT149

- C.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....149
- C.1.2** OAP / Quartier greffé.....161
- C.1.3** OAP / Couture.....183
- C.1.3** OAP / Polarité secondaire.....187

PARTIE D. BRISON ST INNOCENT.....199

D.1. OAP A VOCATION D'HABITAT201

- D.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....201
- D.1.2** OAP / Quartier greffé.....205
- D.1.3** OAP / «Couture».....209

PARTIE E. DRUMETTAZ.....217

E.1. OAP A VOCATION D'HABITAT219

- E.1.1** OAP / Quartier greffé.....219
- E.1.2** OAP / «Couture».....225
- E.1.3** OAP / Polarité secondaire.....239

E.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT251

E.3. OAP THEMATIQUE257

PARTIE F. GRESY SUR AIX.....261

F.1. OAP THEMATIQUE262

F.2. OAP A VOCATION D'HABITAT265

- F.2.1** OAP / Nouveaux quartiers.....265
- F.2.2** OAP / Quartier greffé.....269
- F.2.3** OAP / «Couture».....287
- F.2.4** OAP / «Réhabilitation».....311

F.3. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT315

PARTIE G. LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT.....321

G.1. OAP A VOCATION D'HABITAT323

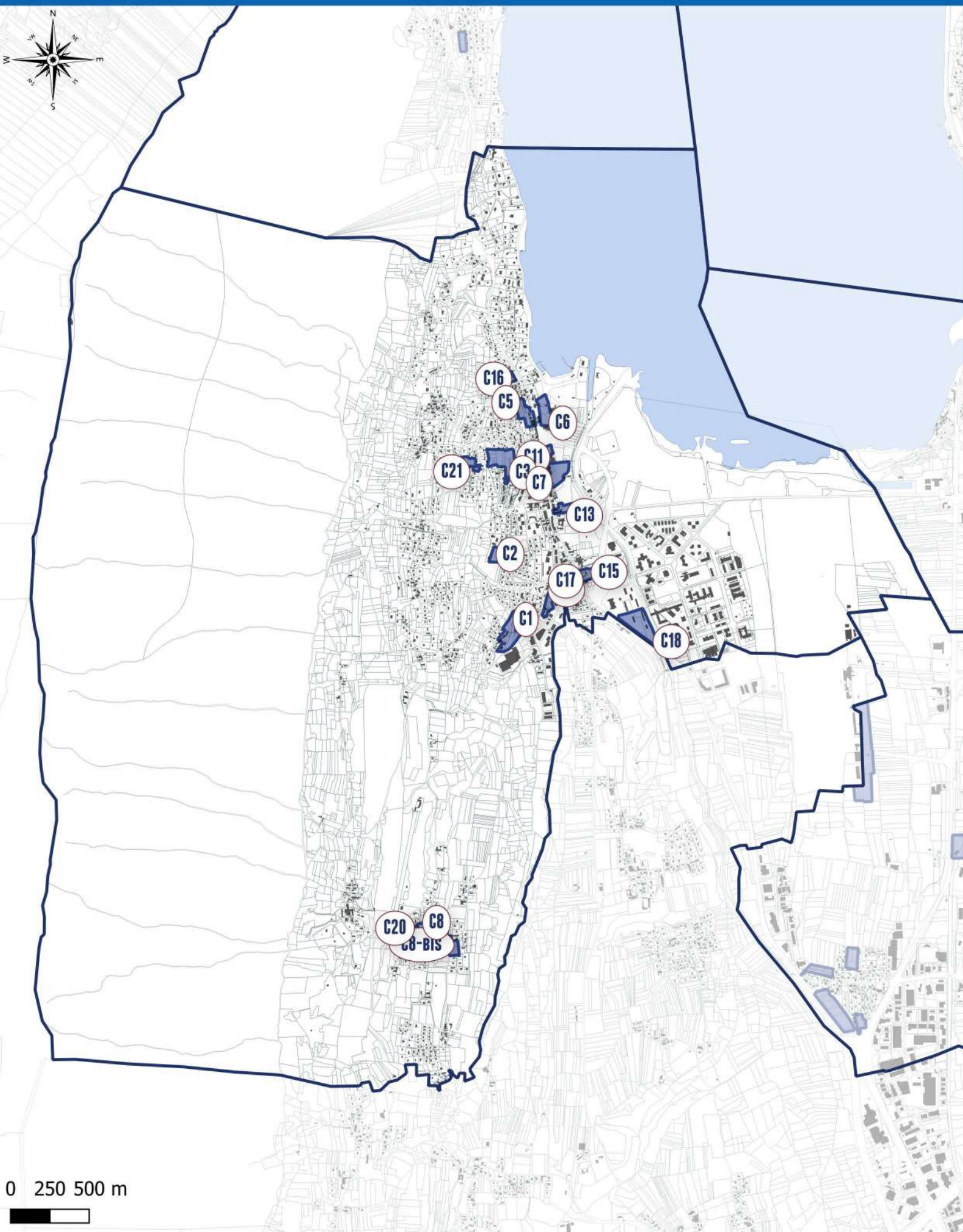
- G.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....323

PARTIE C

BOURGET DU LAC

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

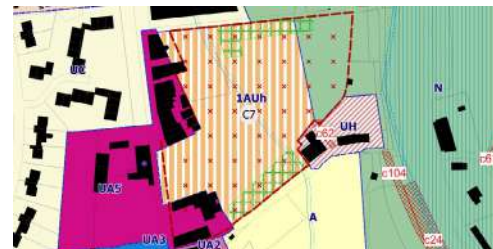
Localisation des OAP situées sur la commune de LE BOURGET-DU-LAC



BOURGET DU LAC / De Buttet

C7

Superficie du site d'OAP : 1,61 ha
 Superficie de la zone AU : 1,22 ha



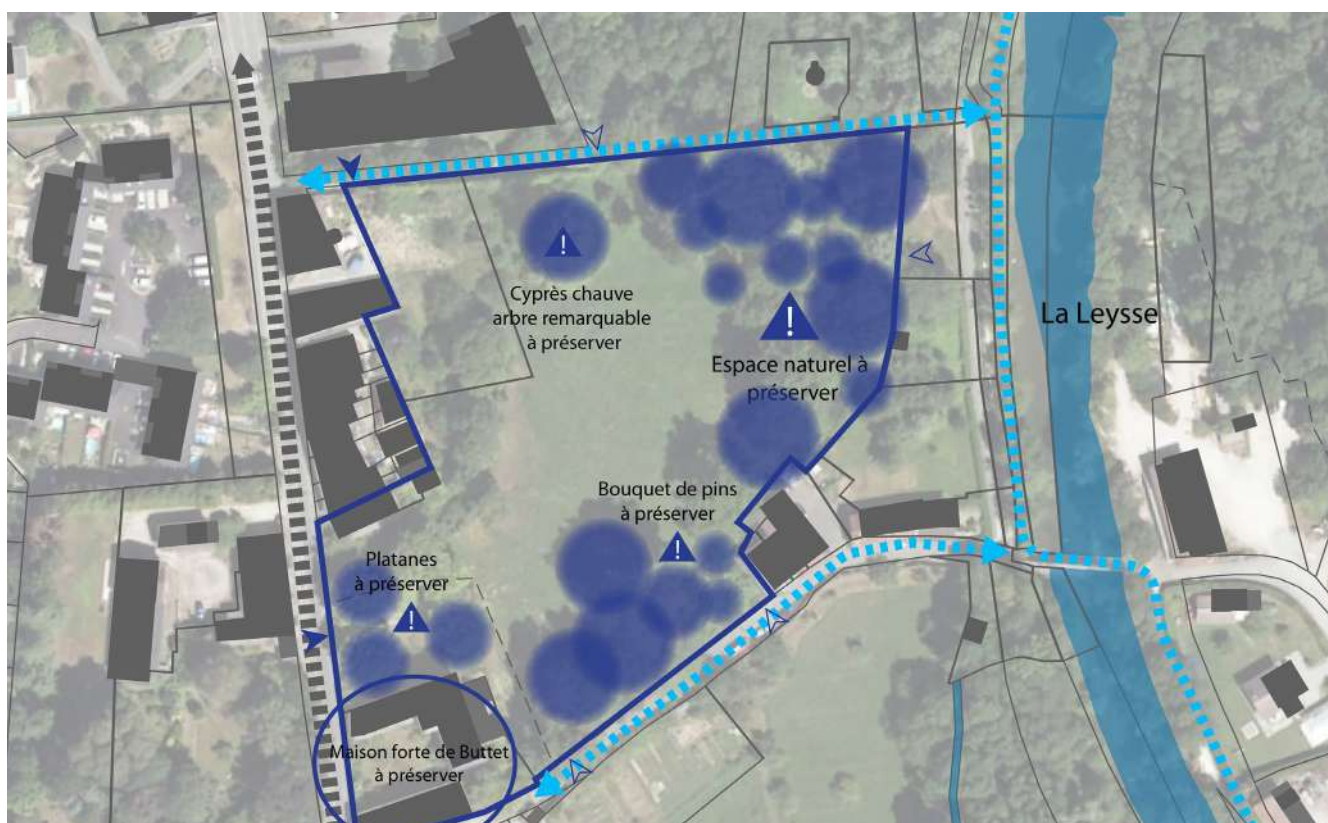
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet est situé proche du centre bourg. Il longe la Leysse à l'ouest. Il se situe entre la rivière et les quartiers résidentiels qui remontent dans les reliefs de la rive du lac. La végétation arborée liée à la rivière est très présente sur l'ensemble du site. La zone de projet est bordée au sud par le chemin du Pailleret.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Permettre la création de logements diversifiés dans le centre ancien
- > Préserver la partie naturelle à l'est du site
- > Faire revivre la maison forte de Buttet

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 110 au maximum dont maison forte

Indication de la part de logement social : 60% à 70%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif
+ hébergement hôtelier et activité de services accueillant du public + commerce(s)

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



-  Maison forte de Buttet à réhabiliter pour l'installation d'un établissement recevant du public, de services et/ou de logements
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
-  Espace préférentiel pour un espace mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, ...)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou mutualisé
-  Espace non constructible à réserver et à valoriser comme espace naturel
-  Préserver la trame arborée existante comme faisant partie d'un ensemble boisé avec des arbres remarquables
-  Accès existants ou à créer pour l'accès au stationnement sur le site
-  Accès et cheminements piétons à maintenir ou à créer pour une bonne accessibilité de l'opération

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra dans la mesure du possible préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant ; et développer les continuités végétales, notamment à l'ouest du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et permettra les parkings en sous-sol. Le mode d'implantation sera de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Le bâtiment de la maison forte de Buttet devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une remise en valeur, ainsi que le mur d'enceinte de la propriété qui laissera régulièrement des ouvertures afin de pouvoir voir le parc depuis le domaine public.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, réseau de chaleur urbain, ...), tout en limitant les vis-à-vis.

La gestion du stationnement pourra intégrer 3 places pour des véhicules en autopartage accessibles au public, qui feront partie du stationnement requis, chaque place d'autopartage comptant pour 5 places classiques sur l'opération.

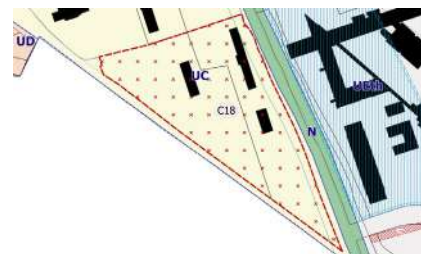
Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

BOURGET DU LAC / Triangle sud

C18

Superficie du site d'OAP : 3.09 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

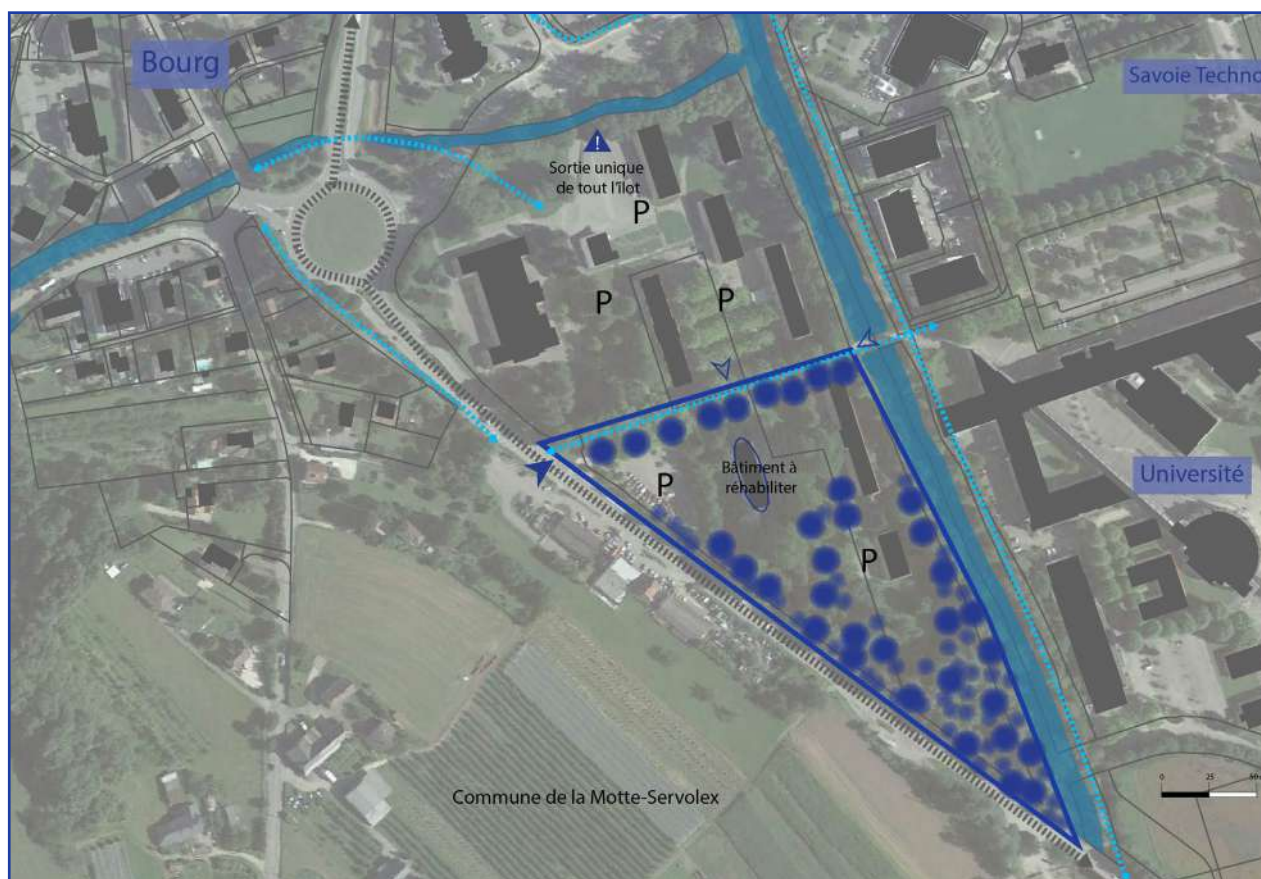
Localisation



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Situé en entrée de ville, ce site est en contact immédiat avec la zone économique de Savoie Technolac, l'Université Savoie Mont Blanc, l'entrée du bourg et à l'environnement naturel bordant la Leysse. Bien connecté aux transports en commun, à la Voie Verte (Chambéry <-> Aix-les-Bains) et aux services de proximité, sa localisation est idéale pour du logement. La grande force de ce site est son boisement dense qui forme une canopée haute et efficace contre les îlots de chaleur.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Renouveler un quartier vieillissant
- > Développer l'offre de logements proches de Savoie Technolac
- > Préserver les espaces naturels sur le site
- > Soigner l'entrée de ville du sud de la commune

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 210 à 225 (+70 existants à réhabiliter)

Indication de la part de logement social : 78% à 89% soit 175 à 200

logements (dont 100 CROUS)

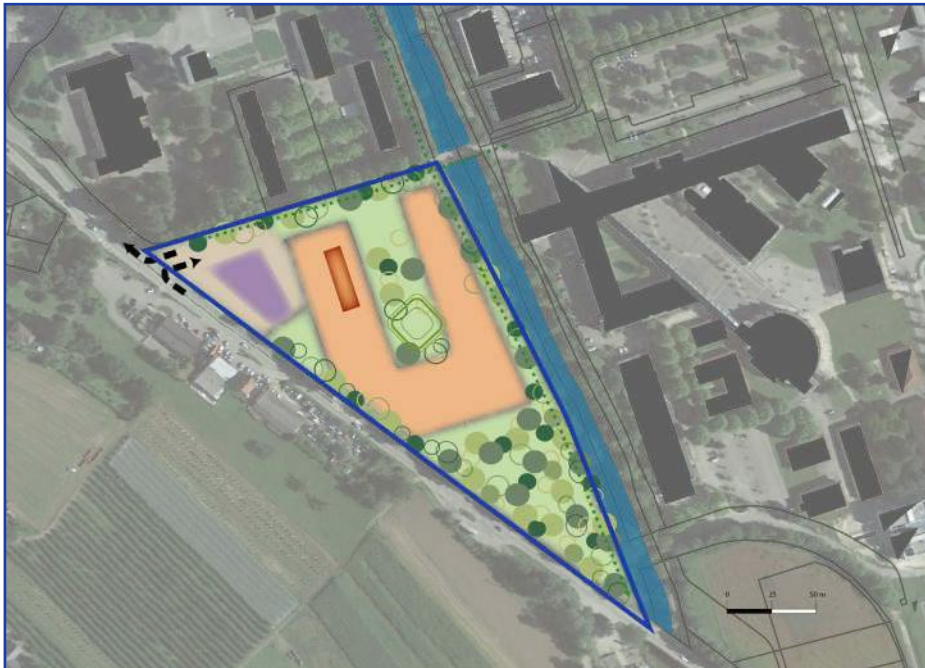
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif en R+3 à R+5

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement
d'ensemble

OAP VALANT RÈGLEMENT



-  Espace constructible pour l'implantation de logements collectifs
-  Espace à réserver pour la gestion des flux et du stationnement
-  Espace à réserver pour l'implantation d'activités commerciales et servicielles
-  Bâtiment à réhabiliter
-  Espace à réserver non constructible pour des espaces verts et/ou jardinés
-  Positionnement pour un mail planté autour duquel s'organise le bâti
-  Accès unique à l'est de l'opération
-  Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
-  Conserver la végétation existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagés) et de qualité.

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre, tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, topographie, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...). Un minimum d'1m de surélévation des bâtiments sera observé selon les exigences du PIZ aléa inondation.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

L'aménagement de ce tènement et sa construction devront répondre aux principes ci-après :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION :

L'implantation générale du site devra prendre en compte les études préliminaires en annexe. Les bâtiments s'organiseront autour d'un mail central planté, qui reprendra la structure de la voirie existante. Le bâtiment dit «Val d'Arly» devra être réhabilité.

Les bâtiments respecteront les reculs minimums prévus par le PIZ concernant la Leysse et un recul de 10 m par rapport à la départementale 1504.

HAUTEUR :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de R+5, fixée à 19 m comprenant le réhaussement de 1 m induit par le PIZ.

TOITURES ET OUVERTURES :

Les formes architecturales sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, il est donc préférable d'entrer en contact avec les services de l'Etat en phase de pré-projet architectural au risque de voir le permis refusé.

PLEINS ET VIDES :

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont autorisées sous la forme de haies végétales afin de laisser la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs libres. Les mouvements de terre doivent être limités au maximum et les bâtiments doivent s'implanter selon l'aspect naturel du terrain.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE / PROGRAMME

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation/logement ; hébergement
- Commerces et activités de services/ commerce de détail ; services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; restauration.

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 78% sur l'ensemble de l'opération.

Les logements (hors logements étudiants CROUS) seront de tailles variées du T2 au T5, afin de répondre aux besoins de la commune, et de proposer des coûts d'acquisition différents.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

Mettre en oeuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure étant à privilégier.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

Permettre le stockage et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

Permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur les toitures, afin d'avoir une production d'énergie renouvelables à l'échelle de l'opération.

ASPECTS PAYSAGERS :

L'aménagement de la parcelle devra faire l'objet d'un projet paysager d'ensemble à l'échelle de l'opération.

Ce projet devra s'articuler autour d'un mail planté, comporter des jardins partagés mutualisés au sud de l'opération et conserver les arbres existants au maximum. Ce projet devra respecter les conditions suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement.

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences monospécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Avoir des logements qui s'ouvrent au sud pour les apports solaires en hiver, tout en ménageant une protection pour la période estivale, afin de ne pas négliger le confort d'été.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et bi-orienté. Eviter les vues directes et les vis-à-vis entre les bâtiments.

6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 1,7 places par logements, avec 1 place visiteur pour 4 logements en accession libre, 1,3 places par logement en accession sociale, 1 place visiteur pour 4 logements.

1 place par logement en locatif social, 1 place visiteur pour 4 logements.

Pour les commerces et services, 1 place/tranche de 20 m² de surface de vente.

Pour les logements étudiants, 1 place pour 3 logements.

La mutualisation des poches de stationnement sera recherchée.

Chaque bâtiment devra avoir un local vélo mutualisé de 1,50 m²/logement au minimum.

7- DESSERTE PAR LES VOIRIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

L'accès véhicules se fera par la RD 1504 à l'ouest, tout en veillant à la sécurité des usagers des voies publiques routières et piétonnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

> Largeur des voies publiques et privées :

Les plateformes seront de 4m au minimum, ?? au maximum, sous formes de zones de rencontres mixtes.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet. Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

8 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Le bâtiment dit du Val d'Arly devra être réhabilité. L'objectif est la remise en état du bâtiment selon les normes actuelles, tout en conservant le même nombre de logements étudiants.

BOURGET DU LAC / Bocon

C1

Superficie du site d'OAP : 2.01 ha
Superficie de la zone AU : 1.92 ha

Localisation



OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage



Situé dans la partie sud de la commune, ce terrain est implanté entre les habitats individuels à l'ouest, des habitats collectifs au nord et des activités économiques au sud. Il est longé par le Chemin de Bocon au sud. L'ensemble du site présente une pente nord-ouest/sud-est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans les tissus urbains environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte le profil topographique du site

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 85

Indication de la part de logement social : 30% soit 25 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme



Assurer un accès mutualisé
au site relié au réseau viaire
existant et rechercher un
bouclage du réseau via les
potentiels disponibles

Permettre une connexion douce
connectée au réseau doux
existant

Réserver un espace non
constructible

Espace préférentiel
d'implantation pour de
l'habitat individuel mitoyen et
intermédiaire et/ou collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Ravonnet

C2

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha

Superficie de la zone AU : 0.54 ha

Localisation



OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Située à proximité du cimetière, cette parcelle agricole est en arrière plan des habitations longeant la route de Châtelard. Elle est accessible par une voie de desserte unique, nouvellement créée, au nord. Le site est entouré à l'ouest et au sud par des terrains cultivés, tandis qu'au nord, on trouve des logements collectifs.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Assurer une bonne desserte de l'opération et à sa proximité immédiate

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 32 à 35

Indication de la part de logement social : 30% soit 9 à 11 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif ou intermédiaire

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

165



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone et le carrefour avec la route de Châtelard devra être aménagé.

Les zones de stationnement devront être mutualisées et pourront être intégrées aux bâtiments.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Les Buissons

C3

Superficie du site d'OAP : 2.23 ha
Superficie de la zone AU : 2.22 ha

OAP "Quartier greffé"



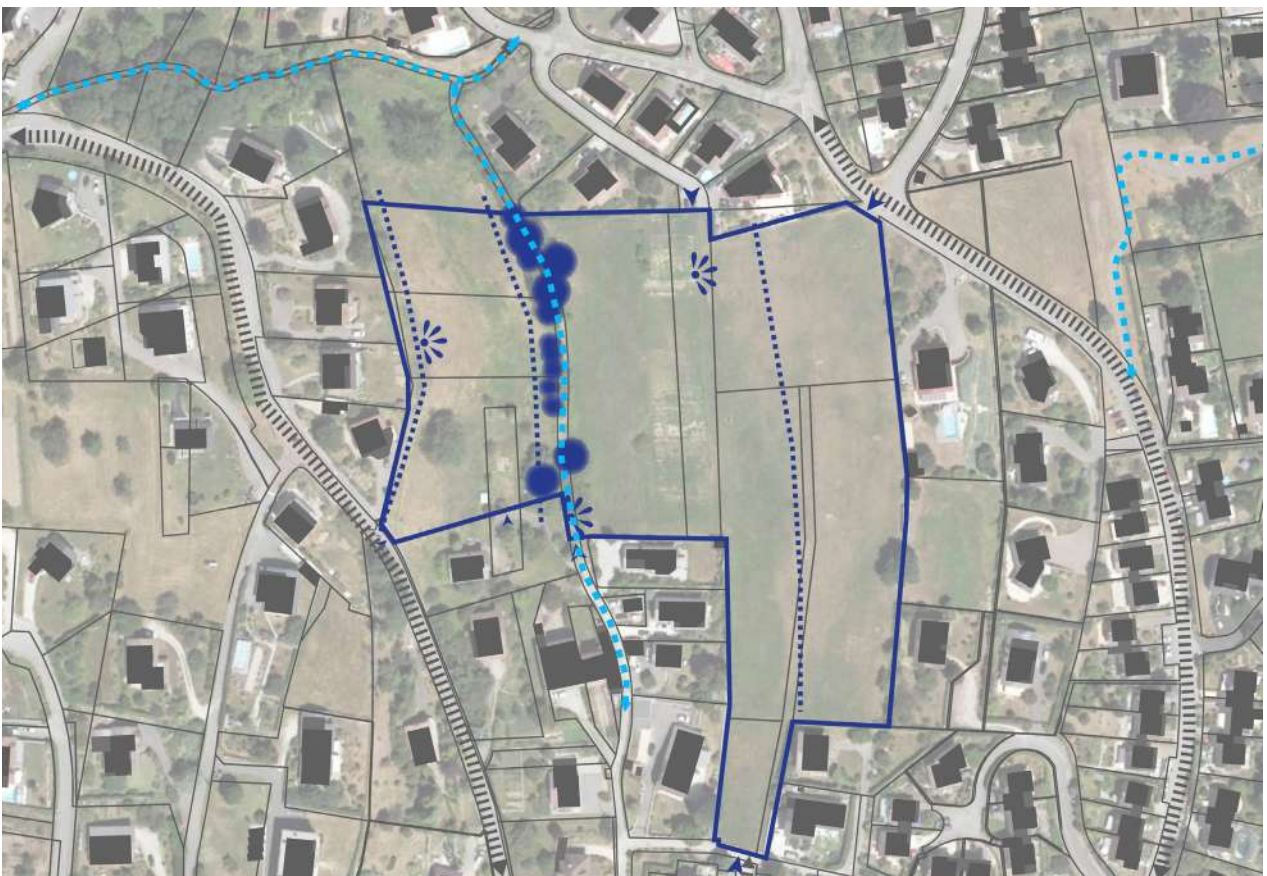
Extrait plan de zonage

Localisation



En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du mollard noir. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte le relief dans l'aménagement
- > Conserver les points de vue
- > Gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et à sa proximité immédiate

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

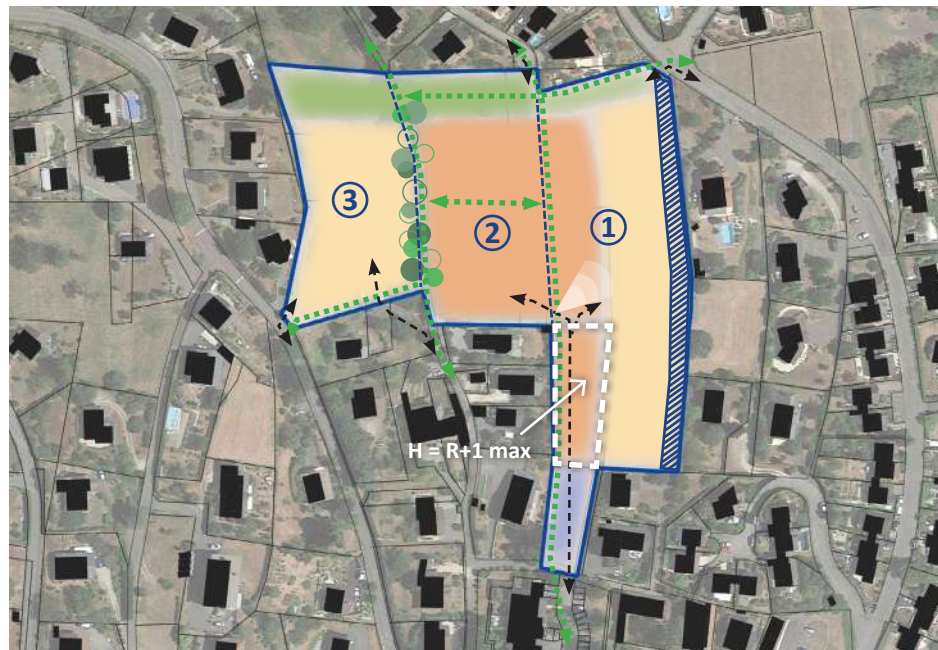
Indication de la part de logement social : 40% dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Aménagement zone par zone



- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel ou individuel mitoyen
- Espace à réserver non constructible pour une continuité verte prévue à l'échelle de la commune
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- Accès principaux par le sud et l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement
- Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Préserver les cônes de vue
- Conserver la végétation existante
- Délimitation des zones

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales, notamment sur la partie nord du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation du bâti (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente du site (intégration à la pente, gabarit, densité...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs (R+1 max sur la partie sud cf. schéma), maisons accolées ou mitoyennes de faible hauteur pour préserver les cônes de vue
- zone 2 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs
- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

BOURGET DU LAC / Les Curiers

C5

Superficie du site d'OAP : 1.32 ha
 Superficie de la zone AU : 1.31 ha



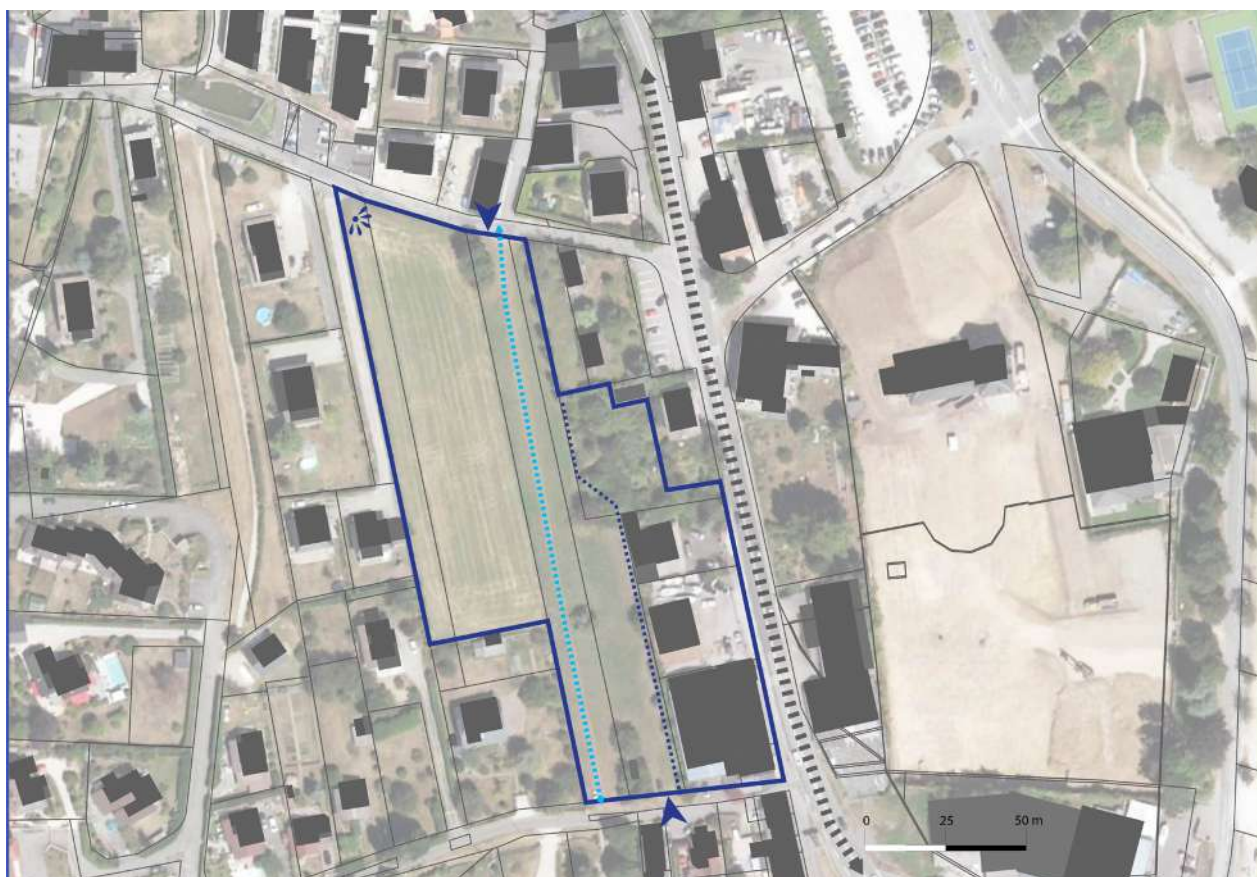
Extrait plan de zonage

Localisation



À proximité du lac, cette parcelle composée de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels et les espèces végétales protégées sur le site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : environ 145

Indication de la part de logement social : 40%, dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et collectif en R+4 max, + commerces et services en rez-de-chaussée

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : court terme



Phasage de l'opération :

① Phase 1 : premier temps

② Phase 2 : second temps (aménagement d'ensemble)

--- Périmètre d'implantation

■ Espace paysager central

■ Traitement paysager des limites

--- Périmètres ilots opérationnels

▨ Implantation projetée

→ Principe de gradation

→ Cheminement piéton

→ Porosités visuelles ou piétonnes

▨ Parvis paysager

■ Bâti existant pouvant être conservé ou non

○ Arbres conservés

○ Arbres plantés exemple

▲ Accès VL

▶ Accès Piéton

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.

2/ Sur la phase 1, les accès seront prévus sur la rue des Bollons. Des accès en façade de la route du Tunnel sont également possibles.

Sur la phase 2, les accès se feront depuis la rue des Varons.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Sur la phase 1, aucun stationnement aérien n'est autorisé, à l'exception du stationnement PMR, dépose rapide et stationnement visiteur.

Sur la phase 2, des zones de stationnement aérien pourront être réalisées et devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé et de qualité), et permettra des lieux de rencontre au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : environ 114 logements (60 logements ou hébergements autonomie dans la limite de 4500m² de SP + 24 logements étudiants ou 500m² de SP + 30 logements locatifs sociaux et BRS ou 2 100m² de SP), R+4 maximum (R+3+attique maximum pour le bâtiment le plus au sud), implantation en peigne, en alignement avec un retrait de 6 m sur la route du Tunnel

- Phase 2 : environ 30 logements, habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel, R+2 maximum, implantation en peigne permettant la création de porosités visuelles et paysagères tout en limitant les prospects

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente,...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

Le CBS ne s'applique pas à cette OAP.

Cittànova

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

BOURGET DU LAC / Bel Air

C11

Superficie du site d'OAP : 0,37 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



A proximité du lac, ce site est situé le long de la route du Tunnel, et constitue une limite entre le bourg et les espaces naturels du lac au nord, et de la Leysse à l'est. Les terrains sont plats, couverts en partie par le boisement qui entoure la Leysse.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Densifier les espaces proches du centre du bourg
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site
- > Densifier en préservant le paysage de la rue et son ouverture

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C au maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès principal
-  Perméabilités piétonnes à créer et/ou à maintenir pour un accès vers le lac et le centre bourg
-  Végétation à conserver
-  Assurer une transition avec les parcelles voisines en limitant les vis-à-vis

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

En cas de construction de bâtiments, un recul de 20m au minimum sera observé le long de la route du Tunnel afin de ne pas fermer le paysage de la rue et de conserver l'effet actuel. Un recul équivalent au nord du site sera observé pour que les habitations ne soient pas trop proches de la RD 1504 et de son échangeur.

4/ L'opération pourra consister en la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans ajout de bâtiments supplémentaires. Un réhaussement des bâtiments existants est également possible, sans toutefois dépasser R+2+C soit 9m à l'acrotère et 12m au faîtage. Les matériaux utilisés devront être au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation, notamment en considérant l'option de la géothermie.

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

BOURGET DU LAC / La Plaisse

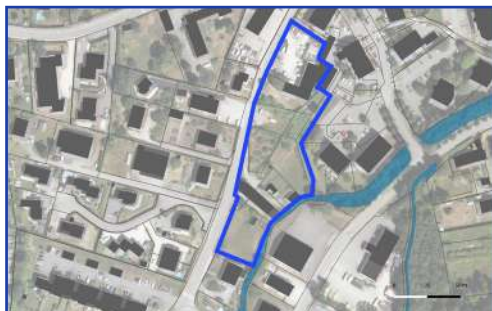
C14

Superficie du site d'OAP : 0.73 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



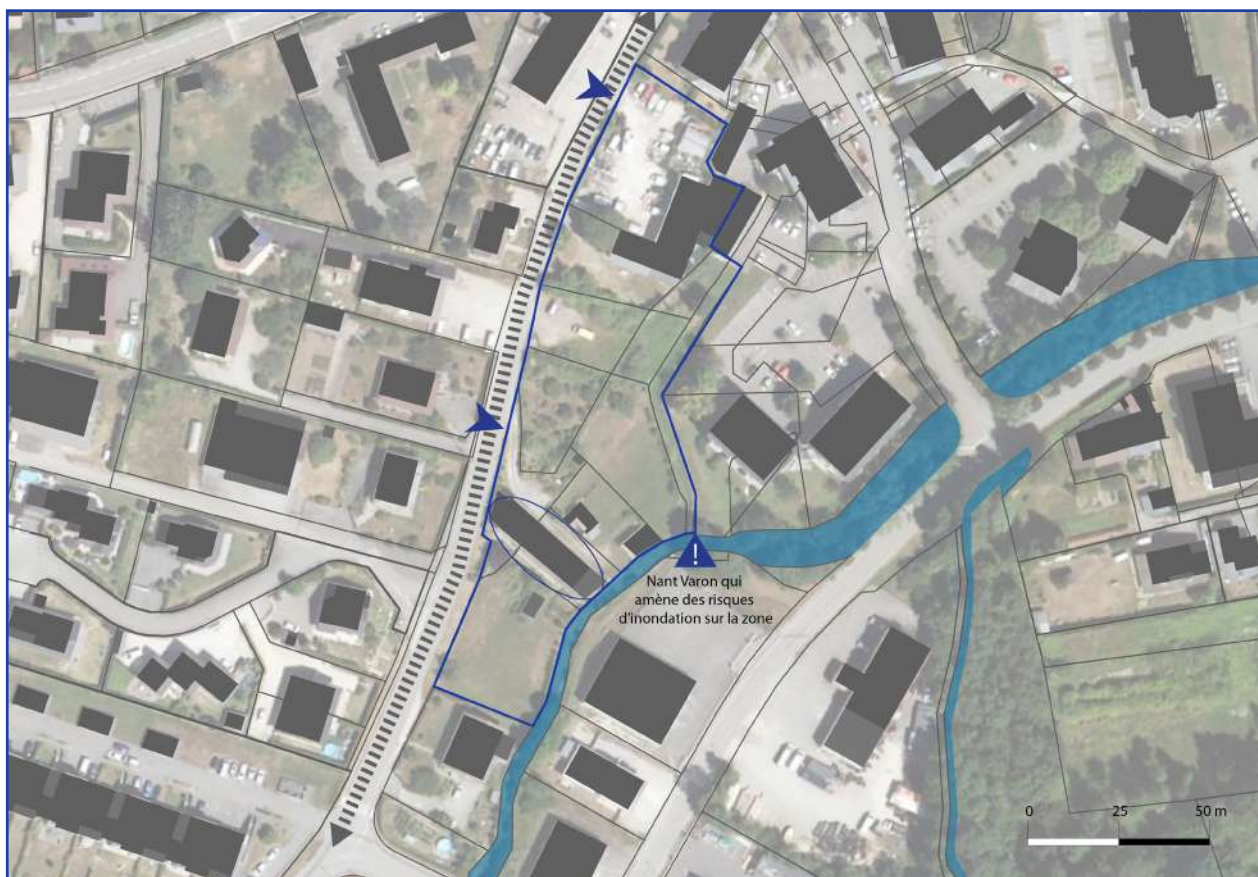
Extrait plan de zonage

Localisation



Le long de la route de la Serraz, ce site fait partie des quartiers résidentiels les plus au sud du centre bourg. La zone économique de la Plaisse l'entoure au sud et à l'est. Le Nant Varon délimite l'est du site et permet un espace tampon avec les bâtiments économiques de l'autre côté.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer au tissu environnant et conforter la dominante résidentielle à l'ouest du Nant Varon
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

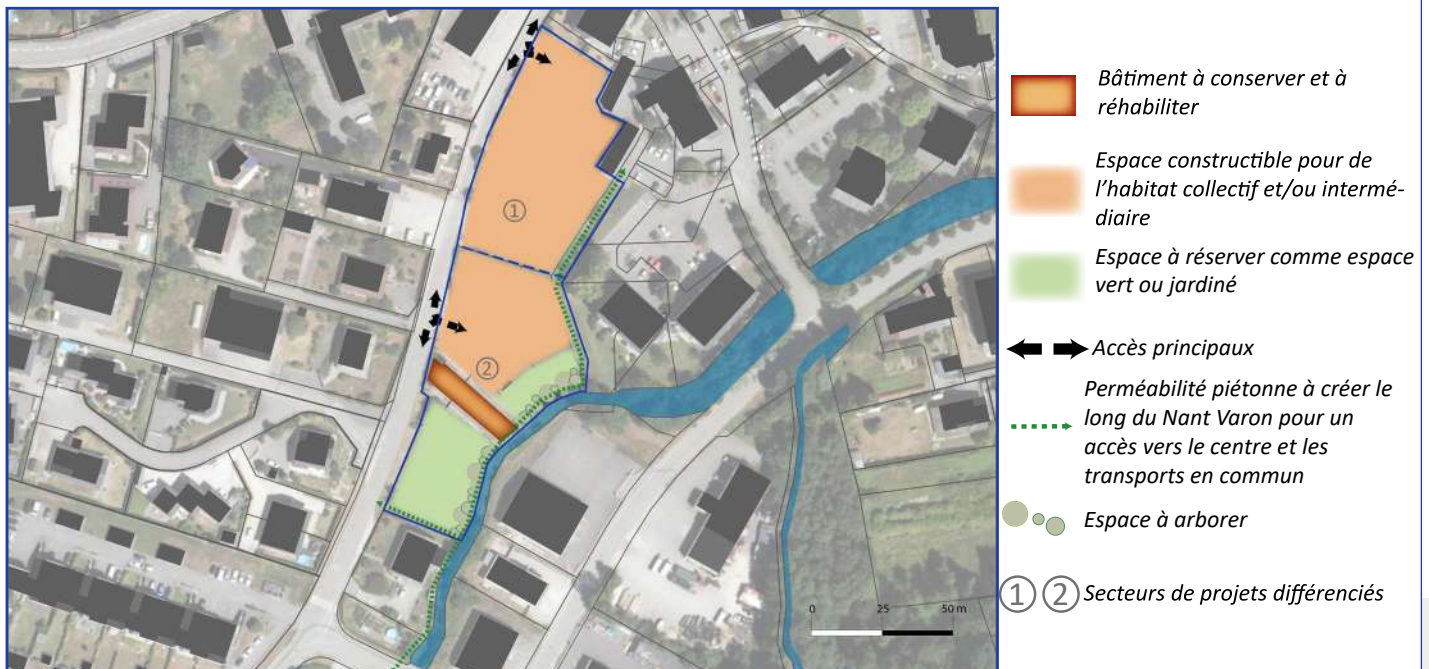
Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zones par zones



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

Les voiries d'accès seront limitées à une typologie de zone de rencontre, d'une largeur de 3,50m avec des bas côtés plats et enherbés des deux côtés de la voirie.

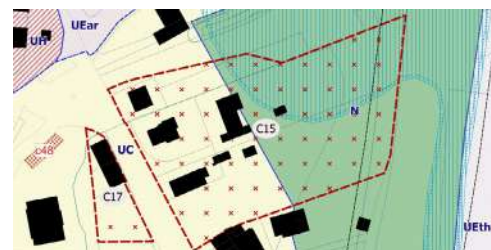
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation. Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes aux alentours.

4/ L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases selon les secteurs précisés sur le plan, dans un ordre indifférencié.

BOURGET DU LAC / Les Moulins

C15

Superficie du site d'OAP : 0.75 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



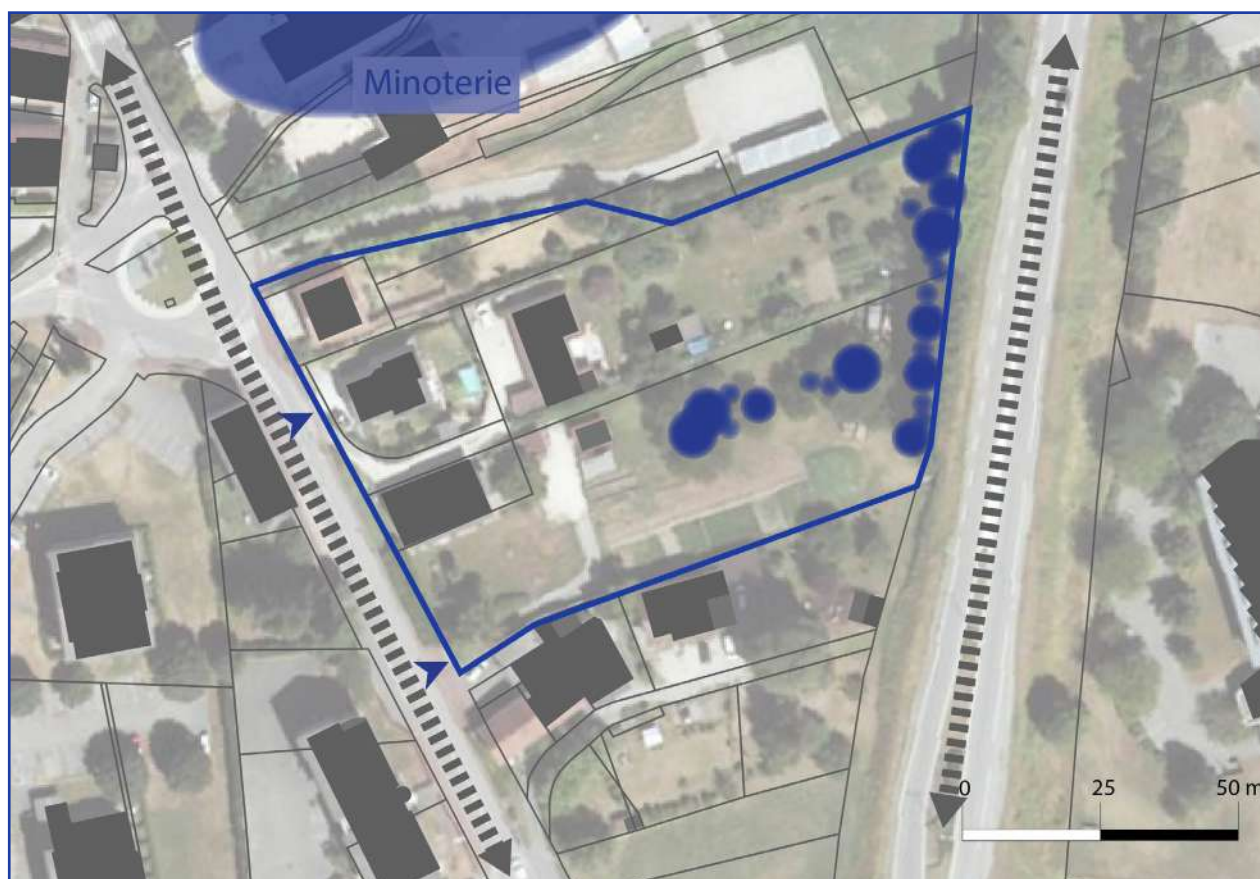
Extrait plan de zonage

Localisation



Bordant le sud de la Minoterie Degrange, ces terrains constituent l'entrée sud du bourg. Ils comportent un espace naturel tampon avec la RD 1504 à l'est, qui reste inconstructible. Le terrain est en contrebas des routes qui l'entourent d'environ un niveau. (2 à 3m).

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Densifier la zone UC prévue par le zonage
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'adapter au terrain et préserver les espaces naturels sur le site
- > Assurer un paysage de rue de qualité

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

Indication de la part de logement social : 40%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif en R+2+C maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zone par zone

175



- Espace constructible pour de l'habitat collectif
- Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
- Accès principal pour du stationnement en sous sol
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue
- Végétation à conserver
- Espace à arborer
- Phasage de l'opération :
 - ① Phase 1
 - ② Phase 2

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Un recul de 5 à 7 m sera observé le long de la route de Chambéry afin de respecter l'alignement existant.

Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes ou contemporaines aux alentours.

La mutualisation des accès privés sera recherchée au maximum.

Le stationnement se fera obligatoirement en rez-de-chaussée.

3/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

4/ Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : 30 logements, habitat collectif ou intermédiaire, R+2+C maximum. La hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau de la route de Chambéry (permettant la réalisation de stationnement en-dessous)

- Phase 2 : 10 à 15 logements individuels ou intermédiaires

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

Cittànova

OAP - Orientations d'Aménagement
et de Programmation

BOURGET DU LAC / Les Ravoires

C16

Superficie du site d'OAP : 0,33 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha



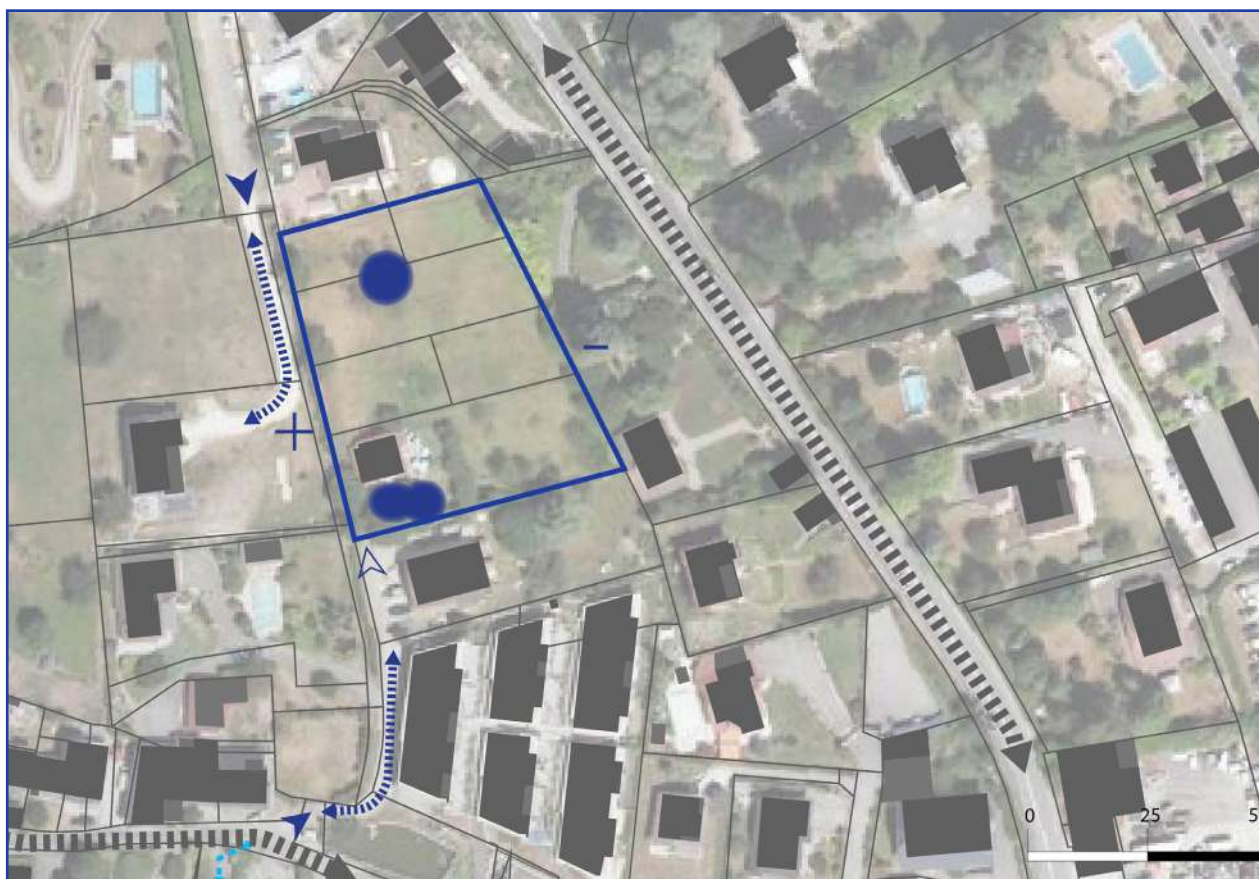
Extrait plan de zonage

Localisation



A proximité de la route du Tunnel et au dessus du lac, ce site est au coeur d'une nappe résidentielle de pavillons et d'habitat peu dense. Un projet immédiatement au sud a considérablement densifié le secteur. Autour, d'autres terrains vacants vont accueillir des maison individuelles.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Accueillir une densification maîtrisée dans le secteur
- > Limiter les vis-à-vis
- > Instaurer des perméabilités piétonnes transversales
- > Permettre l'installation durable de familles sur la commune

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

Indication de la part de logement social : 40% en BRS

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès unique pour l'opération
-  Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac, le centre bourg et les transports en commun
-  Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

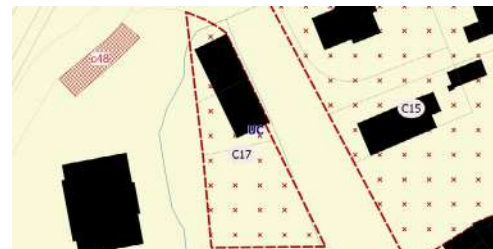
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Les matériaux utilisés seront au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Scierie

C17

Superficie du site d'OAP : 0,07 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



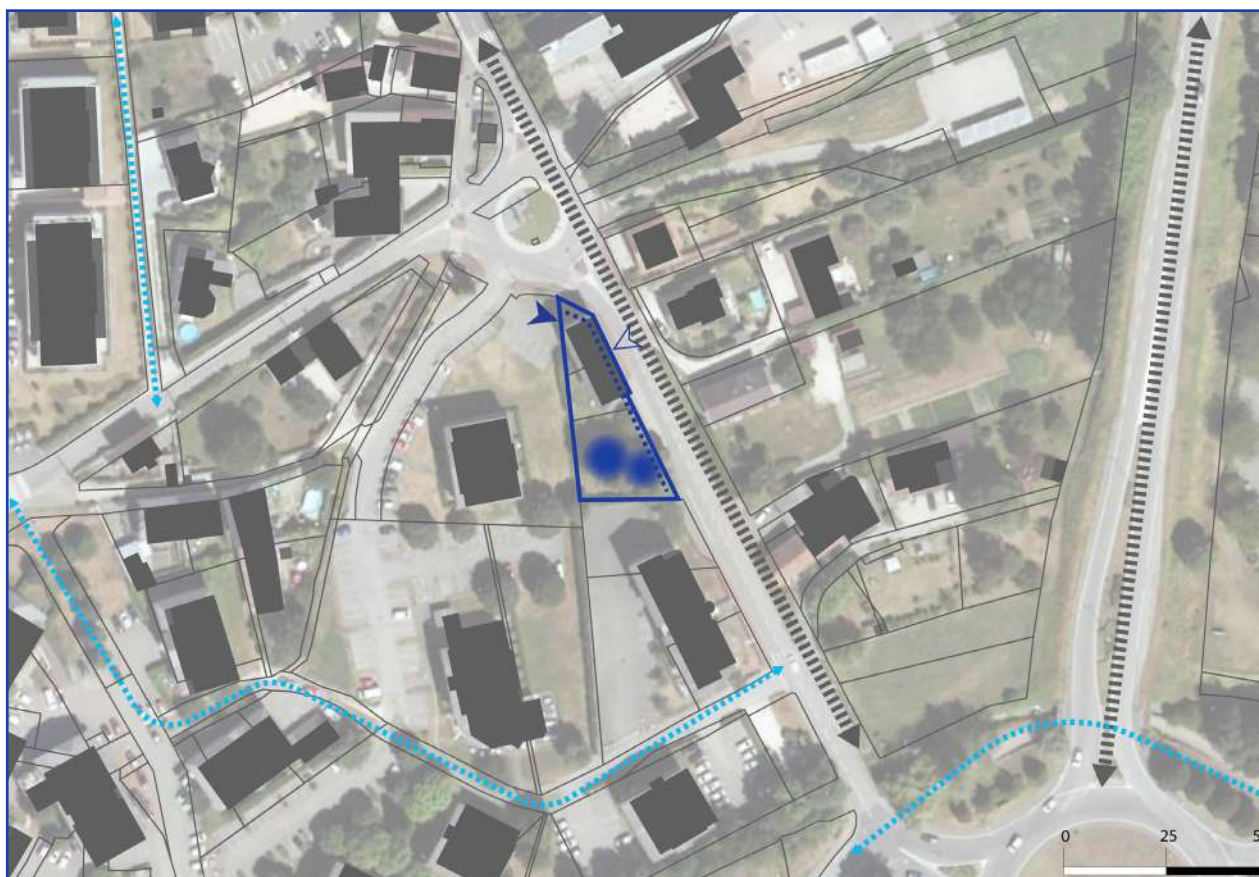
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé en entrée de bourg sud, ce site borde la route de Chambéry. De taille très réduite, il accueille un bâtiment d'habitation vieillissant. La route faisant office de digue, il est en contrebas de cette dernière, d'environ un niveau.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Densifier la zone UC prévue par le zonage
- > Limiter les vis-à-vis
- > Assurer un paysage de rue de qualité

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Espace à réserver pour un usage public (placette)
-  Accès principal pour du stationnement en sous sol
-  Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers les transports en commun
-  Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au nord de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

Un recul de 1 à 2m sera observé le long de la route de Chambéry. Un espace public sera aménagé au nord de l'opération.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Grands Champs

C21

Superficie du site d'OAP : 0,59 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Dans les hauteurs du Bourget, ce terrain se situe au milieu d'un quartier résidentiel. Il présente une pente importante ouest-est ainsi qu'un talus plus abrupt en son centre. Cette topographie offre des points de vue sur les environs. Le site est accessible par le haut par le chemin du Forchet et par le bas par le chemin des Branches. Une végétation de fruitiers arborés ponctue l'espace.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Prendre en compte le relief du site

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 15

Indication de la part de logement social : 40%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen R+1+C max, et/ou mitoyen intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble zone par zone



- Laisser un espace non-construit (talus)
- Assurer un accès pour chaque zone de l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations
- Préserver la trame arborée existante
- Assurer un cône de vue pour chaque habitation
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
- Phasage de l'opération :
 - ① Phase 1
 - ② Phase 2

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimum de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Deux accès sont prévus pour l'opération l'une à l'ouest via le chemin de Forchet et l'autre par le chemin des Branches. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que de respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Ilot Perrier

C13

Superficie du site d'OAP : 0,55 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



En plein centre du bourg, ce site est situé le long de la route de Chambéry et est bordé au sud par la route d'Aix-les-Bains. Le linéaire ancien du centre du Bourget du Lac est réuni ici avec les bords de la Leysse et ses zones humides plantées d'arbres. Le site est plat, légèrement en pente vers la Leysse, et en contrebas de la route d'Aix-les-Bains sur la partie est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Donner de la profondeur au linéaire de la route de Chambéry
- > Animer la route d'Aix-les-Bains depuis le centre du bourg
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels du site
- > Développer l'appareil commercial dans le centre du bourg

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40

Indication de la part de logement social : 40% soit 16 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif + commerces et services

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace non constructible à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Espace non constructible à réserver pour du stationnement mutualisé
-  Implantation d'activités en rez de chaussée (commerces, services)
-  Bâtiments à conserver pour maintenir l'unité et l'identité architecturale du linéaire de la route de Chambéry
-  Accès principal
-  Perméabilité piétonne à créer ou à maintenir pour ouvrir le centre du bourg aux cheminements piétons
-  Végétation à conserver
-  Ruisseau et son mur ancien à préserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

Le ruisseau bordant le nord des parcelles 80 et 91 devra être mis en valeur avec son mur ancien, et un cheminement piéton sera aménagé sur ses rives.

La végétation arborée et le boisement humide à l'est de la parcelle 91 devront être conservés.

3/ Des hauteurs de type R+4+combles sont autorisées sur les bâtiments situés à l'arrière du front de rue, en coeur d'ilot (deuxième rangée d'urbanisation).

4/Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

5/ L'appareil commercial et serviciel à planter sur l'opération sera situé en rez de chaussée le long de la route d'Aix-les-Bains et de la route de Chambéry. Les services pourront s'apparenter à une maison de santé, des commerces et services de proximité, des équipements type halle de marché, etc.

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 13

Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 4 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, une micro crèche

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



- Espace constructible pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Espace dédié à de l'implantation de service pour une micro crèche
- Espace public dédié à la gestion des flux et des stationnements
- Positionnement préférentiel pour une placette à vocation publique
- Permettre un accès viaire mutualisé
- Permettre une desserte piétonne transversale
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole en préservant la trame arborée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis le chemin des côtes. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une liaison piétonne à l'ouest doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), limiter les vis-à-vis et optimiser les performances énergétiques (orientation, ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Crollet

C8-BIS

Superficie du site d'OAP : 0.76 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site est localisé le long de la route de la Serraz et il est entouré d'habitations pavillonnaires. Au nord du terrain, on observe un corps de ferme ancien (cf photo). Le site est majoritairement plat.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Conserver le caractère rural du hameau
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper la densification de la zone et assurer une bonne desserte

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 11

Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble

191



-  Assurer une desserte ouest sud du site et rechercher une liaison au nord
-  Réserver un espace non constructible dédié au recul lié à la voie
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Accès impossible au nord et au sud est du site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis la route de la Serraz et il sera recherché un bouclage de celle-ci avec le réseau existant de voiries de part et d'autre de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), s'intégrer aux caractéristiques rurales du site, et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

LE BOURGET DU LAC / STECAL

C20

Superficie du site d'OAP : 0,53 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha

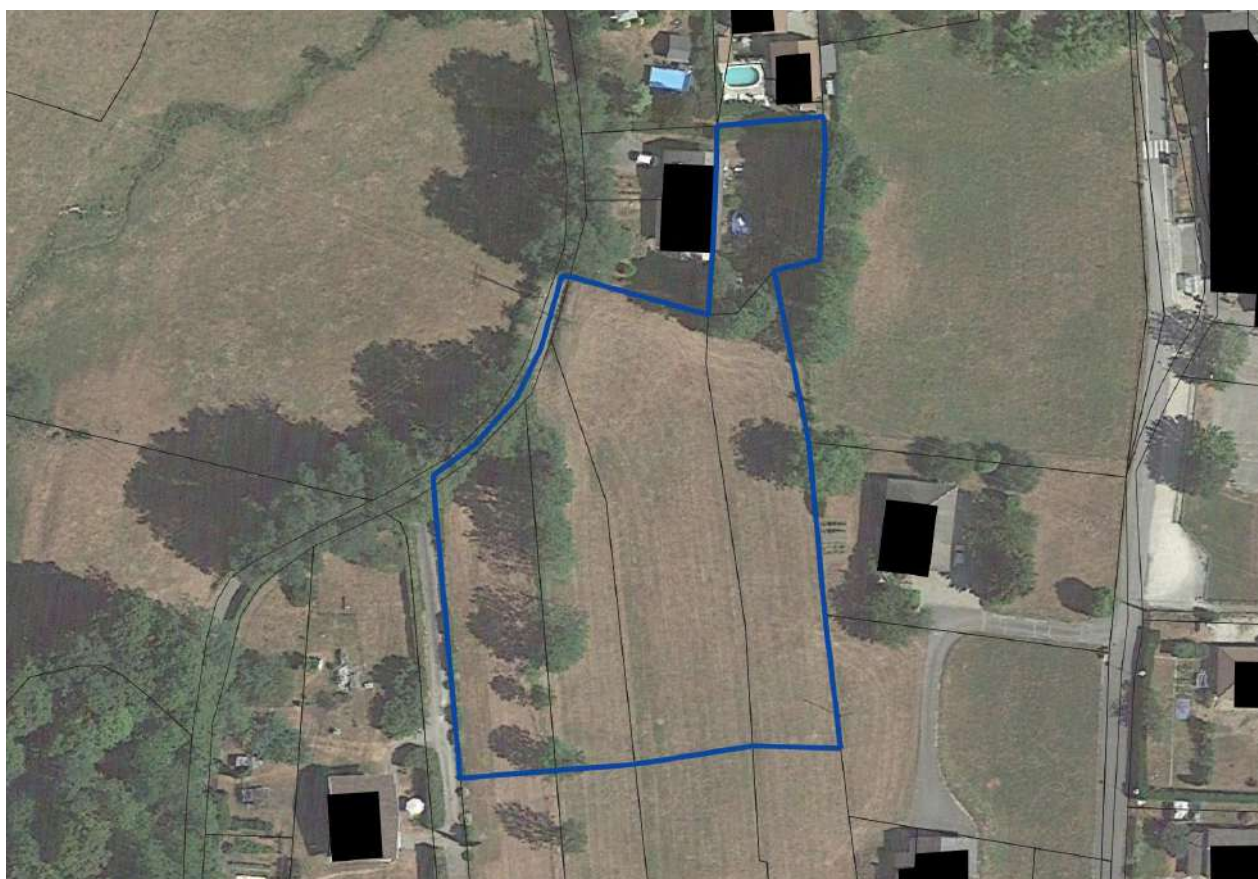


OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.



Cette OAP se trouve sur le site de la Serraz, au sud de la commune du Bourget-du-Lac. Le site est concerné par un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Il est desservi par la route du Revêt à l'ouest et il est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Le site a pour l'objet l'accueil de «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.» (article R111-51 du Code de l'urbanisme)



- > Permettre la création d'un projet de type tiny house
- > S'inscrire dans le tissu environnant
- > Préserver la végétation arborée existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés : 11 logements minimum + structures communes (abri vélo, abri de jardin, salle commune, atelier...)

Indication de la part de logement social : non réglementé

Indication de la typologie bâtie attendue : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tiny-house, yourtes...)

ECHEANCE : court terme

Zone soumise à aménagement d'ensemble par secteur :

- ① Secteur 1 (G611)
- ② Secteur 2 (G182, G385, G763, G797)

OAP VALANT RÈGLEMENT



- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat
- Trame arborée existante à préserver
- Un accès depuis la parcelle bâtie pour la phase 1 et un accès depuis la route du Revêt pour la phase 2
- Une zone de stationnement à l'entrée du site
- Des sentiers piétons qui desservent les habitations
- Un accès agricole à préserver vers le sud (position à titre indicatif)

1/ L'aménagement devra prendre en compte la biodiversité existante sur le terrain et proposer des aménagements paysagers permettant de l'améliorer. La coupe d'arbres est interdite, hormis cas d'urgence et en raison de leur état sanitaire, et uniquement sur avis d'expert. L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les emplacements de stationnement devront rester perméables. La technique de réalisation devra assurer l'infiltration des eaux pluviales (pas de compactage des sols, pas de matériaux non poreux).

2/ Des masques végétaux devront être créés pour limiter l'impact visuel des habitations

3/ La création de nouvelles voiries devra être limitée au strict nécessaire. La desserte jusqu'à l'entrée des logements pourra se faire par des sentiers piétons dont les dimensions permettront le passage des véhicules de secours.

Un accès agricole devra être préservé vers le sud (4,50 m de largeur environ).

4/ Le projet devra rechercher l'autonomie énergétique. Diverses pistes pourront être explorées : adhésion de l'association à un réseau de redistribution d'énergie locale, production d'électricité photovoltaïque a minima sur les espaces communs, association au projet d'hydroélectricité du Nant Varon...

5/ L'impact du projet sur les sols devra être le plus réduit possible afin de ménager leur réversibilité vers un usage identique à l'actuel (agricole). Pour cela, le déploiement des réseaux devra se faire de préférence seulement vers les lieux communs, et vers les habitats individuels si cela s'avère strictement nécessaire. Dans cette optique, les toilettes sèches seront privilégiées et le réseau télécom pourra être distribué dans les espaces communs afin d'éviter le raccordement de chaque parcelle.

Par ailleurs, l'aménagement devra répondre aux principes réglementaires définis dans les pages suivantes :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE

> L'emprise au sol est limitée à 920 m² cumulée :

- Sur le secteur 1, l'emprise au sol est limitée à 60 m²

- Sur le secteur 2, l'emprise au sol est limitée à 860 m².

> La hauteur maximale des constructions est de 5,50 m entre le plancher le plus bas et le faîtage ou l'acrotère. Si l'installation de la résidence démontable nécessite un nivellement du terrain, celle-ci pourra s'implanter sur une terrasse d'une hauteur maximale d'1,00 m par rapport au terrain naturel.

MOUVEMENTS DE SOL

> Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux.

> La composition et l'accès des constructions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

> L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

> Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. Les habitations devront afficher une cohérence architecturale d'ensemble. Le bois sera privilégié en façade (préconisations ABF).

> La couleur blanc pur est interdite.

> Les couleurs vives sont interdites

> Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Sur les limites de la zone, les clôtures sont limitées à 1,60m. Elles seront constituées de grillages simples laissant passer la petite faune. Elles seront à claire-voie uniquement. Les haies variées d'essences locales seront à privilégier.

> A l'intérieur de la zone, seules les clôtures végétales sont autorisées.

ESPACES LIBRES

> Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

> L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

> Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET MIXITÉ SOCIALE

> Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Logement : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, telles que définies à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme, et les annexes complémentaires à ces résidences démontables.

> Des logements sociaux peuvent être prévus sur le site.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

> Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

> Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

> Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Il est exigé une place de stationnement par logement. Des places visiteurs peuvent également être créées.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les lignes de bus 301, 304 et 305 desservent le hameau de la Serraz. Les arrêts se situent à environ 300 m du site, devant l'école primaire.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux espaces de stationnements et aux logements se fera depuis la route du Revêt.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les eaux usées domestiques : des solutions alternatives peuvent être mises en place (phytoépuration...).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

> Eaux pluviales :

L'aménagement devra intégrer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération (sur le tènement foncier) par des solutions d'infiltration enterrées à faible profondeur et/ou à ciel ouvert (type tranchée drainantes, jardins de pluie, noue paysagère, etc.). Toute végétalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra se faire à l'aide de diverses espèces végétales indigènes, locales et adaptées à une alternance de périodes inondées et sèches (les aménagements devront autoriser les plantations potagères).

Le ruissellement étant une problématique prégnante pour les terrains en aval, l'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du projet et du bassin versant amont.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, le projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier la saturation et le débordement éventuel des ouvrages.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont exigés. Les cuves de récupérations des eaux de pluie seront équipées de surverse vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales. En aucun cas ces cuves ne sont considérées comme des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les éventuelles eaux de drainage issues du projet devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Enfin les réseaux internes à l'opération d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

> Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

GESTION DES DÉCHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.