

DEFINITION DES DIFFERENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS D'HABITATION

Habitation en logement collectif :

il s'agit de logements superposés desservis par une ou plusieurs cages d'escalier et des dégagements communs (environ 70 logements/hectares).

Habitation de type intermédiaire :

il s'agit de logements superposés, accolés ou non, ayant un accès individualisé (30 à 40 logements/hectares).

Habitations groupées :

il s'agit des ensembles de plus de 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisé. (environ 20 à 30 logements/hectares)

Habitations individuelles mitoyennes :

il s'agit de 2 logements mitoyens ayant un accès et un terrain individualisés. (environ 15 à 20 logements/hectares)

Habitations individuelles :

Il s'agit d'une construction isolée (environ 5 à 10 logements /hectares)

SOMMAIRE

La zone UDa de Picardie	page 3
La zone UD de Raffour	page 4
La zone AUE de la Plaisse	page 5
La zone AUD des Curiers	page 6
La zone AUD des Grands Champs	page 7
Le secteur des Buissons	page 8
Le secteur de la Croix Verte	page 10
Les zones AUBi de Buttet et AUsti Bardet	page 12
La zone AUba du Bocon	page 14
La zone AUD de Ravonnet	page 16
Les zones AUda et AUDb de la Serraz Nord	page 18
La zone AUDc de la Serraz Sud	page 20
La zone AUDd de la Serraz Sud	page 22

La zone UDa secteur Picardie

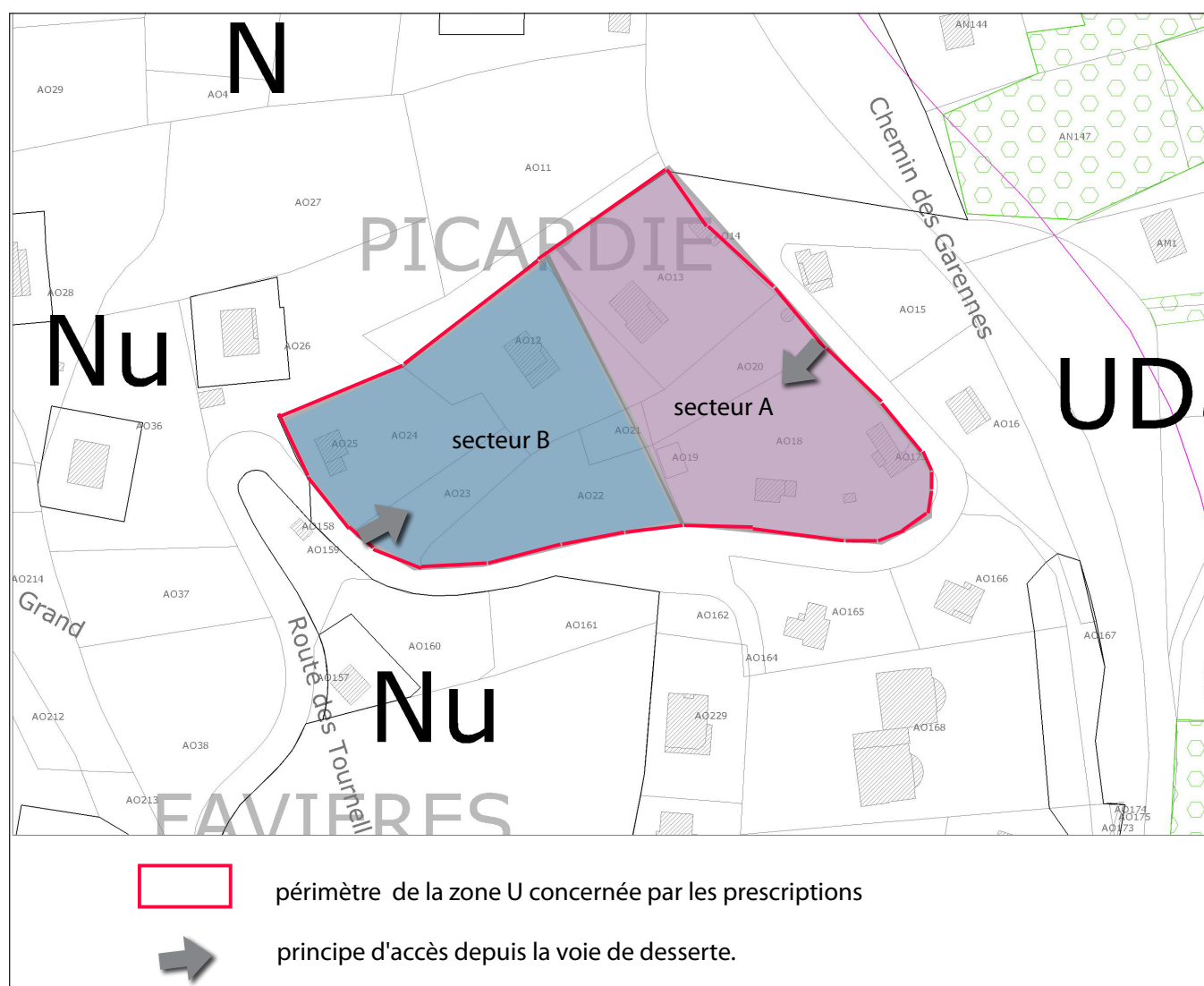
Cette zone UDa se trouve à l'amont de la RD menant au tunnel du Chat, au sein d'une enveloppe urbaine peu dense de constructions individuelles.

• PRINCIPES D'URBANISATION

Typologie des constructions

La zone pourra être densifiée par 9 constructions individuelles réparties en 2 secteurs :

- secteur A 5 constructions
- secteur B 4 constructions

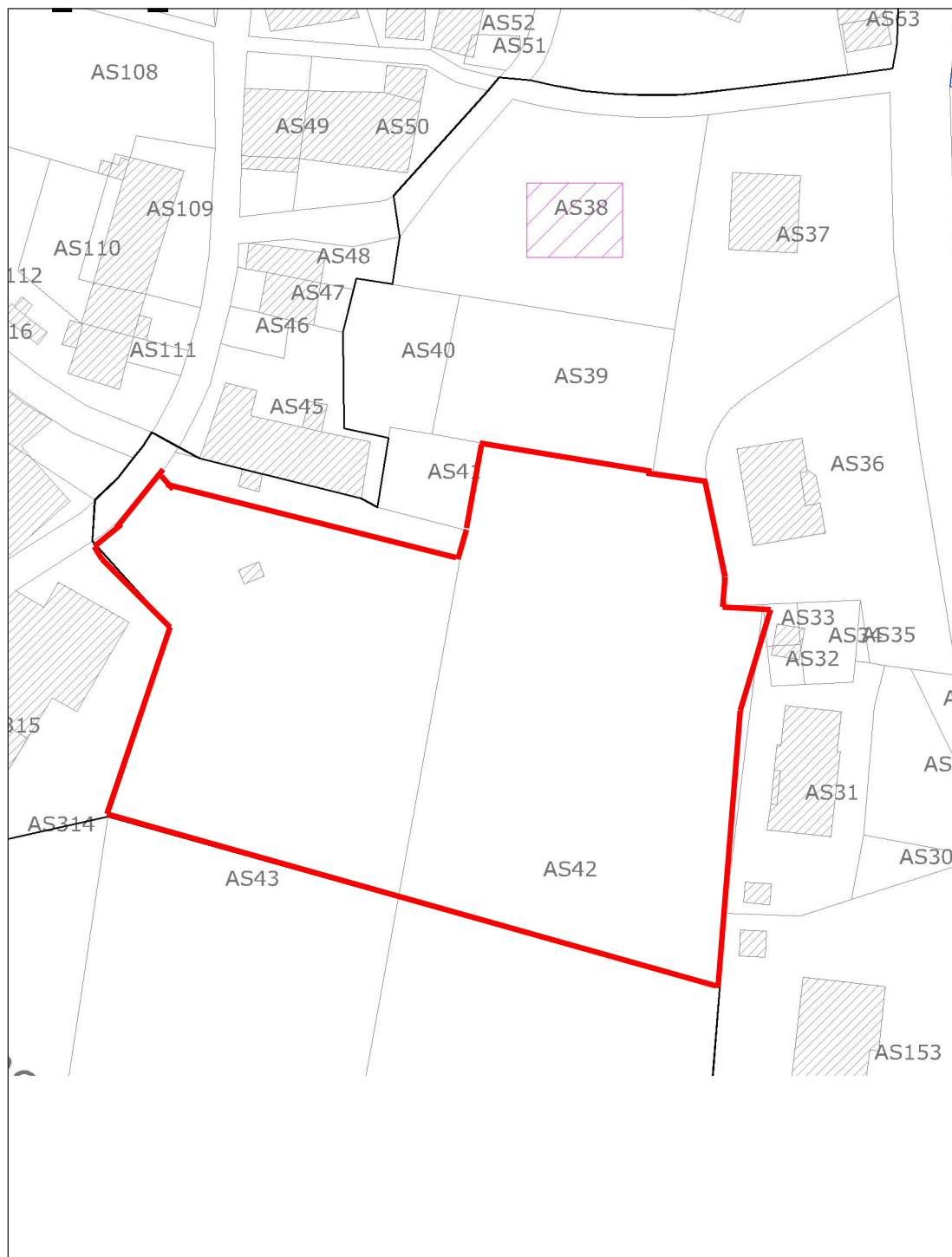


La zone UD secteur Raffour

Cette zone UDa se trouve au sud-est du hameau de Raffour, à l'amont de constructions individuelles implantées le long de la route des Catons.

- PRINCIPES D'URBANISATION

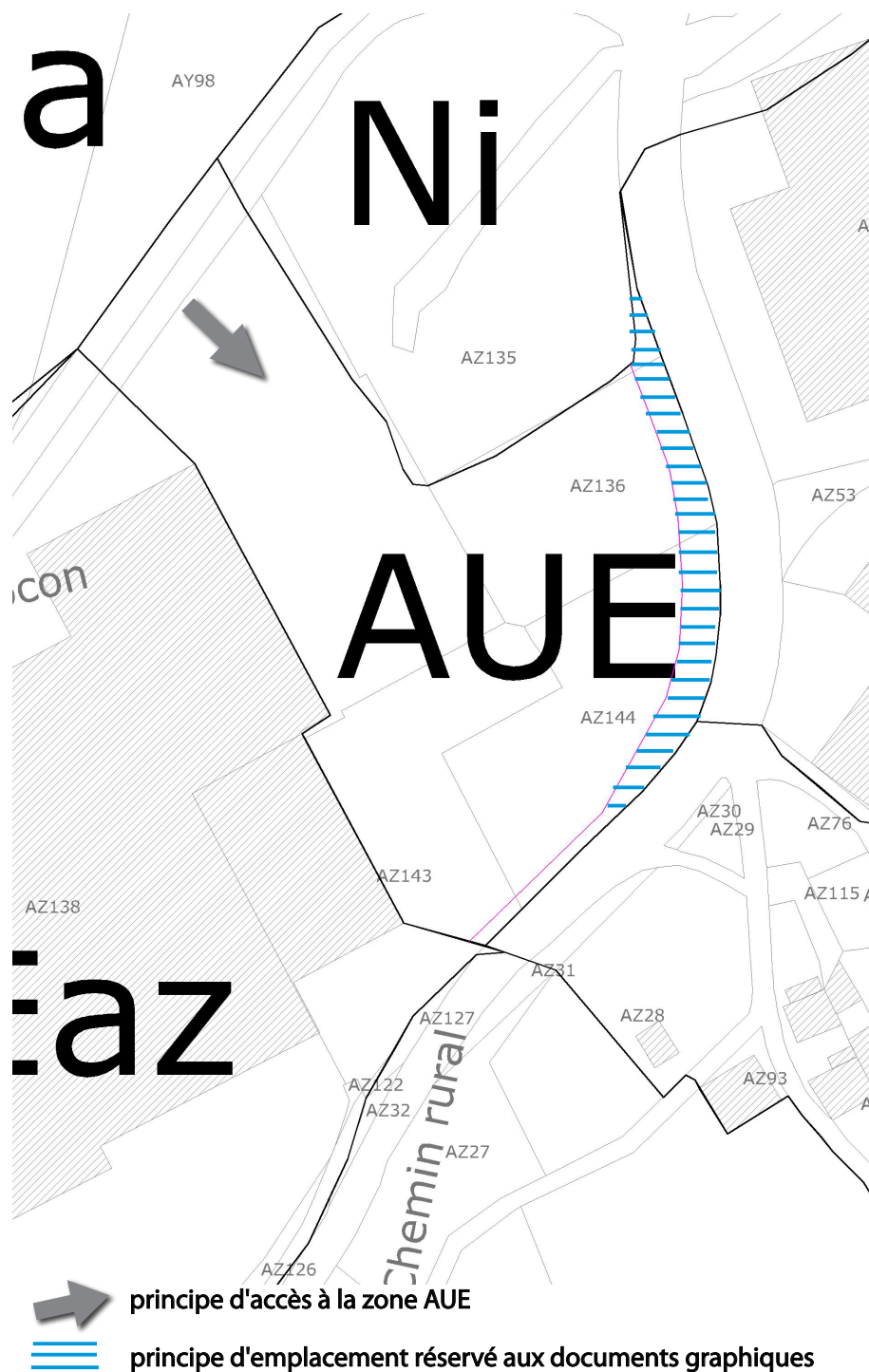
La zone devra comporter minimum 6 logements sur le secteur précisé ci dessous.



La zone AUE de La Plaisse

La zone AUE s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble. L'accès à la zone se fera depuis le chemin du Bocon.

Le document graphique met en place un emplacement réservé entre la ligne de recul et la voie pour un cheminement piéton dont la commune est bénéficiaire.



La zone AUD des Curiers

Cette zone AUD se trouve au sein d'une enveloppe urbaine de constructions individuelles, à proximité de la zone de La Croix verte.

- SURFACE DE LA ZONE : 9398 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble à condition qu'un plan de sauvegarde de la plante protégée «Ornithogale Penchée» ait été mis en place. De plus l'ensoleillement devra être pris en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat.

Ornithogale Penchée

La zone AU des Curiers est le secteur prioritaire en matière de conservation de l'ornithogale penchée à l'échelle de la commune et plus globalement à l'échelle départementale, voire régionale.

Le projet pour une stratégie de sauvegarde de l'ornithogale penchée sur la commune du Bourget-du-Lac et les communes limitrophes (C.P.N.S. et Frapna mars 2012) subordonne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUDz des Curiers à la future élaboration du plan de conservation de cette espèce ainsi qu'à la détermination et la mise en oeuvre de mesures concrètes et localisées qui en découleront. Par ailleurs, il convient de bien préciser que ce plan de conservation sera défini à l'échelle du Bourget-du-Lac et des communes limitrophes mais pas par parcelle.

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

- (1) la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées
- (2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial néanmoins générées. Un tel principe d'infiltration sera, toutefois, subordonné à l'obligation de minimiser les risques de résurgence à l'aval des eaux infiltrées à l'amont. Dans le cas où la mise en oeuvre de puits d'infiltration s'avère irréalisable, un raccordement direct à l'Est est alors à prévoir (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2012).

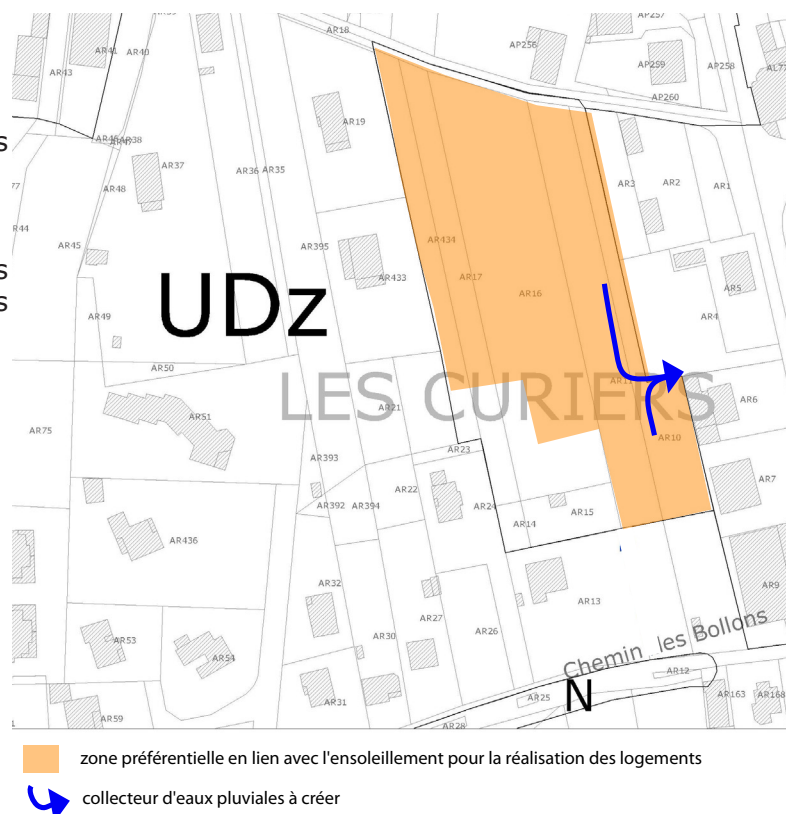
- PRINCIPES D'URBANISATION

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions groupées ou individuelles mitoyennes

Densité de la zone

20 à 30 logements (soit 21 à 32 logements par hectare) dont 30% de logements locatifs sociaux.



Secteur des Grands Champs

Cette zone AUD se trouve au sein d'une enveloppe urbaine de constructions individuelles.

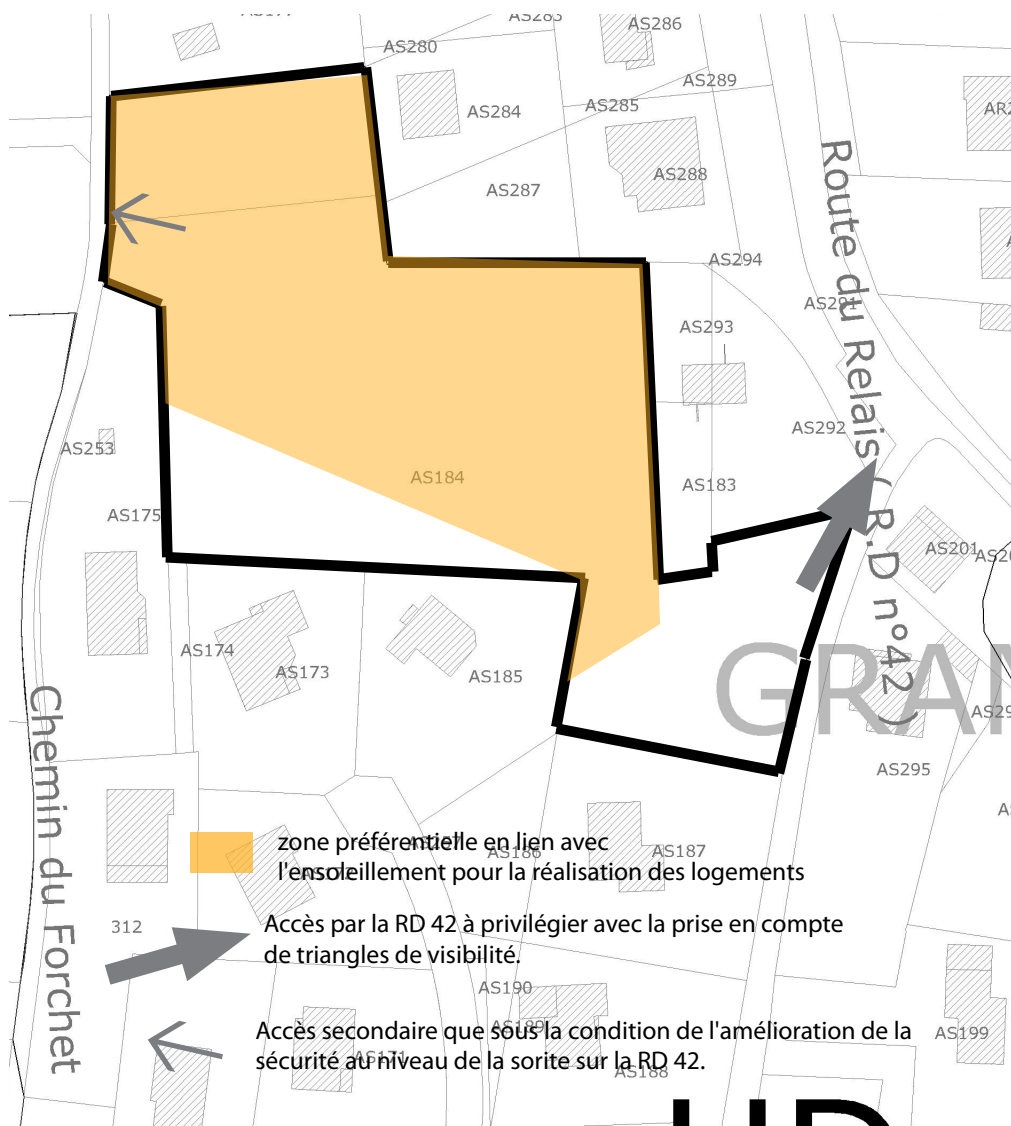
- SURFACE DE LA ZONE : 6828 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble.
- PRINCIPES D'URBANISATION
L'ensoleillement devra être pris en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat.

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions individuelles et/ou individuelles mitoyennes

Densité de la zone

10 à 20 logements/hectares soit 6 à 13 logements.



Secteur des Buissons

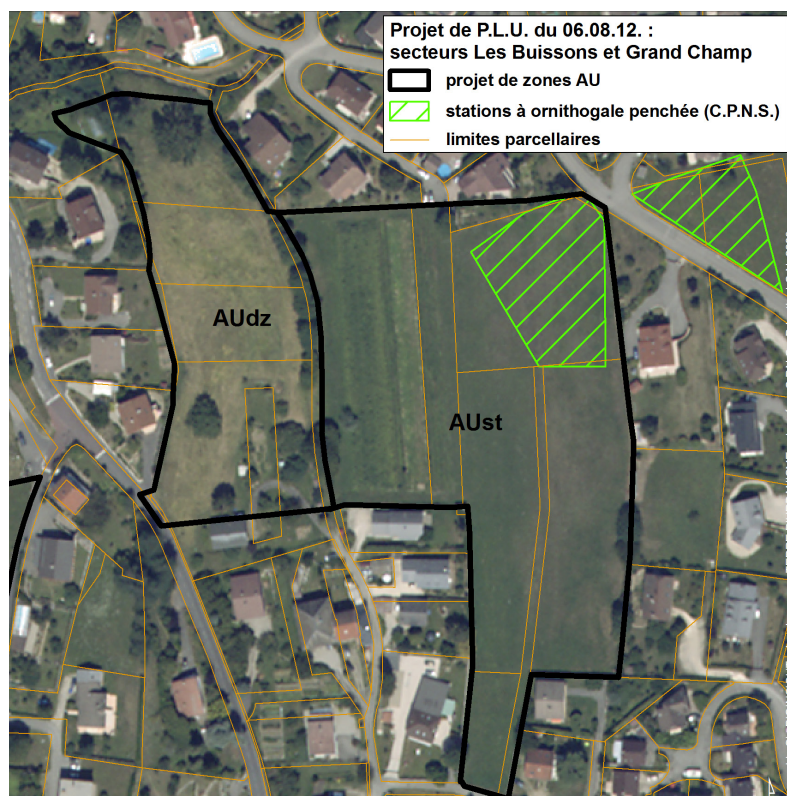
1. LA ZONE AUD STRICTE DE BUISSONS EST (voir schéma général)

Cette zone AUD se trouve au sein d'une enveloppe urbaine du chef lieu mais présente une défaillance en desserte ce qui rend cette zone Stricte

- SURFACE DE LA ZONE : 16812 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble après maîtrise communale de la voirie d'accès «allée des mûres».
- PRINCIPES D'URBANISATION
L'ensoleillement devra être pris en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat. De plus les préconisations sur l'ornithogale penchée et sur les eaux pluviales devront être prises en compte.

Ornithogale Penchée

Le projet pour une stratégie de sauvegarde de l'ornithogale penchée sur la commune du Bourget-du-Lac et les communes limitrophes (C.P.N.S. et Frapna mars 2012) subordonne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à la future élaboration d'un plan de conservation de cette espèce ainsi qu'à la détermination et la mise en oeuvre de mesures concrètes et localisées qui en découleront.



Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

- (1) la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées
- (2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial néanmoins générées. Un tel principe d'infiltration sera, toutefois, subordonné à l'obligation de minimiser les risques de résurgence à l'aval des eaux infiltrées à l'amont. Dans le cas où la mise en oeuvre de puits d'infiltration s'avère irréalisable, un nouveau collecteur sera à créer à l'Est jusqu'à la galerie d'assainissement avec bassin de rétention (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2002).

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions individuelles mitoyennes, intermédiaires, groupées.

Densité de la zone

30 à 50 logements/hectares soit 50 à 84 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

2. LA ZONE AUD DE BUISSONS OUEST (voir schéma général)

Cette zone AUD se trouve au sein d'une enveloppe urbaine du chef lieu mais présente une très forte déclivité qui limite son accessibilité et son urbanisation.

- SURFACE DE LA ZONE : 8403 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble. De plus les préconisations sur les eaux pluviales devront être prises en compte.

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

- (1) la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées
- (2) la réalisation d'un bassin tampon ou d'un raccordement au collecteur créé dans la zone AUD stricte s'il existe (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2012).

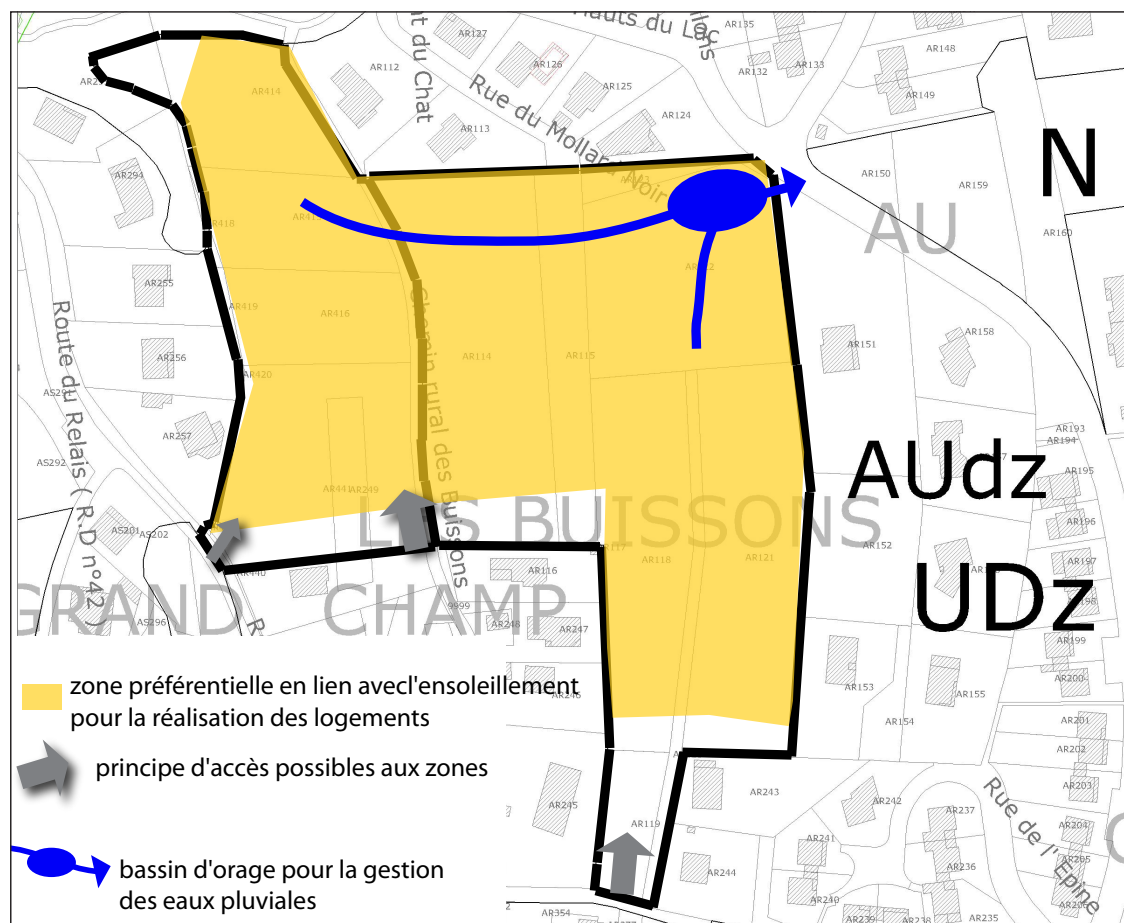
- PRINCIPES D'URBANISATION
L'ensoleillement devra être pris en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat.

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions individuelles.

Densité de la zone

4 à 5 logements .



Le secteur de la Croix Verte

- **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

La zone s'urbanisera par des opérations d'aménagement d'ensemble distinctes pour les phases 2 et 3 présentées sur le schéma. La phase 1 pourra être urbanisée au coup par coup.

La phase 1 - ULi - s'urbanisera par la voirie existante.

La phase 2 - AUBbi

La phase 3 - AUBci : chaque entité pouvant faire l'objet d'une opération

- **PRINCIPES D'URBANISATION**

Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

(1) la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées

et (2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial néanmoins générées.

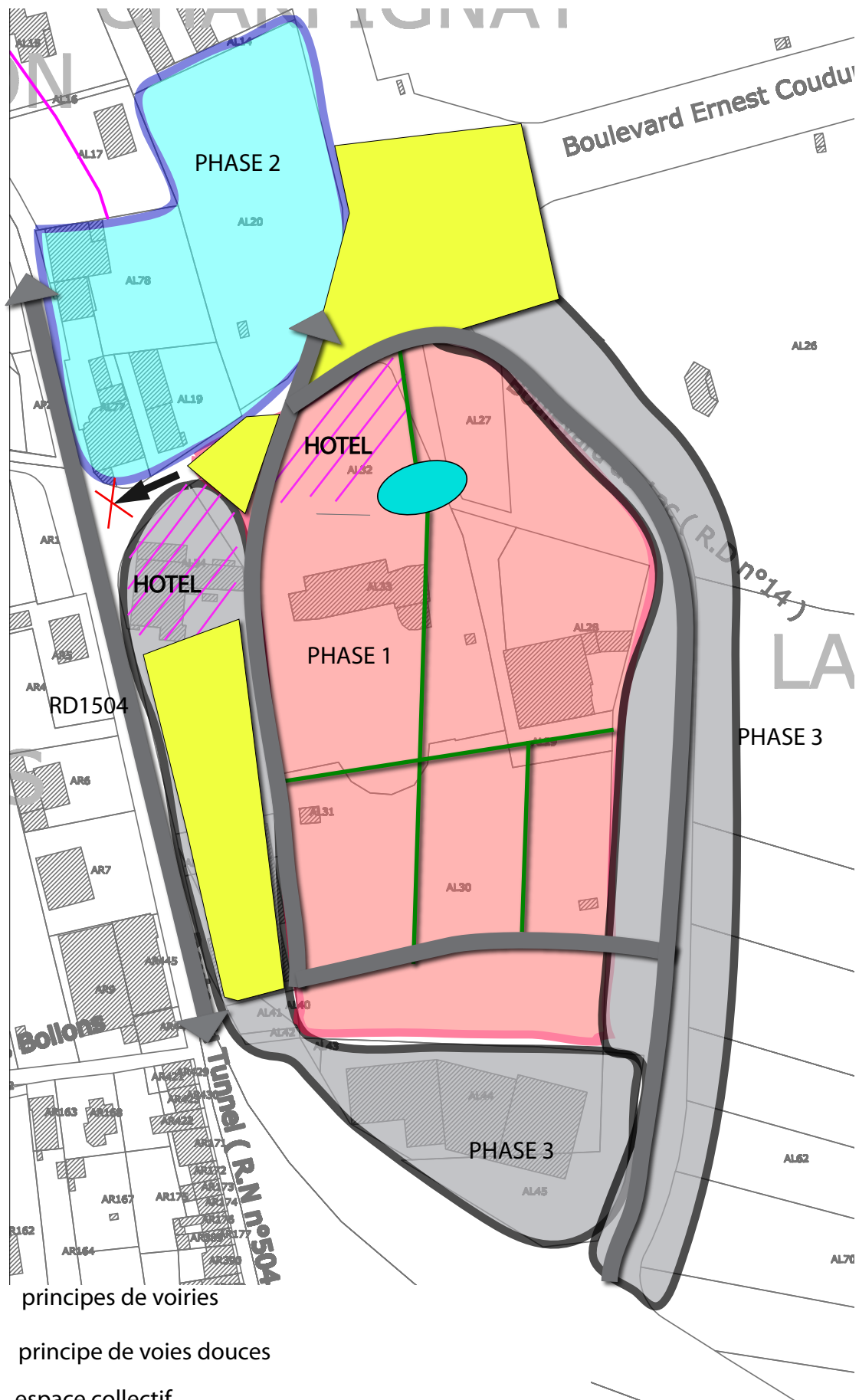
Cependant, dans le cas de la Croix Verte en bordure de la Leysse, la faible profondeur de la nappe pourrait rendre impossible une telle infiltration, ce qui nécessiterait alors la création d'un collecteur de rejet pouvant alimenter la zone humide de la Croix Verte (Hydrolac 2002).

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions collectives, hôtels, restaurant, commerces

Densité de la zone

1. La phase 1 (ULi de 20 613m²) est une zone mixte habitat - hôtellerie - commerces qui comptera environ 147 logements (hors hôtel) dont 20% de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession sociale.
2. La phase 2 (AUBb de 6745 m²) est une zone mixte habitat - hôtellerie- commerces qui comptera de 13 à 26 logements soit entre 20 et 40 logements par hectare selon les besoins de l'hôtellerie.
3. La phase 3 (3 zones AUBc de 14 928m² dont environ 1500m² destinés à l'hébergement hôtelier) fait l'objet d'une servitude de projet qui définira l'aménagement de la zone.



Les zones AUBi de Buttet et AUsti Bardet

1. LA ZONE AUBi de Buttet

Cette zone AUBi se trouve au sein de l'enveloppe urbaine du chef lieu

- SURFACE DE LA ZONE : 30573 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble. Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

1) la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées
et 2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial néanmoins générées. Cependant, dans le cas du secteur du Buttet en bordure de la Leyse, la faible profondeur de la nappe pourrait rendre impossible une telle infiltration, ce qui nécessiterait alors le rejet de ces eaux de ruissellement pluvial dans la Leyse via un raccordement aux collecteurs et conduites du bassin du Merdasson à l'aval de la passerelle sur la Leyse (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2002).

- PRINCIPES D'URBANISATION

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions collectives et/ou intermédiaires et/ou groupées et/ou mitoyennes.

Densité de la zone

Environ 40 logements/hectares sur l'ensemble de la zone AU, soit environ 122 logements dont 20% de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale.

2. LA ZONE AUsti Bardet

Cette zone AUsti se trouve au sein de l'enveloppe urbaine du chef lieu.

- SURFACE DE LA ZONE : 17872 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble. Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

1) la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées
et 2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial à l'aval de la passerelle sur la Leyse

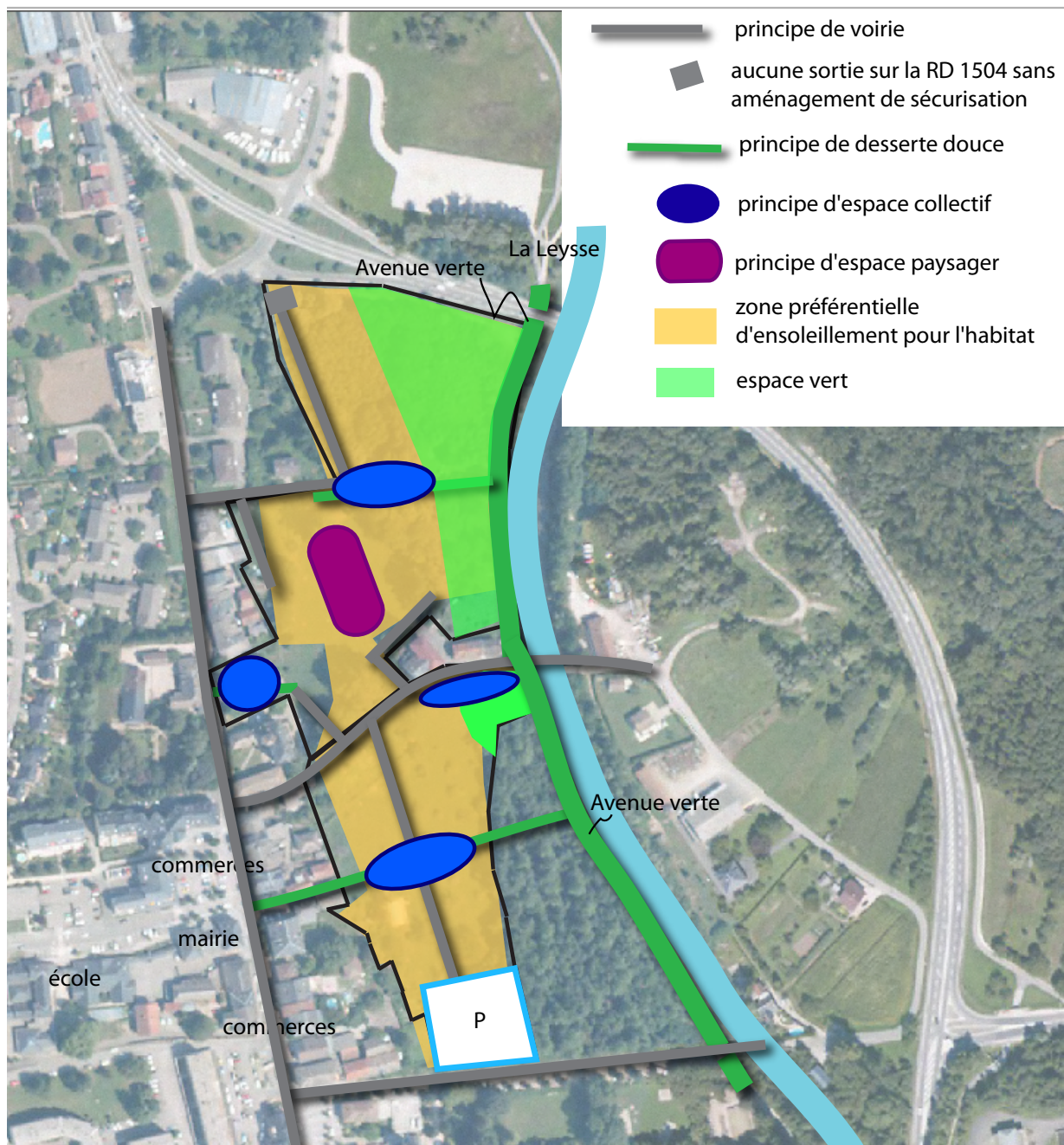
- PRINCIPES D'URBANISATION

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions collectives et/ou intermédiaires et/ou groupées et/ou mitoyennes.

Densité de la zone

Environ 40 logements/hectares sur l'ensemble de la zone AU, soit environ 71 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.



La zone AUBa du Bocon

Cette zone AUBa se trouve à l'extrémité sud de l'enveloppe urbaine du chef lieu et aux abords de la zone artisanales de La Plaisse.

- SURFACE DE LA ZONE : 18510 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone s'urbanisera soit :

- par une opération d'aménagement d'ensemble
- en deux phases selon le schéma ci dessous.

- PRINCIPES D'URBANISATION

Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant : la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées. Le rejet des eaux de ruissellement pluvial au Varon est à prévoir via un nouveau réseau E.P. (carte zonage Hydrolac 2012).

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions intermédiaires et/ou groupées et/ou collectives. Le secteur situé au nord, au contact du lotissement se composera de constructions individuelles

Densité de la zone

Cas n°1: opération d'aménagement d'ensemble : 60 à 80 logements soit 32 à 43 logements/hectare.

Cas n°2 :

- phase 1 : 45 à 60 logements
- phase 2 : 15 à 20 logements

La zone devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

La zone AUD de Ravonnet

Cette zone AUd se trouve en limite amont du chef lieu, dans un tissu urbain de type lotissement.

- SURFACE DE LA ZONE : 5173 m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble à condition qu'un plan de sauvegarde de la plante protégée «Ornithogale Penchée» ait été mis en place.

Ornithogale penchée

La zone AUd du secteur de ravinnet est contiguë à une surface agricole de cultures permanentes (verger) où les conditions de culture et de gestion permettent le maintien dans des conditions très favorables de l'ornithogale penchée avec un nombre de pieds élevé.

Dans l'aménagement de cette zone AUd, il s'agira par conséquent de tenir en considération cette biodiversité végétale afin de ne pas hypothéquer sa pérennité en remettant en cause à court ou long terme ce verger ainsi que son mode de gestion, notamment dans sa partie la plus proche.



- PRINCIPES D'URBANISATION
Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

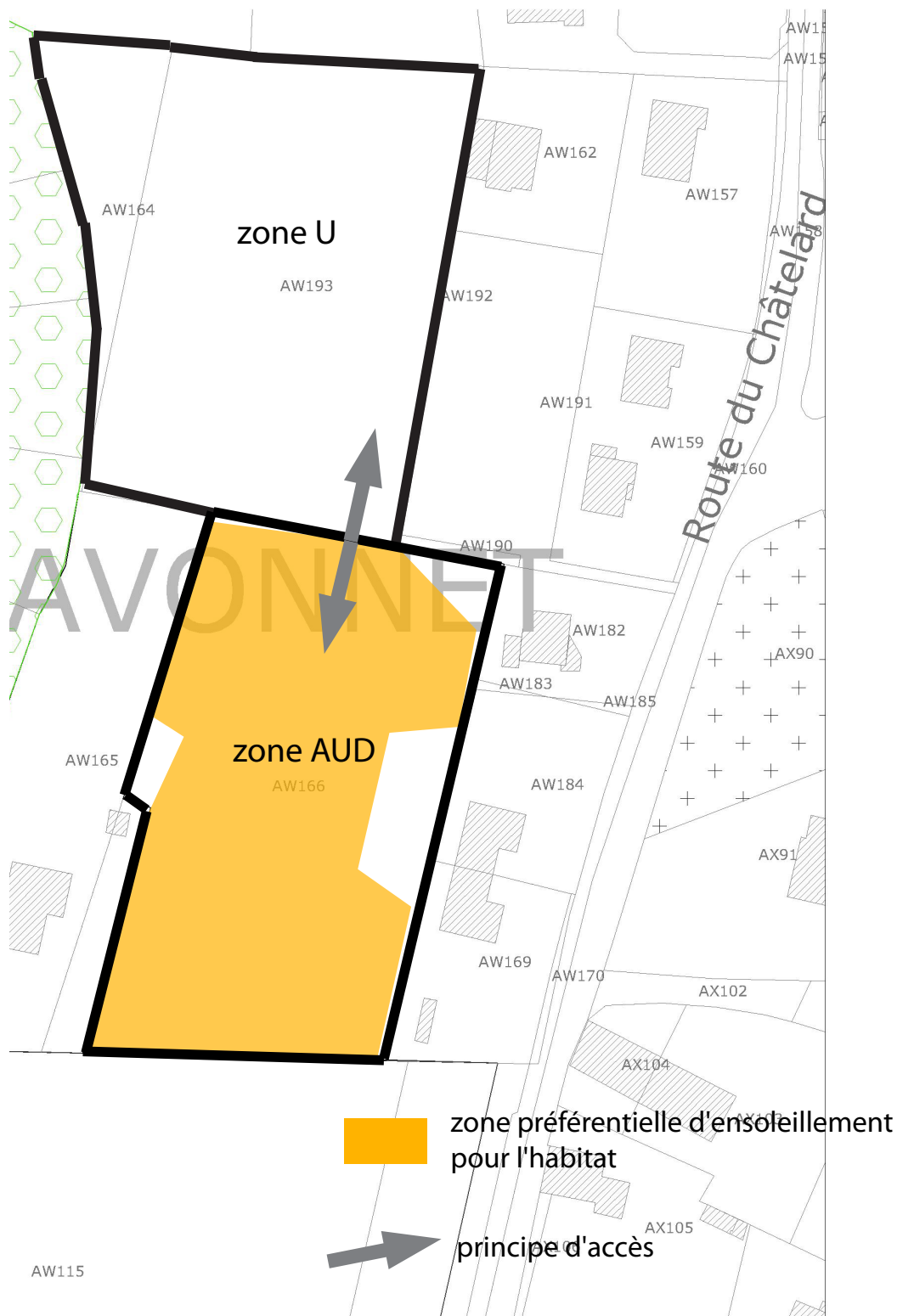
Typologie des constructions

La zone se composera de constructions groupées et/ou intermédiaires

Densité de la zone

Zone AU : 20 à 40 logements/hectares soit 10 à 20 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Zone U : 30 à 40 logements/hectares soit 15 à 20 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.



Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront obligatoirement être infiltrées

Les zones AUDa et AUDb de La Serraz nord

Ces zones AUDa se trouvent au nord de La Serraz entre un groupe d'habitations et le hameau principal. Ces zones occupent une partie de la zone de fonctionnalité de la zone humide.

La zone AUDb se trouve à l'aval à l'Est de Tout Huit.

- SURFACE DES ZONES :

zone AUDa nord 3814 m²

zone AUDa sud 7240 m²

zone AUDb 7604 m²

- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble.

- PRINCIPES D'URBANISATION

Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

Typologie des constructions

Chaque zone se composera de constructions individuelles et/ou individuelles mitoyennes

Principes d'accès

Les accès devront respecter le schéma de principe. La création de nouveaux accès sur la RD13 devra se faire dans le cadre de l'amélioration de la sécurité du carrefour réalisé.

Densité de la zone

- pour la zone AUDa nord : 4 à 7 logements.

- pour la zone AUDa sud : 14 à 21 logements

- pour la zone AUDb : 34 à 46 logements

dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

(1) **la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées**

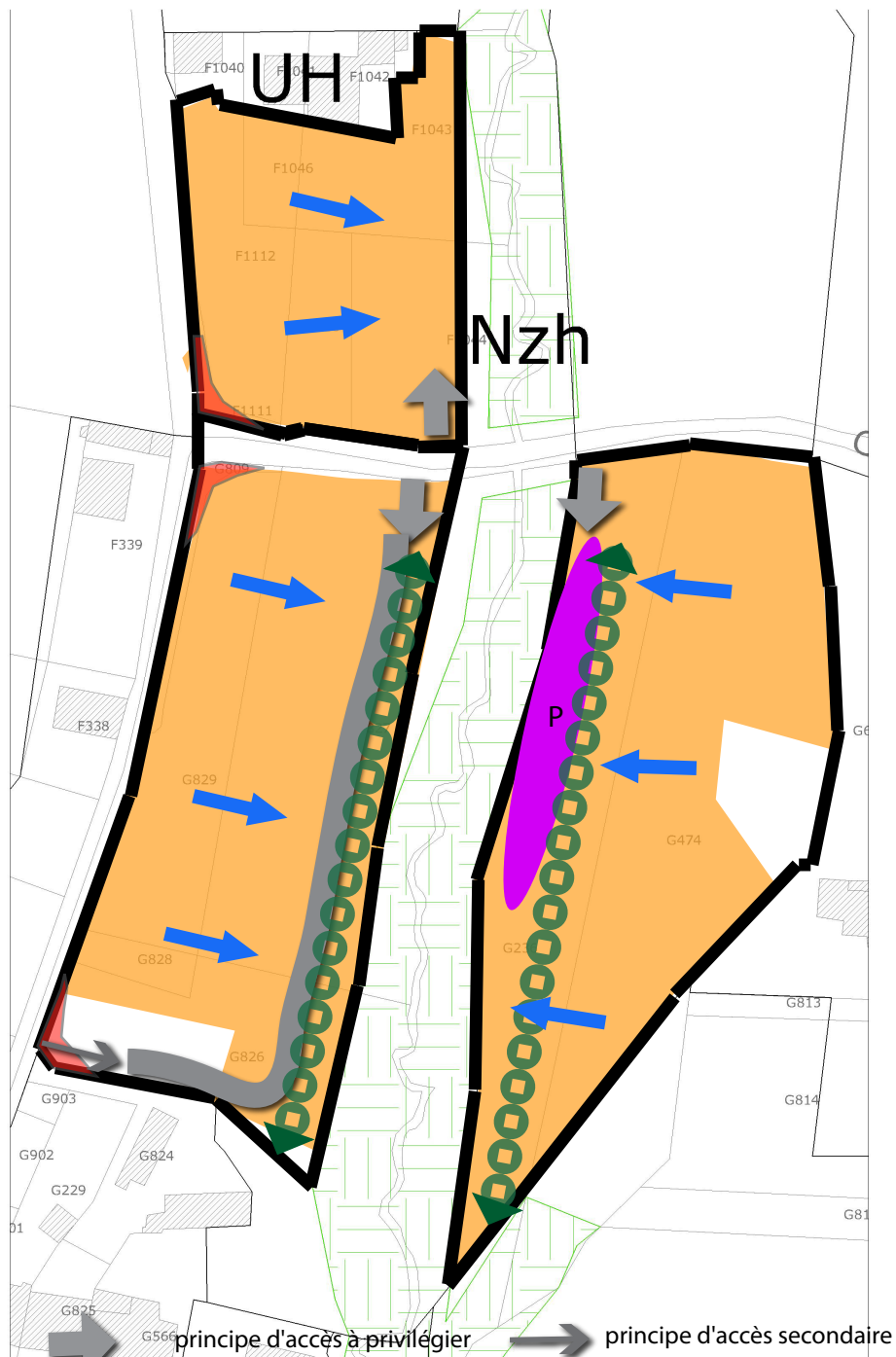
et (2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial néanmoins générées. Un tel principe d'infiltration sera, toutefois, subordonné à l'obligation de minimiser les risques de résurgence à l'aval des eaux infiltrées à l'amont.

Dans le cas où la mise en oeuvre de puits d'infiltration s'avère irréalisable, **les eaux de ruissellement pluvial sur les substrats artificiels par nature pollués, devront être collectées puis rejetées directement dans le cours d'eau du petit Varon mais pas dans la zone humide proprement dite que constituent les bois marécageux d'aulne et de saule** (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2012).

Zones humides de l'inventaire départemental

L'inventaire départemental des zones humides (C.P.N.S. 2006) a recensé une zone humide de référence dans ce secteur et déterminé son enveloppe de fonctionnalité.

La partie de bois marécageux d'aulnes et de saules ne devra pas être abattue mais bien conservée.



principe de chemin piéton



prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales vers la zone humide



principe de zone non constructible afin de maintenir la visibilité du carrefour sur la RD



zone de stationnement



zone préférentielle d'ensoleillement pour l'habitat

Les zones AUDc de La Serraz sud

La zone AUDc se trouve au sein de l'enveloppe urbaine de La Serraz.

- SURFACE DE LA ZONE : 7777m²
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble.
- PRINCIPES D'URBANISATION
Les préconisations sur les eaux pluviales et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci dessous).

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

(1) **la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées spécialement dans le contexte de l'urbanisation de l'enveloppe de fonctionnalité de cette zone humide**

et (2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial, malgré tout, générées. Un tel principe d'infiltration sera, toutefois, subordonné à l'obligation de minimiser les risques de résurgence à l'aval des eaux infiltrées à l'amont.

Dans le cas où la mise en oeuvre de puits d'infiltration s'avère irréalisable, **les eaux de ruissellement pluvial sur les substrats artificiels par nature pollués, devront être collectées puis rejetées directement dans le cours d'eau du petit Varon (et le fossé assimilable à un cours d'eau) mais pas dans la zone humide proprement dite que constituent les bois marécageux d'aulne et de saule** (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2002).

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions individuelles et/ou individuelles mitoyennes/intermédiaires

Densité de la zone

10 à 20 logements/hectares soit 7 à 15 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.



-  principe de zone non constructible afin de dégager la visibilité sur la RD
-  principe d'accès
-  principe de desserte piétonne
-  zone préférentielle d'ensoleillement pour l'habitat

Les AUDd de La Serraz sud

Les 2 zones AUDd se trouvent au sein de l'enveloppe urbaine de La Serraz et dans la zone de fonctionnalité de la zone humide.

- SURFACE DE LA ZONE : 5306m² pour la zone ouest et 4280m² pour la zone est
- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
La zone s'urbanisera par une opération d'aménagement d'ensemble.
- PRINCIPES D'URBANISATION
Les préconisations sur les eaux pluviales, les zones humides et l'ensoleillement devront être prises en compte en privilégiant les secteurs les mieux ensoleillés pour l'habitat (voir ci-dessous).

Eaux pluviales

Il est recommandé la maîtrise des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de la procédure d'aménagement en visant :

(1) **la réduction au minimum des surfaces imperméabilisées spécialement dans le contexte de l'urbanisation de l'enveloppe de fonctionnalité de cette zone humide**

(2) l'infiltration par puits perdus des eaux de ruissellement pluvial, malgré tout, générées. Un tel principe d'infiltration sera, toutefois, subordonné à l'obligation de minimiser les risques de résurgence à l'aval des eaux infiltrées à l'amont.

Dans le cas où la mise en oeuvre de puits d'infiltration s'avère irréalisable, **les eaux de ruissellement pluvial sur les substrats artificiels par nature pollués, devront être collectées puis rejetées directement dans le cours d'eau du petit Varon (et le fossé assimilable à un cours d'eau) mais pas dans la zone humide proprement dite que constituent les bois marécageux d'aulne et de saule** (carte zonage d'assainissement Hydrolac 2002).

Zones humides de l'inventaire départemental

L'inventaire départemental des zones humides (C.P.N.S. 2006) a recensé une zone humide de référence : zone humide dessous les Côtes CPNS731140, dans ce secteur et déterminé son enveloppe de fonctionnalité (carte ci-dessous).

La partie de bois marécageux d'aulnes et de saules classée en zones AUddz et AUdd ne devra pas être abattue mais bien conservée.

Typologie des constructions

La zone se composera de constructions individuelles et/ou individuelles mitoyennes

Densité de la zone

- zone ouest
10 à 20 logements/hectares soit 5 à 10 logements.
- zone est
10 à 20 logements/hectares soit 4 à 8 logements.

Prise en compte de la zone de fonctionnalité de la zone humide.

Les eaux pluviales des parcelles bâties devront être récupérées et infiltrées directement ou rejetées au milieu naturel, le cours d'eau correspondant à la zone humide.

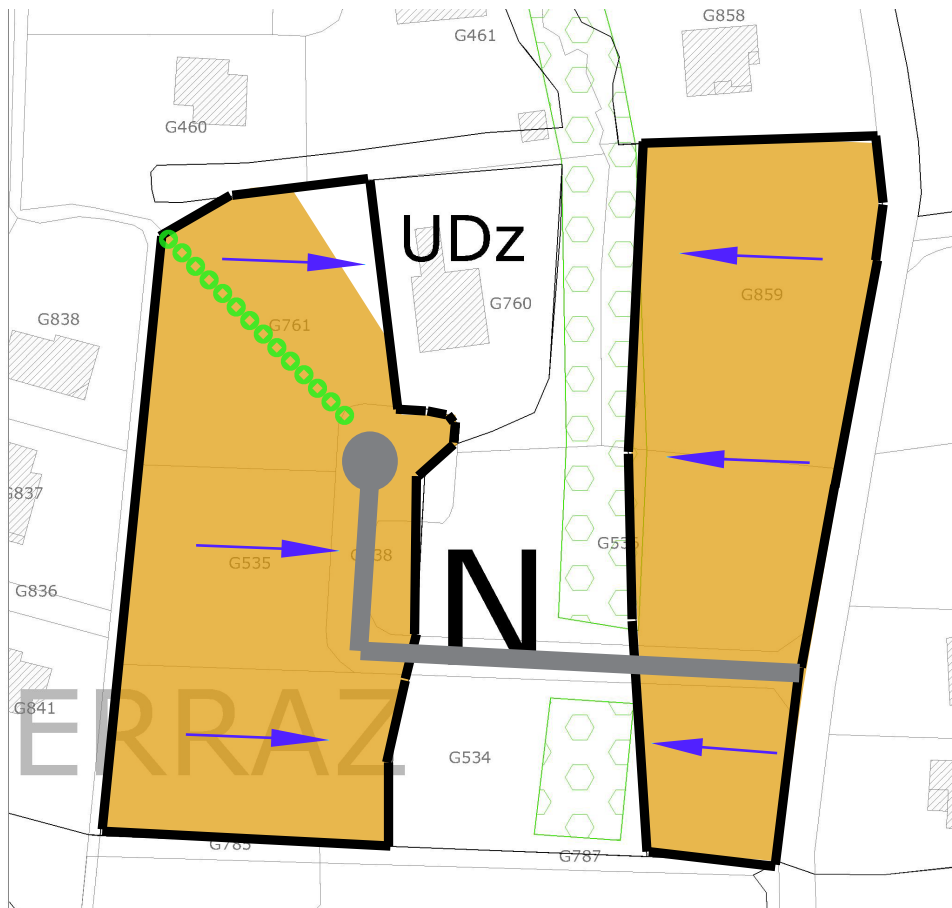
Les surfaces de stationnement devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces de voiries devront rejeter les eaux pluviales dans la zone de fonctionnalité ou la zone humide.

Déplacements

Un chemin piéton devra être réalisé en direction de la zone bâtie contiguë.

La création de nouveaux accès sur la RD13 devra se faire dans le cadre de l'amélioration de la sécurité du carrefour réalisé.



-  principe de desserte et d'accès
-  zone préférentielle d'ensoleillement pour l'habitat
-  principe de liaison piétonne
-  prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales vers la zone humide.