Révision du PLU de Novalaise (73)

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :

23 Septembre 2019

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du :

25 Mai 2021

Le Maire

MAIRIE DE NOVALAISE (Savoie)

1. Rapport de présentation

Scop Atelier BDa urbanisme et environnement
Parc d'activités de Côte Rousse - 180, rue du Genevois
73 000 Chambéry

SOMMAIRE

1ère PARTIE : Diagnostic du territoire p5

1 - Contexte du territoire p 7
2 - Approche démographique p 9
3 - Approche habitat et urbanisme, dont :
- Consommation d'espace sur les 10 dernières années p 21
- Capacité de densification et mutation des espaces bâtis p 29

4 - Approche socio économique p 39
5 - Déplacements et stationnement p 55
6 - Equipements et vie sociale p 61

2ème PARTIE : Etat initial de l'environnement p73

1- Le milieu physique p 75
2 - Les risques naturels p 87
3 - La gestion de l'eau p 89
4 – Les milieux naturels p 101
5– Nuisances, Pollutions, Déchets, Énergies renouvelables p 125
6 – Approche Paysagère p 131

3ème PARTIE : Justification des choix retenus p161

1 – Choix retenus pour établir le PADD p 163
2 - Cohérence des OAP avec les orientations et objectif du PADD p 173
3 - Nécessité des dispositions règlementaires pour la mise en œuvre du PADD et justification de la délimitation des zones p 177
4 - Justifications des autres dispositions (STECAL, intervention sur le bâti existant en A et N) p 197
5 - Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP p 199

4ème PARTIE : Évaluation environnementale p203

Préambule p 205
1 Articulation du plu avec les autres plans et programmes p 207
- Respect de la Loi Montagne
- Compatibilité au SDAGE
- Prise en compte du SRCE
- Compatibilité avec le SCoT
- Note de polarité Novalaise / Nances / Gerbaix (SCoT)

2 - Tendances d'évolution du territoire p225
3 - Conséquences sur les zones a enjeux dont les sites Natura 2000 p 233
4 - Explication des choix retenus – mesures ERC p 237
5 - Critères, indicateurs et modalités de suivi p 239
6 - Démarche d'évaluation du PLU et difficultés rencontrées p 243
7 - Résumé non technique p 247

5ème PARTIE : Prise en compte des remarques après arrêt p255

1- Avis de l'Etat et consultation des personnes publiques et organismes associés p 257
2 - Prise en compte des résultats de l'enquête publique p 263

Première partie :

Diagnostic du territoire

1. CONTEXTE DU TERRITOIRE

Contexte géographique et administratif

La commune de Novalaise se situe dans l'Avant-Pays Savoyard, entre la Montagne de l'Epine et le Mont Tournier. Elle borde le Lac d'Aiguebelette en partie Sud du territoire sur environ 800 m.

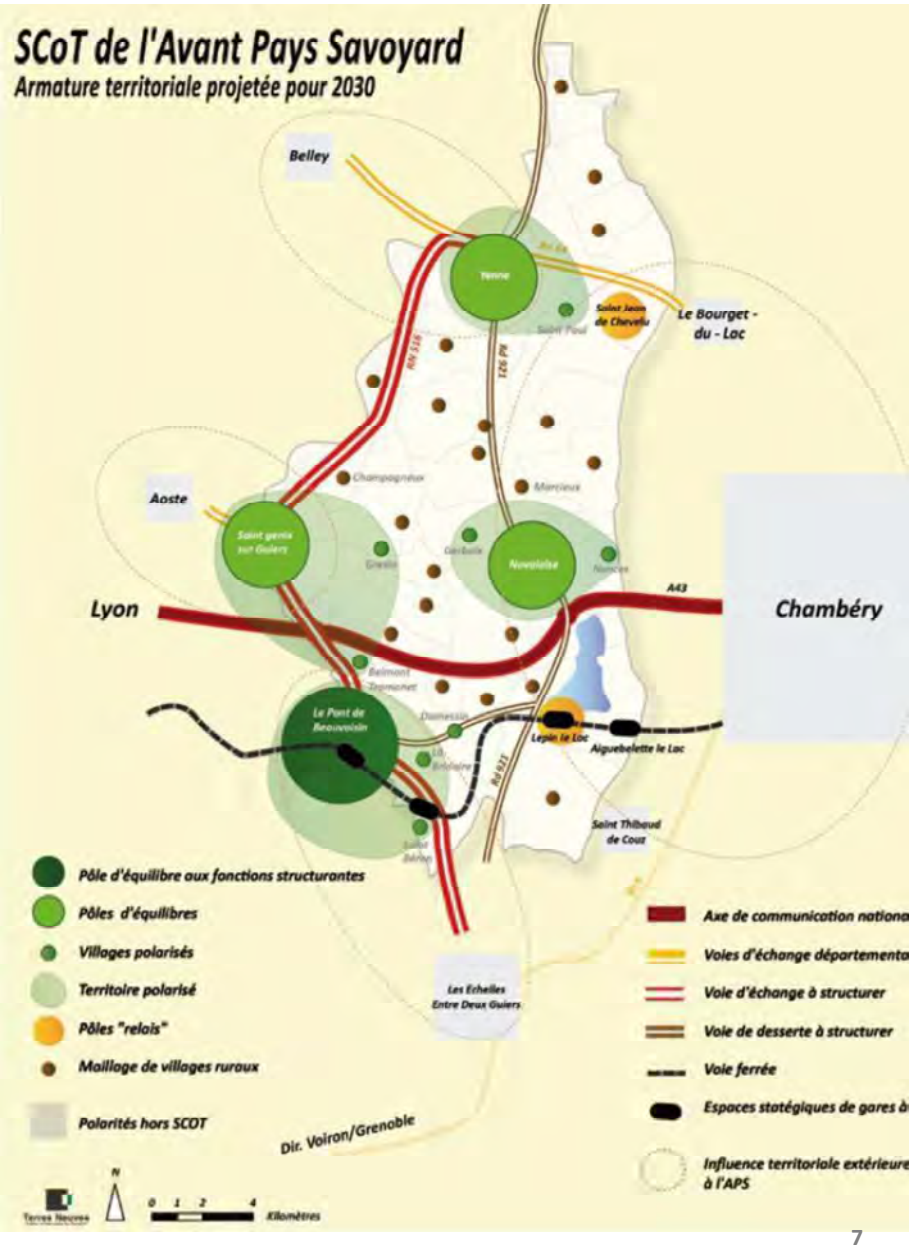
Elle fait partie de la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette qui regroupe 10 communes, d'Attignat-Oncin au Sud, jusqu'à Marcieux au Nord, dont les 5 qui bordent le lac.

Elle est limitrophe des communes de:

- Au bord du lac : St Alban de Montbel au Sud et Nances, à l'Est
- A l'ouestDullin, Ayn et Gerbaix dans la CCLA et Rochefort et Sainte Marie d'Alvey sur l'autre versant du Mont Tournier
- Au Nord, Marcieux, également dans la CCLA

Commune de montagne elle s'étage d'environ 380 m en bord de lac jusqu'à 1200 m d'altitude sur la Montagne de l'Epine et jusqu'à 630 sur le Mont Tournier (aux environ du Col de la Crusille).

La commune de Novalaise est dans le périmètre du SCoT « Avant Pays Savoyard ».Elle est considéré comme « Pôle d'équilibre » au même titre que Yenne ou Saint Genix sur Guiers. Elle intègre dans sa polarisation les villages de Nances et de Gerbaix.



2. APPROCHE DÉMOGRAPHIQUE

Historiquement

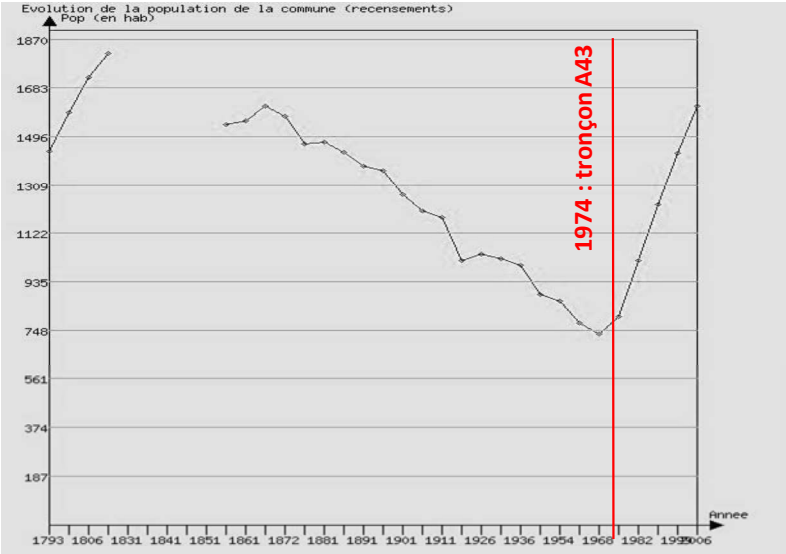
Malgré une activité agropastorale qui s'est maintenue jusqu'à aujourd'hui, Novalaise, avant tout commune rurale, n'a pas échappé à l'exode comme nombre de communes de campagne, depuis la fin du 19ème siècle. On note toutefois que la perte d'habitants, passant de 1700 en 1846 à environ 730 habitants en 1968 est restée relativement régulière.

Sa situation sur des axes d'importance (Yenne / Novalaise qui se prolonge jusqu'en Chartreuse, Novalaise / Saint Genix/Aoste par le Col de la Crusille qui se prolonge jusqu'à Voiron), en fait une place importante pour les foires et marchés depuis la fin du 13ème siècle, ce qui a contribué à son développement et à limiter l'exode rural qu'elle a connu.

Toutefois, le relief est resté une contrainte jusque dans les années 70.

Dès la moitié du 18ème siècle, est évoqué la liaison routière Novalaise / Chambéry, soit par le Col de l'Epine, soit un projet de tunnel. La route du col de l'Epine n'a jamais été un axe important, jugée dans un état bien souvent dégradé et dangereux : on préfère passer par le Col du Chat, plus au Nord, ou par le col Saint Michel, considéré jusqu'à la réalisation de la route des Echelles, comme l'axe commercial par excellence reliant Novalaise à Chambéry. Les accès par les cols de l'Epine ou du Crucifix ont toujours été secondaires.

L'ouverture du tube Nord du tunnel, achevé en 1976 (tube Sud mis en service en 1991), permet à la commune d'entrer dans une longue phase de croissance.



***Sources** : Données Cassini - Diagramme d'évolution*

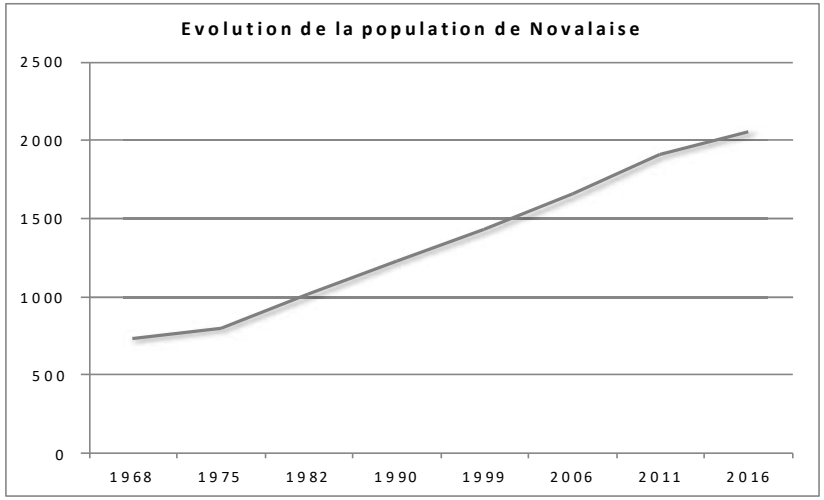
Sur les dernières décennies

La population ne cesse de croitre depuis les années 70 de manière soutenue et régulière. Depuis les années 2010, Novalaise a retrouvé le nombre d'habitants qu'elle comptait au milieu du 19ème siècle.

Si la croissance démographique fin des années 60 a été plus modérée, la création de l'A43, début des années 70, et la situation idéale de la commune à proximité d'un échangeur ont sans doute participé à l'installation régulière de nouvelles familles jusqu'à maintenant.

Aujourd'hui, le cadre, le tissu commercial et le niveau d'équipements rendent Novalaise une commune attractive.

La population atteindrait 2100 habitants au 1er Janvier 2017.



***Sources** : Insee, RP1968 à 2016*

Facteurs d'évolution

L'évolution démographique dépend de deux facteurs : le solde naturel, différence entre les taux de natalité et de mortalité, et, le solde migratoire, différence entre les sorties et entrées des habitants sur le territoire communal, le taux de variation annuel étant l'addition des soldes naturel et migratoire.

Dans une majorité des cas, l'essentiel du développement démographique est imputable au solde migratoire, l'équilibre entre taux de natalité et de mortalité avoisinant souvent la valeur nulle.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	3,5	2,4	1,7	2,1	2,9	1,4
due au solde naturel en %	*-0,1*	*-0,4*	*0,5*	*0,4*	*0,3*	*0,4*	*0,4*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,4*	*3,8*	*2*	*1,3*	*1,9*	*2,5*	*1,1*
Taux de natalité (‰)	13,9	8,6	14,4	11,1	11,3	10,3	11,9
Taux de mortalité (‰)	14,8	12,1	9,7	7,5	8,4	6,4	8,1

***Sources** : INSEE-RP2016 - Indicateurs démographiques*

Entre 1968 et 1975, avec un solde migratoire positif, la commune regagne enfin des habitants. Toutefois, la commune sort d'une longue période de décroissance, qui se traduit la plupart du temps par un vieillissement de la population et donc un solde naturel, même si proche de l'équilibre, reste encore négatif.

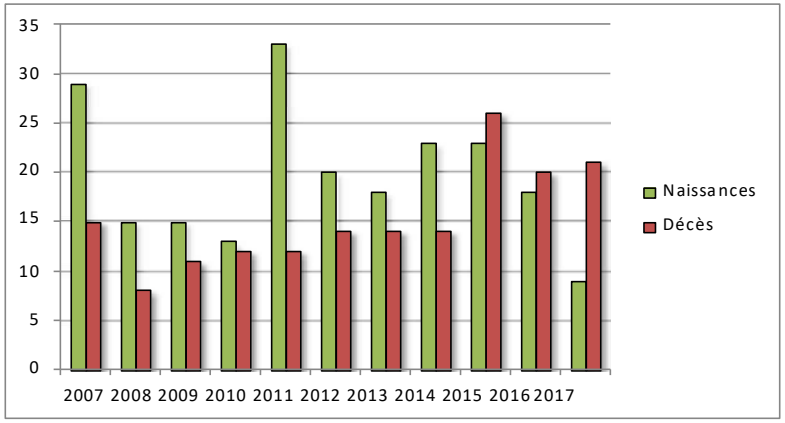
La période 1975-1982 sera propice l'accueil d'habitants (+215 habitants au lieu de +67 entre 1968 et 1975). Curieusement, cette forte croissance ne s'accompagne pas d'une augmentation du solde naturel : si le taux de mortalité connait une baisse de 2,7 points, le taux de natalité diminue lui de quasiment 5 points, soit une vingtaine de naissances en moins par rapport à la période précédente.

⇒ Il y a de fortes chances que le territoire accueille des personnes qui ont déjà des enfants ou qu'au contraire, les jeunes couples en âges d'en avoir aient quitté le territoire sur la même période.

De 1975 à 1999, si le taux de variation annuelle est à a baisse, en réalité, la commune va gagner environ 200 habitants entre chaque recensement (7 à 9 ans). Cela se traduit concrètement par un nombre de naissances (autour de 130) et de décès (autour de 87) constant, mais aussi par une quarantaine de nouveaux arrivants sur la commune qu'il s'agisse de la période 82/90 ou 90/99. Cette fois-ci, l'apport migratoire a des conséquences sur les naissances ce qui tend à démontrer l'accueil de jeunes foyers .

Entre 1999 et 2011, la croissance démographique s'accentue : la commune compte en 12 ans 500 habitants supplémentaires, conséquences de forts apports migratoires. Le solde naturel se maintient illustrant un écart entre natalité et décès régulier.

Entre 2011 et 2016, la croissance démographique connait un ralentissement avec une diminution des apports migratoires (+150 habitants en 5 ans), une stagnation du solde naturel.



Structure de la population

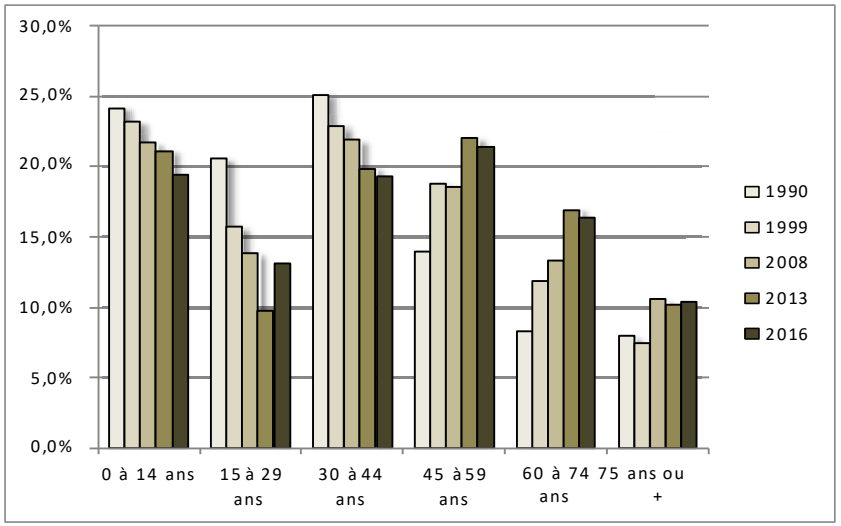
Globalement, depuis les 2 dernières décennies, la tendance est à la diminution des moins de 44 ans au profit des plus de 45 ans, traduisant un vieillissement de la population malgré les apports migratoire réguliers.

Les forts apports migratoires entre 1999 et 2008, ont permis toutefois de ralentir cette évolution .

En termes d'effectifs, :

- les 0-14 ans, ainsi que les 30-44 ans ont augmenté régulièrement, prouvant l'attraction de la commune pour les jeunes couples ou familles déjà constituées
- Les 15-29 ans ont diminué : les étudiants et jeunes adultes quittent le territoire lors de la recherche du premier emploi ; inversement, peu de jeunes adultes semblent être attirés par le territoire
- Entre 45 ans et 74 ans, chaque tranche d'âge a augmenté de manière globalement importante (les effectifs ont plus que triplé). Cela démontre une certaine permanence des habitants. On compte une centaine de 60 à 74 ans entre 2008 et 2013 : peut-être les résidents de la nouvelle maison de retraite ?
- Les 75 ans et + ont doublé entre 1999 et 2008. Depuis , ils ont tendance à stagné

Du fait d'un apport migratoire régulier et important depuis 4 décennies et l'apparente permanence des plus de quarante ans, il est fort probable que ces tranches d'âges augmentent également régulièrement. Un des enjeux à venir sera d'attirer les jeunes adultes pour maintenir un équilibre des générations sur le territoire.



***Sources** : INSEE-RP2016- Population par tranches d'âges*

Structure des ménages

Le vieillissement de la population se ressent sur la taille des ménages, qui de 2,9 en 1975 est passé à 2,4 en 2016, en diminuant progressivement. Elle reste toutefois représentative d'un territoire qui compte des familles.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2016
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,7	2,9	2,8	2,8	2,6	2,5	2,4

***Sources** : INSEE-RP2016- Evolution de la taille des ménages*

D'après l'INSEE, en 2016, 28% des ménages sont constitués d'une seule personne. Ces derniers ont augmenté ces dernières années, passant de 204 en 2011 à 239 en 2016.

Les autres ménages étaient constitués en 2016 :

- À 32 % de couples sans enfants
- À 32 % de couples avec enfant(s)
- 7 % de familles monoparentales

Entre 2011 et 2016, cette répartition n'a que peu évolué.

La ½ des familles n'ont pas d'enfants, et parmi celles qui ont des enfants ce sont celles de 1 à 2 enfants qui sont les plus nombreuses (43% des familles).

Toutes ces données montrent que la commune est constituée de structures familiales des plus diverses en termes de taille, mais aussi d'âge et sans doute aussi en termes de niveau de vie (entre personne isolée, jeunes couples, familles monoparentales ou reconstituées, ou couples avec enfants) et donc les besoins en logements qui peuvent être très variés et qu'il conviendra de diversifier.

	2016	%	2011	%
Ensemble	603	100%	564	100%
Aucun enfant	296	49%	276	49%
1 enfant	105	17%	112	20%
2 enfants	158	26%	116	21%
3 enfants	34	6%	52	9%
4 enfants ou plus	10	2%	8	1%

***Sources** : INSEE-RP2016- Familles selon le nombre d'enfants*

Enjeux démographiques

Comme nombre de communes rurales et de montagne, Novalaise a vu sa démographie régresser depuis la moitié du 19ème siècle malgré sa situation à la croisée de routes, favorisant son positionnement de place forte marchande.

Dans les années 70, la création du premier tube du tunnel sous l'Epine permet à la commune de rentrer dans une phase de croissance constante.

Ces dernières années, si Novalaise semble accueillir toujours des familles, l'apport migratoire est moindre, ayant pour conséquence un ralentissement de la croissance et un vieillissement progressif lié aux forts apports migratoires plus anciens et à la permanence des habitants sur le territoire.

Il y a donc lieu de :

- Tout mettre en œuvre pour accueillir de jeunes adultes dans les prochaines années. La commune semble prête à cet accueil en termes de réseaux et d'équipements. L'enjeux est ici de faire le nécessaire pour favoriser le logement des primo accédant ou de favoriser les logements propices au renouvellement de population
- Au regard du vieillissement de la population et de l'augmentation des ménages d'une à deux personnes, mais également de la nécessité d'accueillir de nouvelles familles, réfléchir sur la diversité des logements à prévoir et sur leur situation au regard de la proximité des équipements et des services

3. APPROCHE HABITAT ET URBANISME

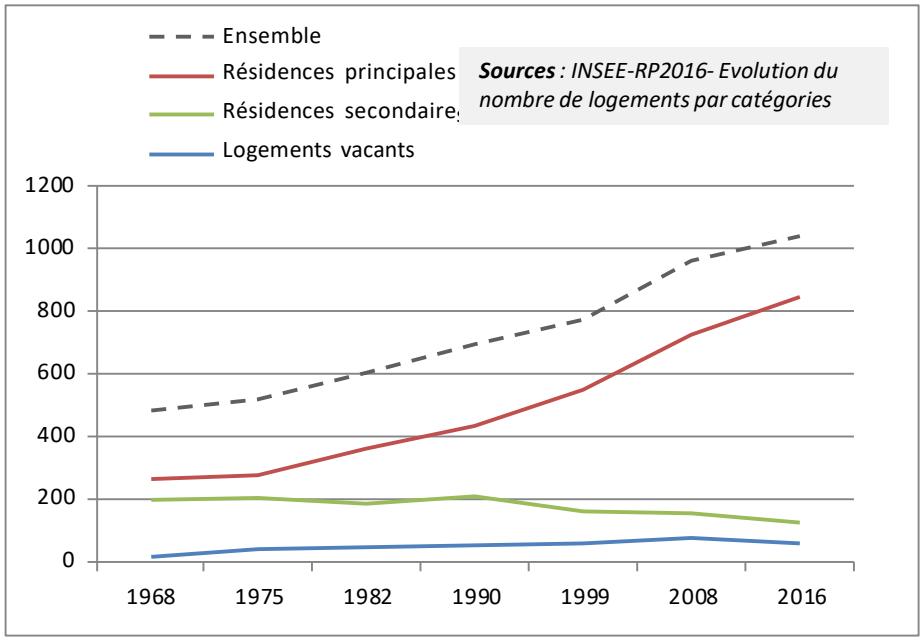
L'ensemble du parc de logements

L'activité de la construction en logements sur Novalaise est étroitement lié à l'évolution des résidences principales.

Jusque dans les années 75, la commune de part son cadre rural et montagnard et la proximité du lac, était choisie à environ 40% comme lieu villégiature, mais à partir des années 80, et sans doute avec la réalisation de l'autoroute et du péage le nombre et la part de résidences principales va augmenter progressivement, atteignant aujourd'hui plus de 80% du parc de logements existant sur la commune.

En parallèle, les résidences secondaires vont diminuer progressivement en part et en nombre après les années 90, avec la perte d'un tiers des résidences. On en comptabilise en 2013, environ 140.

Les logements vacants ont quant à eux augmenté régulièrement passant de 15 en 1968 à 77 en 2008. C'est-à-dire que malgré l'augmentation soutenue de la population, ils n'ont pas ou peu servi pour l'installation de nouvelles familles. Il sont sans doute issus en partie de l'abandon de résidences (leur augmentation est inversement proportionnelle aux résidences secondaires), mais il est également probable, au regard de la permanence des habitants, que d'anciennes maisons ou maisons de villes peu confortables aient été délaissées au profit de maisons individuelles nouvellement construites.



***Sources** : INSEE-RP2016- Evolution du nombre de logements par catégories*

Toutefois, sur la dernière décennie, la tendance est à leur réinvestissement : l'INSEE en comptabilise une quinzaine de moins entre 2008 et 2016, et leur diminution s'accélère.

En 2017, la commune estime qu'il y en aurait effectivement entre 30 et 50, avec seulement la moitié pouvant effectivement rendus habitables en prévoyant de gros travaux. La plupart de ces logements sont sur le centre bourg et les propriétaires semblent peu sensibles à vouloir valoriser leur bien et leur implantation n'est pas non plus ce que pourraient rechercher des habitants en venant sur Novalaise (petits appartements sans terrain, sombres et pas toujours confortables).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2016
Ensemble	**481**	**521**	**601**	**695**	**773**	**957**	**1037**
Résidences principales	55,7%	52,8%	60,6%	62,2%	71,2%	75,4%	81,7%
Résidences secondaires	41,2%	39,7%	31,4%	30,2%	21,1%	16,5%	12,4%
Logements vacants	3,1%	7,5%	8,0%	7,6%	7,8%	8,0%	5,9%

En conclusion :

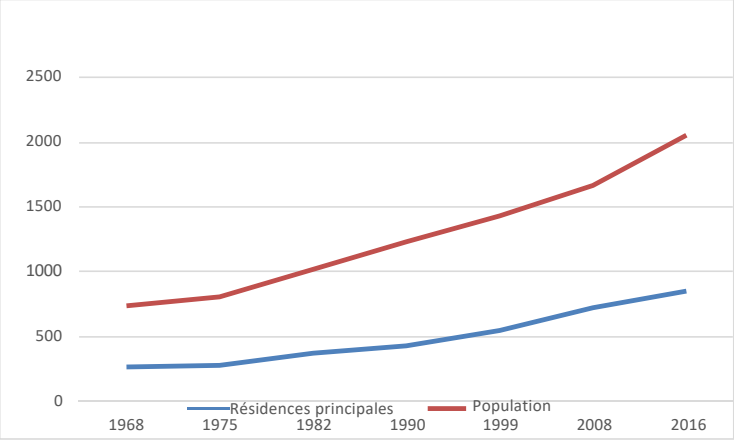
Le territoire compte quelques logements (la commune estime qu'en 2017, il y en aurait une trentaine dont seulement 1/3 à la ½ réellement en état d'être réhabilités) et les résidences secondaires ont tendance à diminuer encore de nos jours : face à une population en pleine croissance, il conviendra dans le PLU d'examiner le potentiel qu'offre le bâti existant à travers les logements vacants, la libération de résidences secondaires, d'anciennes granges, dans les prochaines années en fonction de l'état et des possibilités de réhabilitation (desserte voirie et réseaux ou autres contraintes).

Les résidences principales

Evolution

Les résidences principales ont augmenté régulièrement depuis les années 70, à l'image de la croissance démographique.

On note toutefois que la population augmente de manière plus importante que les résidences principales, ce qui tendrait à démontrer que la commune accueille de plus en plus de famille avec enfants.



***Sources** : INSEE-RP2016- Evolution du nombre de résidences principales et de la population*

	Nb	%
Résidences construites avant 2011	**836**	**100,0%**
Avant 1919	122	14,6%
De 1919 à 1945	66	7,9%
De 1946 à 1970	106	12,7%
De 1971 à 1990	230	27,5%
De 1991 à 2005	183	21,9%
De 2006 à 2013	129	15,4%

Ancienneté du parc de résidences principales

La croissance démographique qu'à connu la commune se ressent sur l'ancienneté du bâti dont une part importante date d'après 1970 (65%).

Typologie et taille des résidences principales

En 2016, plus des 3/4 de l'ensemble du parc de logements étaient constitués de maisons. Leur proportion tend à l'augmentation du fait de l'absence de création d'appartements entre les recensements.

On note cependant, depuis 2007, la création d'une dizaine d'opérations permettant le plus souvent, deux logements groupés. L'opération la plus significative est celle de 13 logements réalisés en 2014, situés dans le centre bourg, Chemin de Courtis, proche de toute commodités.

***Sources** : INSEE-RP2016- Type de logements*

Opération (2014) de petits collectifs 13 logements , chemin de Courtis

	2016				2013				2008	
	Ensemble du parc		Résidences principales		Ensemble du parc		Résidences principales		Ensemble du parc	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nb	%
Maisons	795	77,1%	640	77,1%	792	77,2%	586	76,2%	721	75,5%
Appartements	236	22,9%	190	22,9%	234	22,8%	183	23,8%	234	24,5%
Total	**1031**		**830**		**1026**		**769**		**955**	

En ce qui concerne la taille des résidences et le nombre de pièces qu'elles offrent, le parc propose des logements relativement grand avec plus de ¾ sont des 4 pièces et plus (la moitié uniquement pour les 5 pièces ou plus) ce qui correspond à la proportion de maisons individuelles typiques. Même si les évolutions ne sont pas flagrante, la tendance est toutefois à une réduction des très grands logements (5 pièces ou plus) au profit des 3 ou 4 pièces. Il n'en reste pas moins que les petits logements (2 ou 3 pièces) propices à l'installation ou au maintien de jeunes sur le territoire, mais aussi au renouvellement de la population et au parcours résidentiel, sont en faibles proportions.

	2016	%	2008	%
Ensemble	**847**	**100,0%**	**723**	**100,0%**
1 pièce	11	1,3%	12	1,7%
2 pièces	68	8,0%	59	8,2%
3 pièces	129	15,2%	87	12,0%
4 pièces	214	25,3%	171	23,7%
5 pièces ou plus	425	50,2%	394	54,5%

***Sources** : INSEE-RP2016- Résidences principales selon le nombre de pièces*

De manière générale, le nombre moyen de pièces par logement, qu'il s'agisse de maison individuelle ou d'appartement a tendance à diminuer depuis 2008.

	2016	2008
Ensemble des résidences principales	4,5	4,7
Maison	5	5,2
Appartement	3,1	3,2

***Sources** : INSEE-RP2016- Nombre moyen de pièces des résidences principales en fonction de leur typologie*

Enjeux : favoriser un meilleur équilibre entre typologie et taille de logements

- Toujours un besoin de grands logements pour accueillir des familles,
- Besoins de logements de taille intermédiaire pour permettre de loger ou reloger les ménages d'une ou 2 personnes en augmentation et plus globalement favoriser le parcours résidentiel (jeunes ménages primo- accédant, jeune en phase de décohabitation, etc…)

Statut d'occupation

On note une majorité de résidences principales occupées par leur propriétaire, dont l'ancienneté moyenne d'emménagement est particulièrement importante. Toutefois, les logements en location représentent plus d'un ¼ du parc. Même si leur part a diminué depuis 2008, leur nombre est plutôt en augmentation. Les « logés gratuitement » sont stables.

	2008		2013			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté d'emménagement (années)
Ensemble	**723**	**100,0%**	**827**	**100,0%**	**1961**	**14,8**
Propriétaire	512	70,8%	601	72,7%	1483	18,2
Locataire	193	26,7%	210	25,4%	444	5,5
dont d'un logement HLM loué vide	*53*	*7,3%*	*59*	*7,1%*	*138*	*7,7*
Logé gratuitement	18	2,5%	16	1,9%	34	9,5

Logements OAPC, chemin de la Fatta

On note aussi la présence d'une soixante de logements sociaux en location. L'OPAC, bailleur social, propose une offre de 24 logements sur la Fatta, et de 39 logements à Pré Rampeau. Le taux d'occupation est quasiment à 100% en continu. Ces logements permettaient d'accueillir environ 140 personnes en 2013.

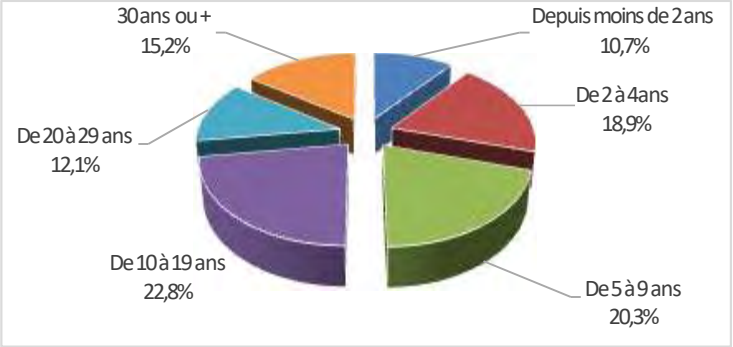
La commune quant à elle met à disposition des habitants 16 logements locatifs. Il n'y a pas de projet de créations de logements aidés à l'étude ou lancés en 2017.

- Ancienneté d'emménagement

La permanence des habitants (ancienneté moyenne des résidences principales est d'environ 15 ans en 2016), montre l'attachement des habitants pour leur lieu de résidence. Elle est cependant **toute relative au regard des apports migratoires importants que connait la commune depuis 40 ans**.

En contrepartie, on constate également **le rôle des locations dans le renouvellement de population et le parcours résidentiel** avec une moyenne d'ancienneté d'emménagement de 5,5 années contre plus de 18 ans pour les propriétaires occupants. Toutefois, l'ancienneté est plus importante dans les logements sociaux ce qui montre le **besoins d'en créer régulièrement pour répondre aux besoins qui s'accentuent d'années en années.**

	Nombre ménages	Part	Population concernée	Nombre moyen de pièces par	
				Logement	Personne
Ensemble	**847**	**100,0%**	**1996**	**4,5**	**1,9**
Depuis moins de 2 ans	90	10,6%	205	3,6	1,6
De 2 à 4 ans	160	18,9%	397	4,2	1,7
De 5 à 9 ans	172	20,3%	467	4,6	1,7
10 ans ou plus	425	50,2%	927	4,9	2,2



***Sources** : INSEE-RP2016- Résidences principales selon le statut d'occupation et Ancienneté d'emménagement*

A noter également qu'en 2016, 1 an auparavant, 66 personnes habitaient un autre logement de la même commune : même s'il reste faible le phénomène de parcours résidentiel existe sur la commune et cela concerne tous les âges de manière assez équilibrée.

Enfin, on constate que plus l'emménagement est récent, **plus les logements se réduisent en nombre de pièces**, indépendamment de la taille des ménages, d'où une attraction aujourd'hui plus importante pour ce **type de logements de 3 (à 4) pièces peut être à développer davantage sur le territoire.**

Globalement, ces dernières années, le territoire accueille principalement des jeunes couples avec enfants, c'est-à-dire à priori, des familles installées dans la vie active, à la recherche d'un cadre campagnard mais disposant de toute commodités sur place (équipements, notamment scolaires, commerces et desserte rapide par l'autoroute pour les navettes domiciles travail).

3. APPROCHE HABITAT ET URBANISME

Répartition des habitants sur le territoire

Le bourg de Novalaise se démarque par sa taille, sa structure urbaine et la diversité qu'il offre en termes d'habitat. Installé en rive droite de la Leysse sur l'axe de la RD921, il a eu tendance ces dernières années à se développer vers le Nord, en direction de l'Epine, par une succession de lotissements. Il a accueilli ces 10 dernières années entre 25 et 30 logements supplémentaires.

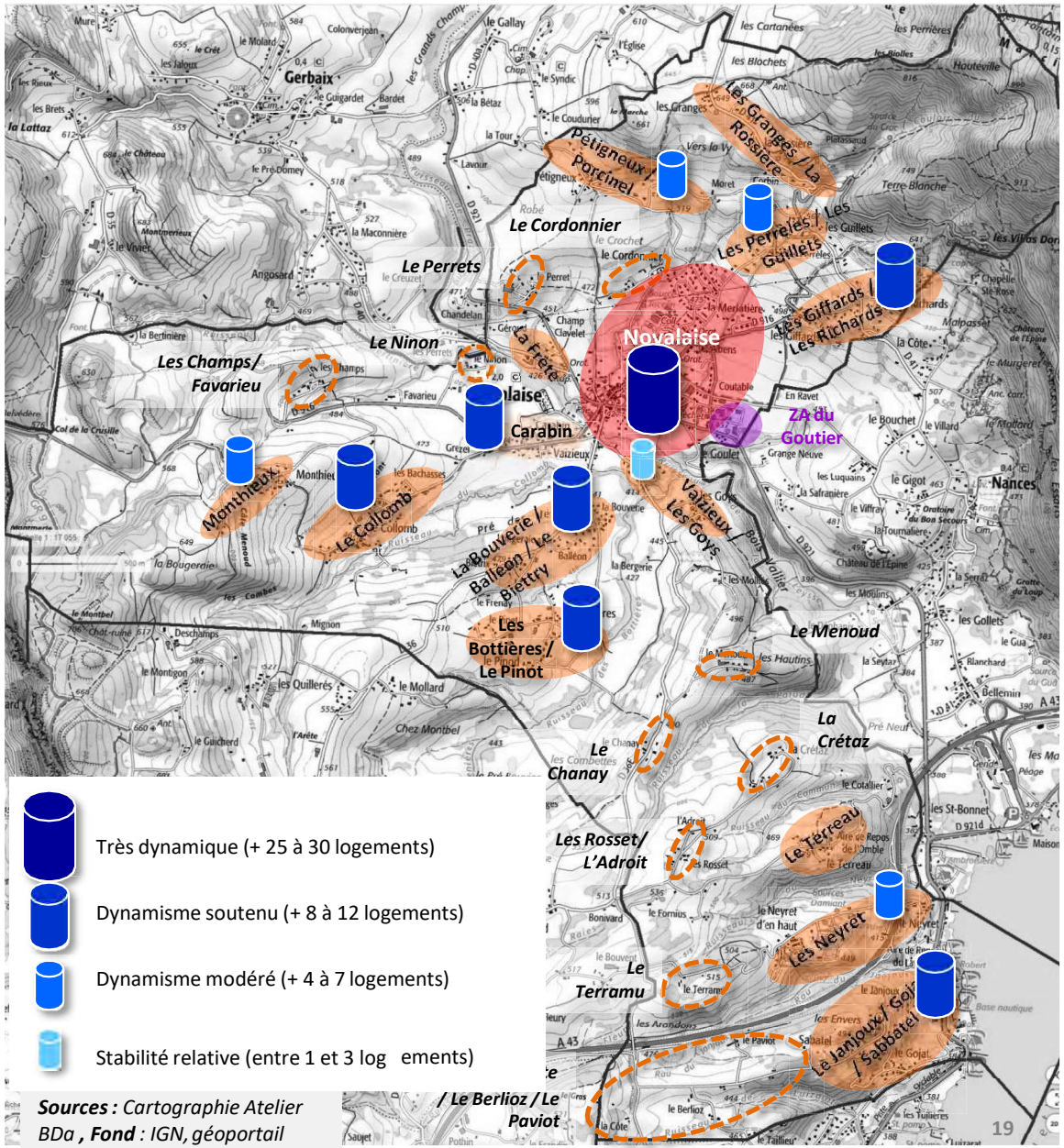
Le reste des habitants se répartissent sur des entités urbaines de taille variable, dont les plus importantes et qui se sont le plus développés sont :

- Les Giffards / Les Richards au Nord du bourg
- Carabin, en sortie du bourg en direction du Col de la Crusille (développement en cours)
- Le Collomb, accessible depuis Carabin
- La Bouverie / Balléon / le Biettry et Les Bottières / Le Pinot au Sud du Bourg
- Le Janjoux, Gojat et Sabattel, sur le versant du lac

Le territoire a connu également un développement plus modéré sur des hameaux de taille plus réduite comme :

- Sur les hauteurs : Pétigneux / Porcinel et Les Pérrèles / Les Guillets au nord du bourg sur le versant de l'Epine ; Monthieux en direction du Col de la Crusille
- Au Neyret et Neyret d'en Haut support également à des campings

Les autres groupements bâtis, constitué d'un nombre limité de constructions n'ont pas ou quasiment pas évolué.



Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: IGN, géoportail*

La consommation d'espace sur les 10 dernières années

Pour évaluer les consommation d'espace de ces dix dernières années et la qualité des ténements (par extension ou par réinvestissement (dents creuses, morcellement de terrains déjà bâtis et changement de destination de constructions existantes en logements), le PLU se base sur les définitions données par le SCoT auquel il doit être compatible).

Ainsi, pour rappel, le SCOT définit la notion de dents creuses p19 du DOO de la manière suivante :

« Parcelles ou ensemble de parcelles répondant aux 4 conditions suivantes réunies :
- Ne dépassent jamais 3000 m²
- Remembrement avec une parcelle ou ensemble de parcelles voisines n'est pas envisageable dans un délai rapproché
- Dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé
- Bordée de parcelles bâties en limite avec elle
- S'intègre à la morphologie du groupe bâti » es autorisations d'urbanisme acceptées et non annulées, déposées entre 2007 et 2016, ont permis la création d'environ 137 logements, dont 113 issus de nouvelles constructions (parcelles vierges ou par morcellement), une quinzaine par changement de destination, une dizaine suite à des réhabilitations conséquentes / rénovations de logements déjà existants.

Sur la notion du SCoT de « **parcelles bâties en limite avec elle »**, l'Atelier BDa apporte des précisions supplémentaires :
- La notion de « parcelles bâties en limite » s'entend lorsque le ténement considéré est bordé au moins sur 2 côtés (contigus ou opposés) par des parcelles bâties ou support aux accès privés des parcelles bâties en question

Le « temps » de référence pour l'estimation des surfaces est faite sur l'année 2019, année d'arrêt du PLU (L151-4 du Code de l'urbanisme) :
- Consommation de l'espace sur les 10 ans précédent l'arrêt du PLU
- La qualité des surfaces et notamment sur la notion d'extension dans le cadre de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis à l'arrêt du PLU
- Idem pour la capacité générale du PLU à l'arrêt

150 logements se sont crées entre 2010 et 2019, dont 94, soit 63 %, en extension sur 10,81ha.

Au global, la densité sur ces extensions est de 8,70 logt/ha soit la moitié de ce que préconise le SCoT à minima sur les secteurs d'extension (15 logt/ha).

C'est sur les secteurs les plus proches du lac la densité est la moins forte.

Globalement, on constate que les lots ont tendance à se réduire passant d'environ 1000 à 1200 m² il y a quelques années à 700 à 900 m² par logements pour les derniers permis de construire sortis.

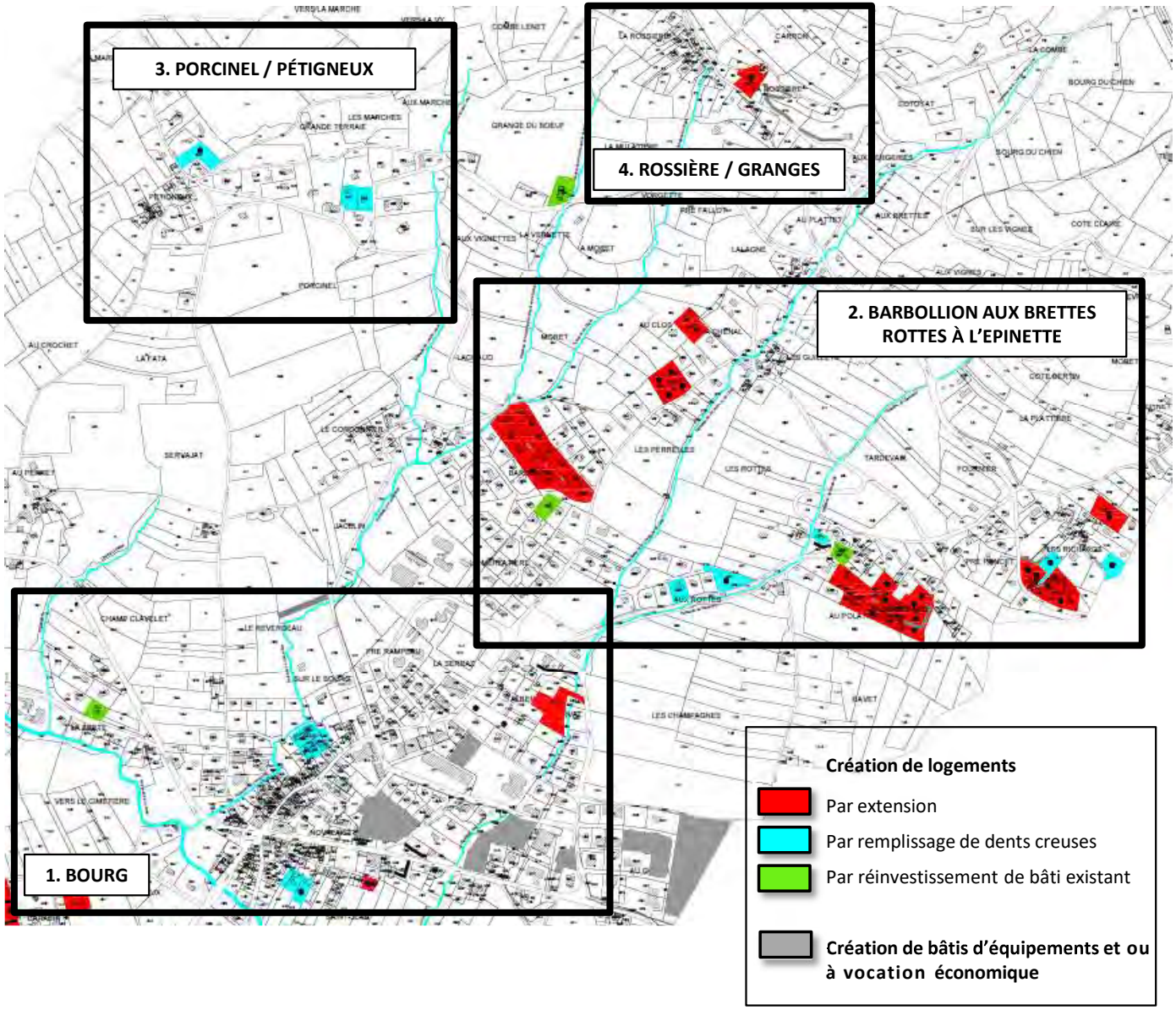
On comptabilise sur les 10 dernières années une soixantaine de logements crées par réinvestissement (11 par changement de destination de construction existante, 45 par nouvelles constructions en dents creuses ou par morcellement de terrains déjà bâtis). Même si le territoire connait d'avantage de création de logements par extension, le taux de réinvestissement n'est pas négligeable pour autant.

L'essentiel des logements se sont faits sous forme individuelle. En dehors du groupe de petits collectifs de 13 logements du bourg, lorsqu'il y a eu des logements groupés, il s'agit essentiellement de réinvestissement de bâti existant (grange ou de rénovations qui ont conduits à créer plusieurs appartements dans la même bâtisse) ou la création de quelques maisons jumelées neuves (sur Les Giffards, et le Collomb). Globalement, on comptabilise 10,6% de logements autres qu'individuels sur le territoire, ces 10 dernières années.

	REINVESTISSEMENT		EXTENSION		Densité extension	
	LOGT BATI	LOGT MORCLT / DC	LOGT	SURF		
BOURG	**1**	**15**	**21**	**24869**	**8,44**	
Fatta, Champ Clavelet, Frete	1					
Bourg (St Jean à Grange Epine)		15	3	3433		dont collectif de 13 logements
Carabin à Ruissieu			18	21436		
VERSANT EPINE	**3**	**8**	**36**	**41986**	**8,57**	
Barbollion au Plattet	1		18	19609		
Petigneux, Porcinel	1	3				
Rossière, Granges			1	1864		
Rottes, Giffards, Richards	1	5	17	20513		
Epinette						
VERSANT CRUSILLE	**3**	**12**	**21**	**21499**	**9,77**	
Monthieux	2	2	1	1806		
Les Champs au Ninon						
Le Collomb		4	9	8664		
La Bouverie aux Folliets		5	9	8507		
Bottières, Pinod	1	1	2	2522		
DE LA PLATIERE AU TERREAU	**1**	**1**	**6**	**7128**	**8,42**	
Platière						
Goys						
Chanay		1	5	6333		
Des Rossets à la Crétaz	1					
Du Fornius au Terreau			1	795		
VERSANT LAC	**3**	**9**	**10**	**12603**	**7,93**	
Neyret		4	6	5998		
Janjoux	3					3 logt dans une batisse existante
Bovardes, Merlière		4	4	6605		
Gojat		1				
Paviot Berlioz						
Total	**11**	**45**	**94**	**108085**	**8,70**	

Total logements crées sur 2010-2019	**150**		**10,81**	**m² consommés par extension**
Réinvestissement / Extension	**56**	**94**		
	37%	**63%**		
	Réinvestissement	Extension		

Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: fond cadastral*



- **Versant Epine : quantité et statut de la consommation**

Plus de la moitié des logements se sont réalisés sur le bourg et le versant de l'Epine. On note notamment la création de lotissements sur Borbollion et en remontant vers les Guillets, sur les Giffards et les Richards, sur des surfaces de plus de 3000 m² donc considérées en extension. Plus ponctuellement, on note des opérations sur des petits ténements sur l'ensemble des autres secteurs indifféremment sous forme d'extension ou de réinvestissement.

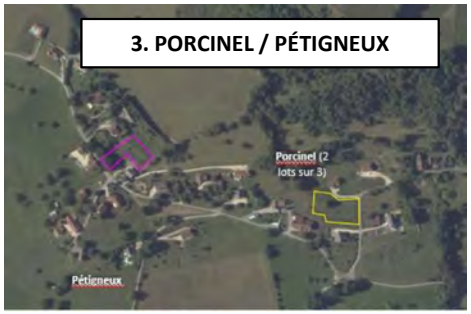
Sur le bourg, le long du torrent du Cordonnier, une opération de 13 logements dans 3 bâtiments différents s'est réalisée, seule opération de collectif.

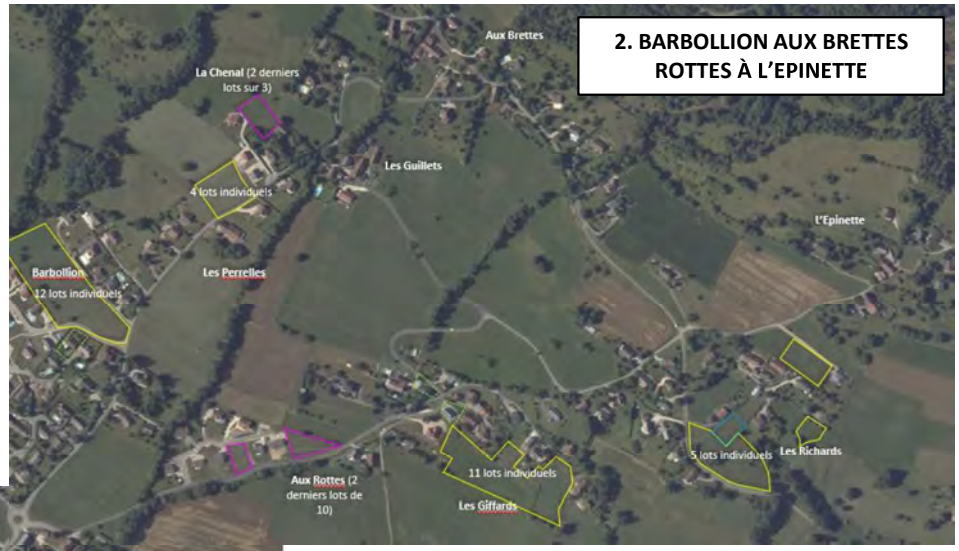
Les volumes bâtis respectent le gabarit des constructions du bourg .

En dehors des logements, des équipements ont été créés en cœur de bourg (EHPAD, pôle santé par réinvestissement, déchetterie, ateliers municipaux), et la zone d'activités du Goutier a fini de se remplir.

Opération (2014) de petits collectifs 13 logements , chemin de Courtis

Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: aérien de 2009*





Qualité en 2009 des terrains consommés entre 2010 et 2019 – LE BOURG

Consommation d'espaces

- Agricoles (ou naturels)
- Entretenus (ni agricoles ni naturels) ou en cours d'enfrichement
- Consommation pour équipements ou économie

Absence de consommation d'espace

- Ténement issu de morcellement de parcelle bâtie
- Construction existante ayant fait l'objet de réhabilitation
- Réinvestissement pour équipements ou économie

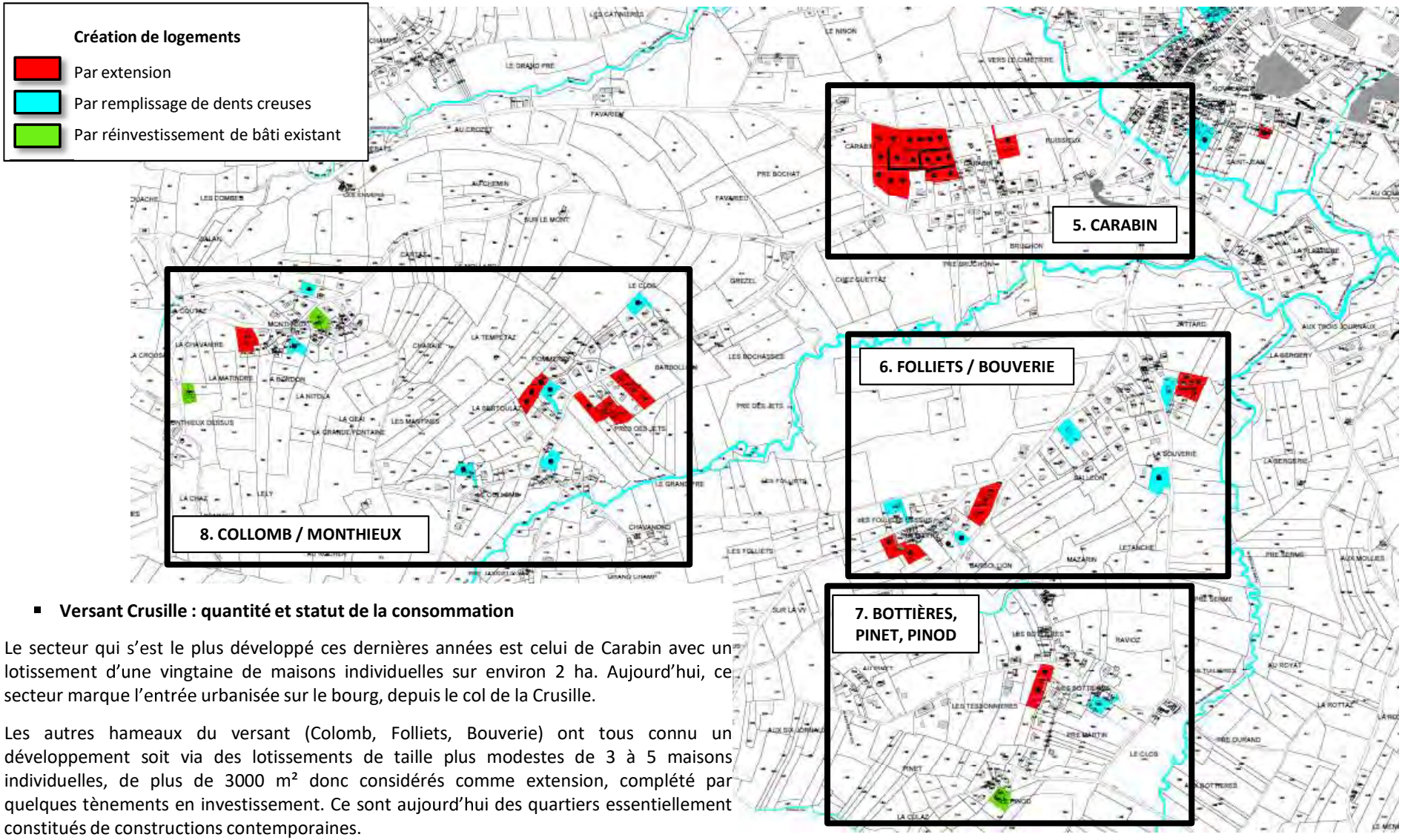
- **Versant Epine : qualité des terrains en 2009**

Sur le bourg centre, l'essentiel des terrains pouvaient être entretenus mais n'avaient plus de qualité agricole en 2009. Il s'agit de terrains situés dans l'enveloppe urbanisée ou en bordure (comme sur le quartier St Jean).

Sur Barbollion, les Giffards et les Richards concernés par des lotissements de 5 à 10 lots, la plupart des ténements fournissaient encore de beaux terrains agricoles en 2009.

Plus en amont du versant, les terrains consommés concernent indifféremment des dents creuses ou de l'extension sous forme de petites poches, urbanisés au coup par coup, avec un intérêt agricole limité en 2009.

Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: fond cadastral*



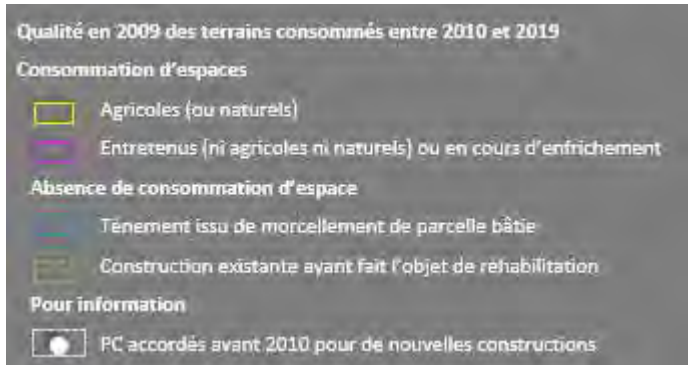
- **Versant Crusille : quantité et statut de la consommation**

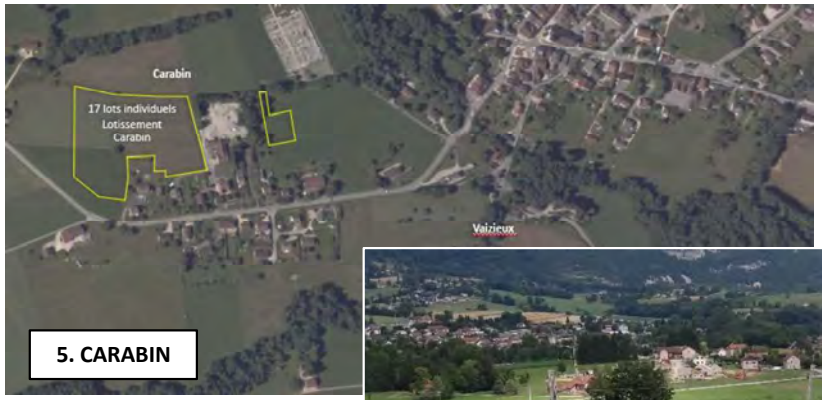
Le secteur qui s'est le plus développé ces dernières années est celui de Carabin avec un lotissement d'une vingtaine de maisons individuelles sur environ 2 ha. Aujourd'hui, ce secteur marque l'entrée urbanisée sur le bourg, depuis le col de la Crusille.

Les autres hameaux du versant (Colomb, Folliets, Bouverie) ont tous connu un développement soit via des lotissements de taille plus modestes de 3 à 5 maisons individuelles, de plus de 3000 m² donc considérés comme extension, complété par quelques tènements en investissement. Ce sont aujourd'hui des quartiers essentiellement constitués de constructions contemporaines.

Monthieux a quasiment conservé son périmètre existant avec essentiellement du réinvestissement notamment par réhabilitation ou morcellement. Il conserve ainsi, malgré les quelques maisons des années précédentes, son caractère typique.

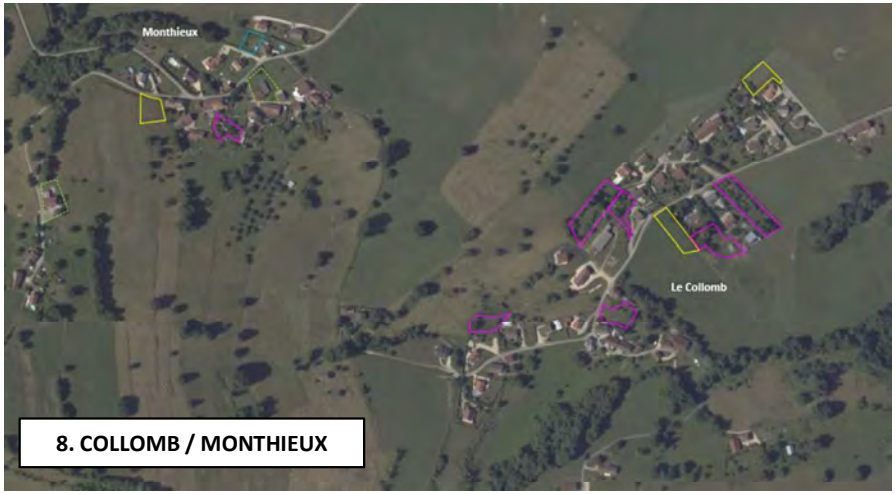
Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: aérien 2009*





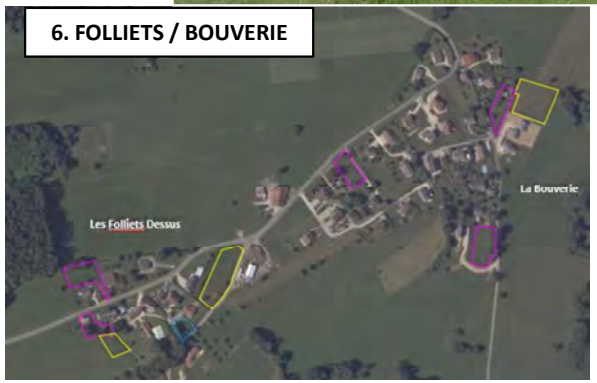
5. CARABIN

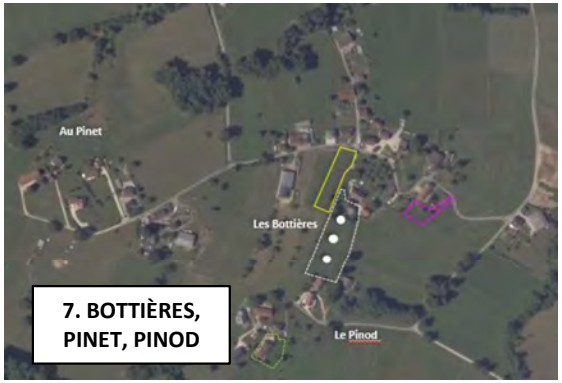
Sortie des premières constructions de Carabin en 2017



8. COLLOMB / MONTHIEUX

6. FOLLIETS / BOUVERIE





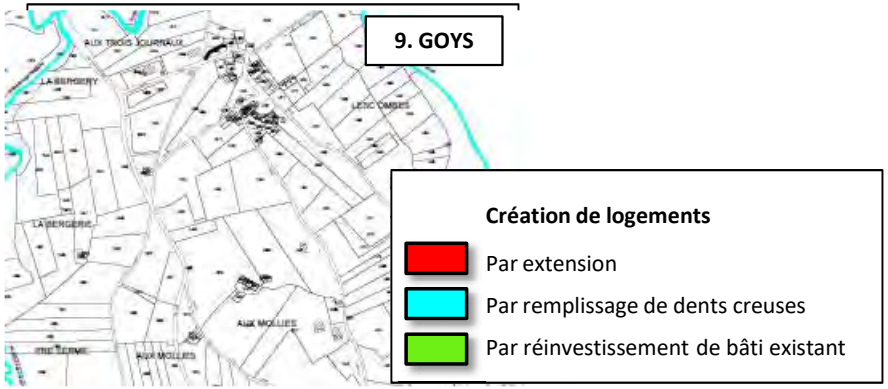
7. BOTTIÈRES, PINET, PINOD

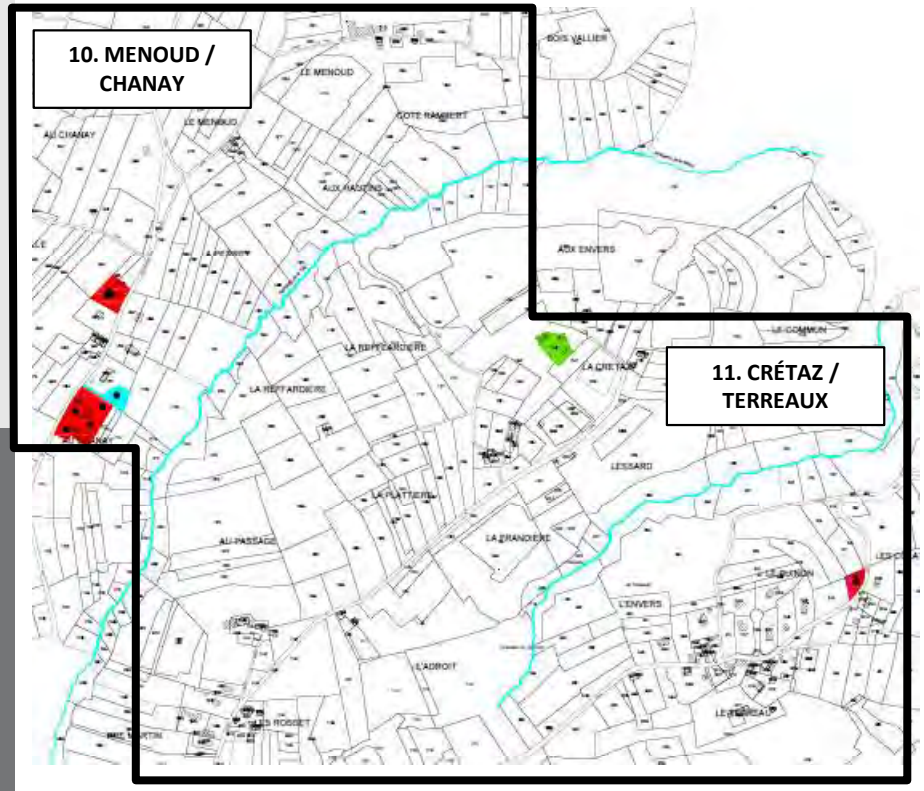
- **Versant Crusille : qualité des terrains en 2009**

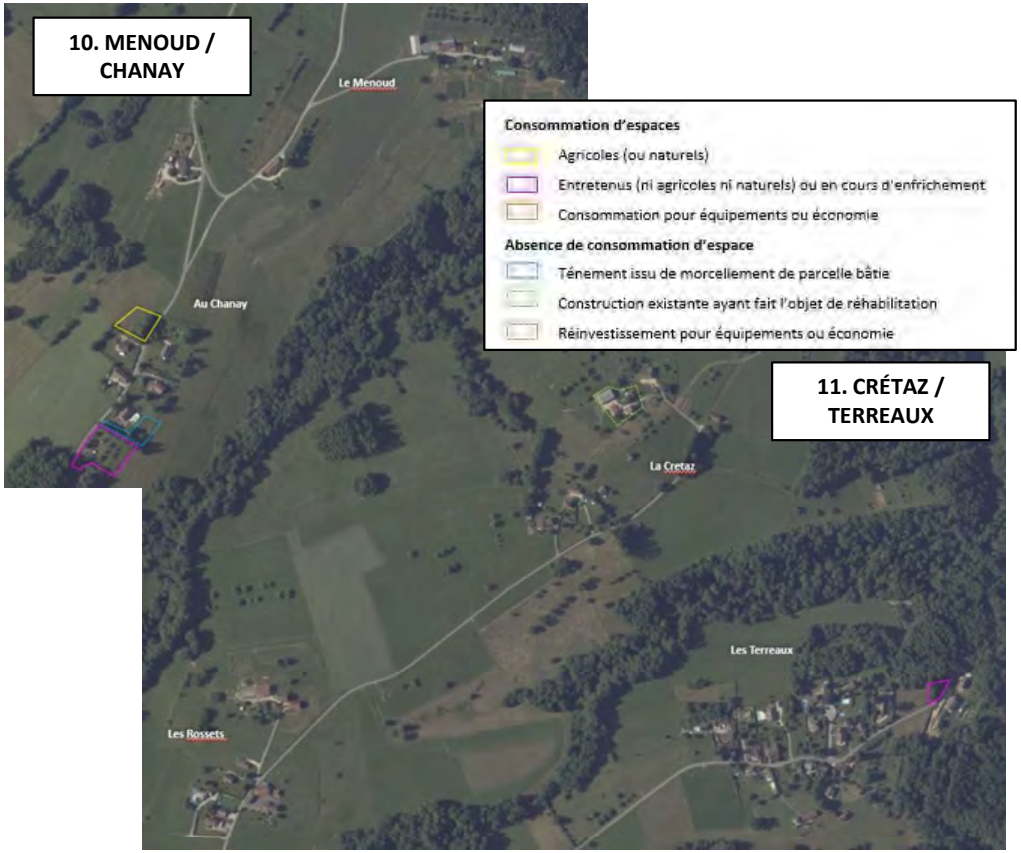
Sur Carabin, les terrains consommés avaient tous un usage agricole, sur plus de 2 ha, soit 20 % des surfaces consommés en extension sur la période 2010/2019 .

Sur les autres hameaux du versant (Colomb, Folliets, Bouverie), un certain nombre de terrains qui ont été urbanisés, s'ils sont considérés en extension et ont donc bien consommé de l'espace, ils avaient tendance à être en cours d'enfrichement. En moyenne, ils ont chacun consommé environ 3000 m² de terrains alors à intérêt limité agricole, en dehors de Monthieux qui a connu essentiellement du réinvestissement.

Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: fond cadastral 2016 et aérien de 2009*







- **Des Goys aux Terreaux : quantité et statut de la consommation**

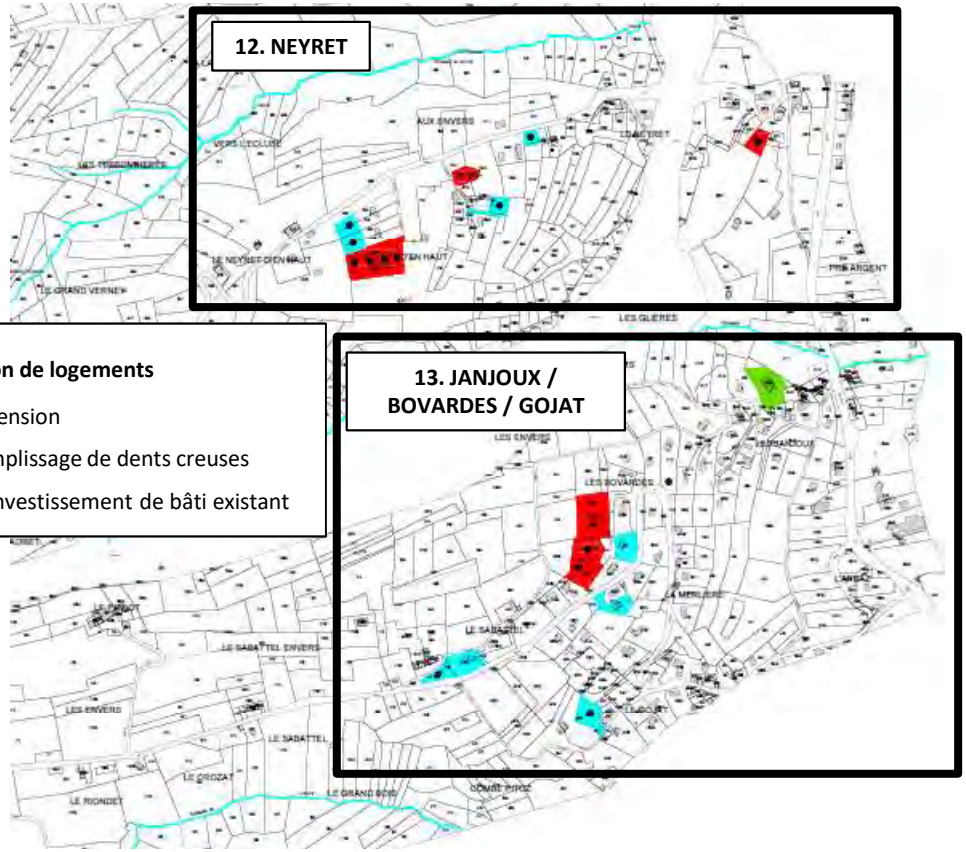
Le Chanay constitué initialement d'un petit groupe de 4 maisons, a plus que doublé en termes de nombre de maisons et de surface en quelques années, malgré l'environnement agricole du secteur, essentiellement par extension.

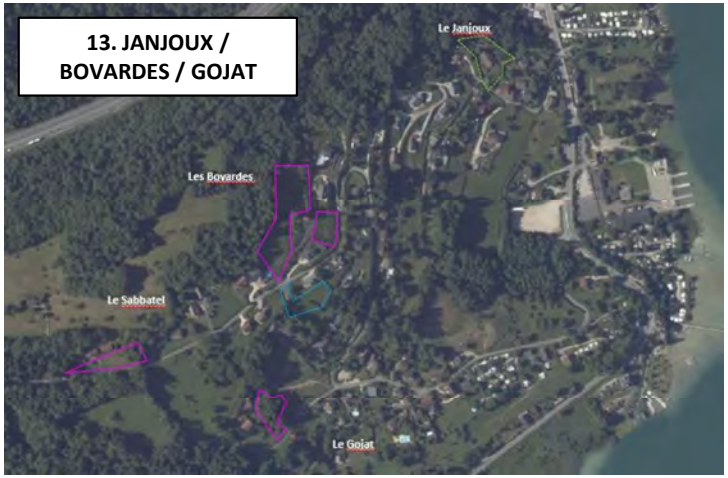
- **Des Goys aux Terreaux : qualité des terrains en 2009**

Sur le Chanay une construction s'est réalisé sur un ténement important de quasiment 2000 m² utilisés en 2009 par l'agriculture.

Les autres maisons se sont réalisées sur des terrains qui n'avaient plus vocation agricole, dont une par morcellement.

Sources : *Cartographie Atelier BDa* ***, Fond*** *: Cadastre*





- **Du Neyret au lac : quantité et statut de la consommation**

Ces secteurs se sont étoffés d'une dizaine de constructions chacun. Sur le Neyret, les maisons individuelles se sont implantées notamment sur les ténements libres qu'il restaient entre maisons existantes et les campings auxquels se sont ajoutées quelques constructions ponctuelles bâties sur des dents creuses ou par morcellement.

Sur le versant du lac, c'est surtout la Bovarde qui s'est densifié avec des maisons sur des terrains particulièrement grands en frange amont de l'urbanisation. Sur le Gojat, un lotissement a été autorisé pour 4 maisons. Les viabilités propres au lotissement ont été faite, prêt à accueillir les constructions.

Consommation d'espaces
- Agricoles (ou naturels)
- Entretenus (ni agricoles ni naturels) ou en cours d'enfrichement
- Consommation pour équipements ou économie

Absence de consommation d'espace
- Ténement issu de morcellement de parcelle bâtie
- Construction existante ayant fait l'objet de réhabilitation
- Réinvestissement pour équipements ou économie

- **Du Neyret au lac : qualité des terrains en 2009**

L'essentiel des terrains n'avaient plus vocation agricole en 2009. Certains ont du être déboisés pour permettre leur urbanisation.

Capacité de densification et mutation des espaces bâtis

Les capacités de mutation et de densification des espaces bâtis en 2019, date d'arrêt du PLU, sont estimées à une centaine de logements, comprenant :

- l'évaluation **d'une trentaine de logements réalisables via des constructions existantes**, essentiellement de vieilles granges. Sur le bourg centre, il n'existe quasiment pas de granges. Il s'agit pour l'essentiel de logements anciens, petits, peu fonctionnels, à mettre aux normes, qu'il faudrait regrouper pour en faire des logements « habitables ». Sur les autres secteurs, cette évaluation est issu d'une investigation sur le terrain et de la connaissance de la collectivité sur plusieurs critères : état de la construction, usage et utilité de la construction, desserte en voirie et réseaux, intérêt patrimonial, risques naturels, impact sur l'activité agricole environnante ou la biodiversité.

Globalement, ces potentialités se répartissent sur les hameaux qui ont connu un développement peu important ces dernières années ou sur des groupes bâtis ou constructions isolées (souvent lié à une activité agricole proche) : par exemple de la Platière au Terreau, vers le Paviot au Sud du territoire…

- l'évaluation **d'une soixantaine de logements sur des dents creuses ou morcellement**. Cela concerne essentiellement des secteurs qui se sont déjà bien développés ces dernières années, avec notamment des lotissements dont il reste quels lots à remplir. Le nombre de logement est évalué avec la densité minimum de 15 logt/ha pour être dans l'ordre d'idée des préconisation du SCoT en matière de densité sur les extensions

L'essentiel de ces potentialités se répartissent ainsi sur le bourg notamment entre salle polyvalente et grange de l'Epine (secteur Courvaz, Albens), sur les Richards et les Perelles pour le versant Epine, sur le Collomb, pour le versant Crusille.

- L'évaluation d'une **dizaine de logements sur ce qui est considéré comme de l'extension dans le cadre du SCoT** (ténement de plus de 3000 m²) mais qui est dans le périmètre bâti existant et voué à court terme à être urbanisé.

Il s'agit :

- d'une dent creuse de 3356 enclavée dans le hameau existant des Richards
- Le lotissement autorisé du Gojat d'une emprise de 4878 m²

L'ensemble de ces ténements consomme donc déjà en extension 0,82 ha pour une dizaine de logements, sachant que sur l'opération du Gojat, le nombre de logements est déterminé par l'aménagement qui a été fait. Même si on incite à créer 1 ou 2 logements supplémentaires, le tènement est très en pente et limite les possibilités de densité.

	REINVESTISSEMENT		EXTENSION		Densité extension
	✶ Bati existant	LOGT MORCLT / DC	LOGT	SURF	
BOURG	**8**	**24**	**0**	**0**	
Fatta, Champ Clavelet, Frete		6			
Bourg (St Jean à Grange Epine)		14			
Carabin à Ruissieu	1	4			
Rénovation sur le bourg (zones U)	7				
VERSANT EPINE	**2**	**10**	**5**	**3356**	**14,90**
Barbollion au Plattet		5			
Petigneux, Porcinel		0			
Rossière, Granges		0			
Rottes, Giffards, Richards		4	5	3356	
Epinette	2	1			
VERSANT CRUSILLE	**6**	**18**	**0**	**0**	
Monthieux	1				
Les Champs au Ninon	2				
Le Collomb	3	12			
La Bouverie aux Folliets		2			
Bottières, Pinod		4			
DE LA PLATIERE AU TERREAU	**8**	**5**	**0**	**0**	
Platière					
Goys	3				
Chanay					
Des Rossets à la Crétaz	2				
Du Fornius à St Bonnet (dont Terreau)	3	5			
VERSANT LAC	**6**	**2**	**5**	**4878**	**10,25**
Neyret	1	2			
Janjoux					
Bovardes, Merlière					
Gojat			5	4878	
Paviot Berlioz	5				
Total	**30**	**59**	**10**	**8234**	**12,14**

Total potentiel réalisable sur terrains inclus dans les secteurs urbanisés	**99**		**0,82**	**m² inclus dans les secteurs urbanisés avec ténements > 3000 m²**
Réinvestissement / Extension	**89**	**10**		
	90%	**10%**		
	Réinvestissement	ténements > 3000m²		

3. APPROCHE HABITAT ET URBANISME

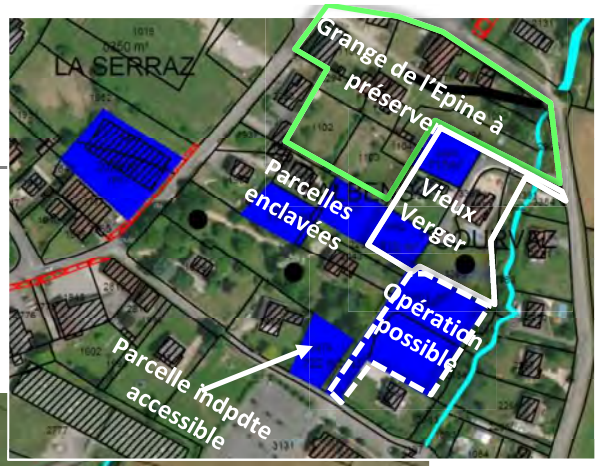
Sur le bourg :

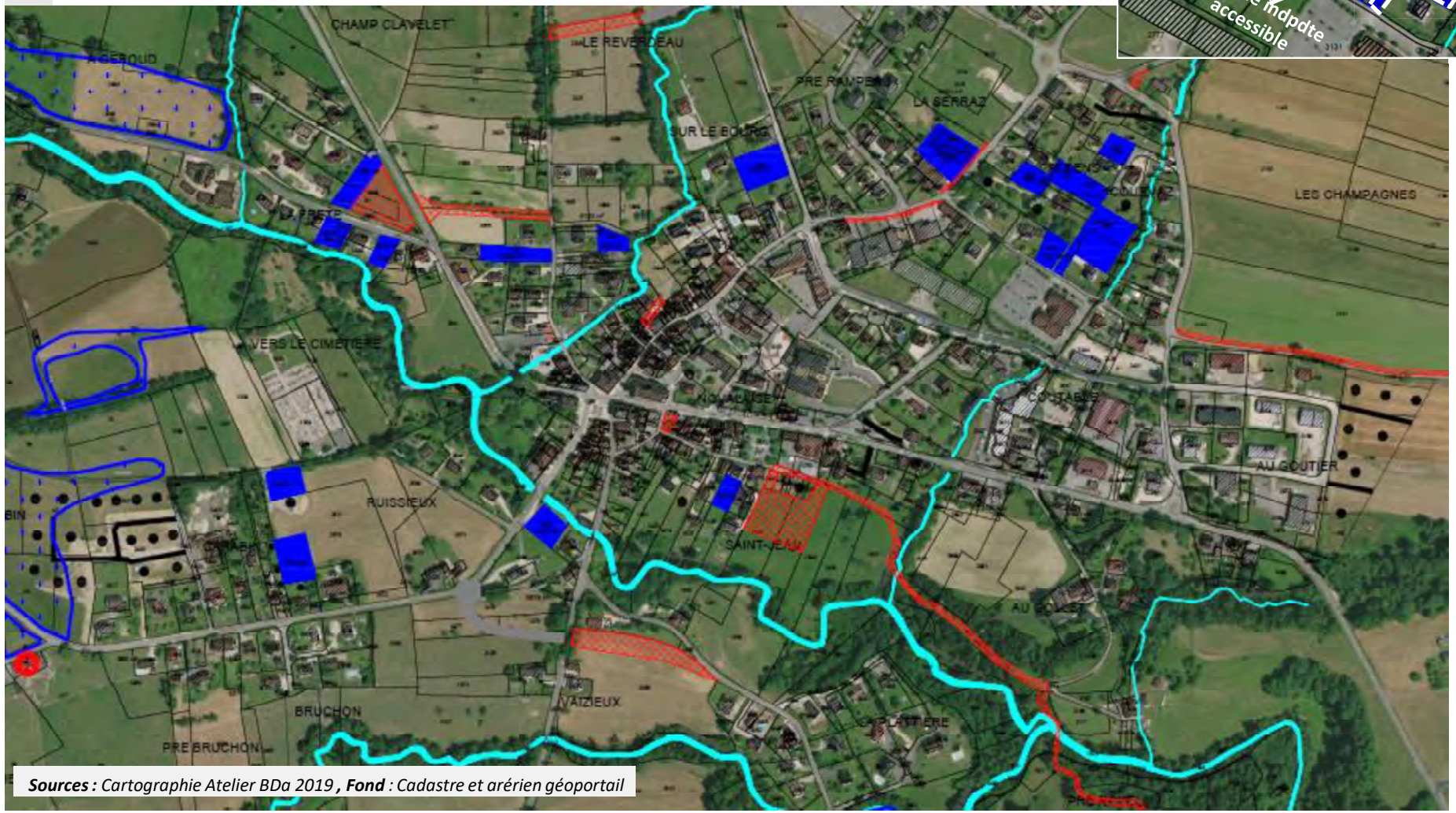
Le lotissement de Carabin est aujourd'hui entièrement rempli.

L'essentiel des potentialités se répartissent sur des ténements de 600 à 2000 m² facilement accessibles.

Le secteur de Courvaz / Albens est plus compliqué :

- Le lotissement du Vieux verger sur le point de finir de se remplir
- Une opération et une parcelle indépendante accessible (2861 + 722 m²)
- 2 parcelles enclavées qui resteront difficilement accessible
- Du réinvestissement possible sur un terrain bâti (construction desafectée) à la Serraz sur 2026 m²





Sources : *Cartographie Atelier BDa 2019* ***, Fond*** *: Cadastre et arérien géoportail*

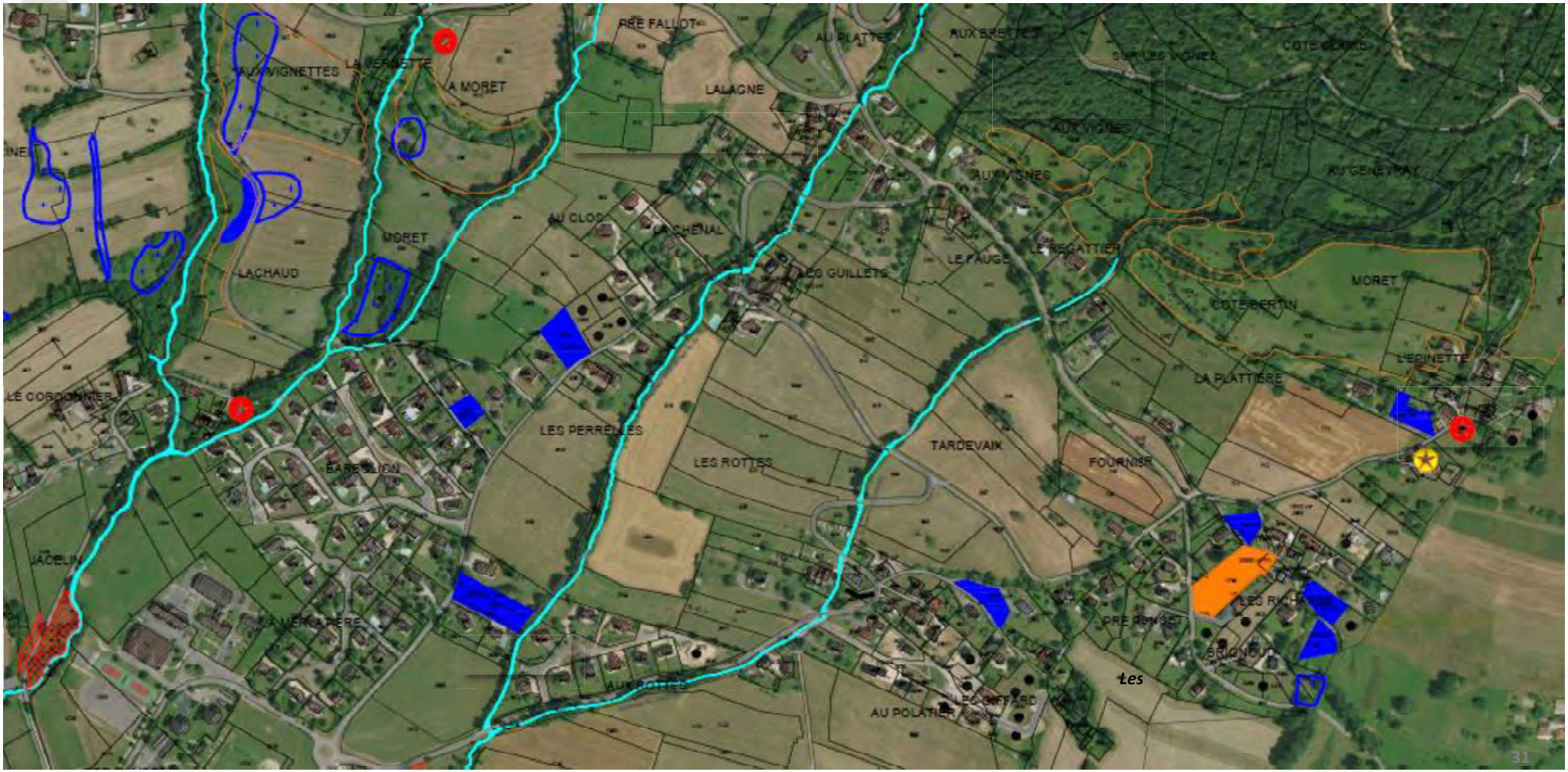
Sources : *Cartographie Atelier BDa 2019* ***, Fond*** *: Cadastre et arérien géoportail*

Le versant de l'Epine, côté Est :

Il reste des ténements libres de lotissements ou entre lotissements, notamment à la Merlattière, aux Perrelles et aux Richards. L'essentiel des terrains font en moyenne de 600 à 900 m² et accueilleront sans doute chacun 1 logement. 2 approchent les 2000 m² et pourraient permettre des opérations de plusieurs logements avec une gestion appropriée du foncier et de la desserte.

Les Richards offrent un ténement de 3356 m² (donc considéré comme extension dans le cadre du SCoT) cernés par les constructions existantes qui pourraient permettre 5 ou 6 logements si on se réfère à la densité minimum préconisée par le SCoT.

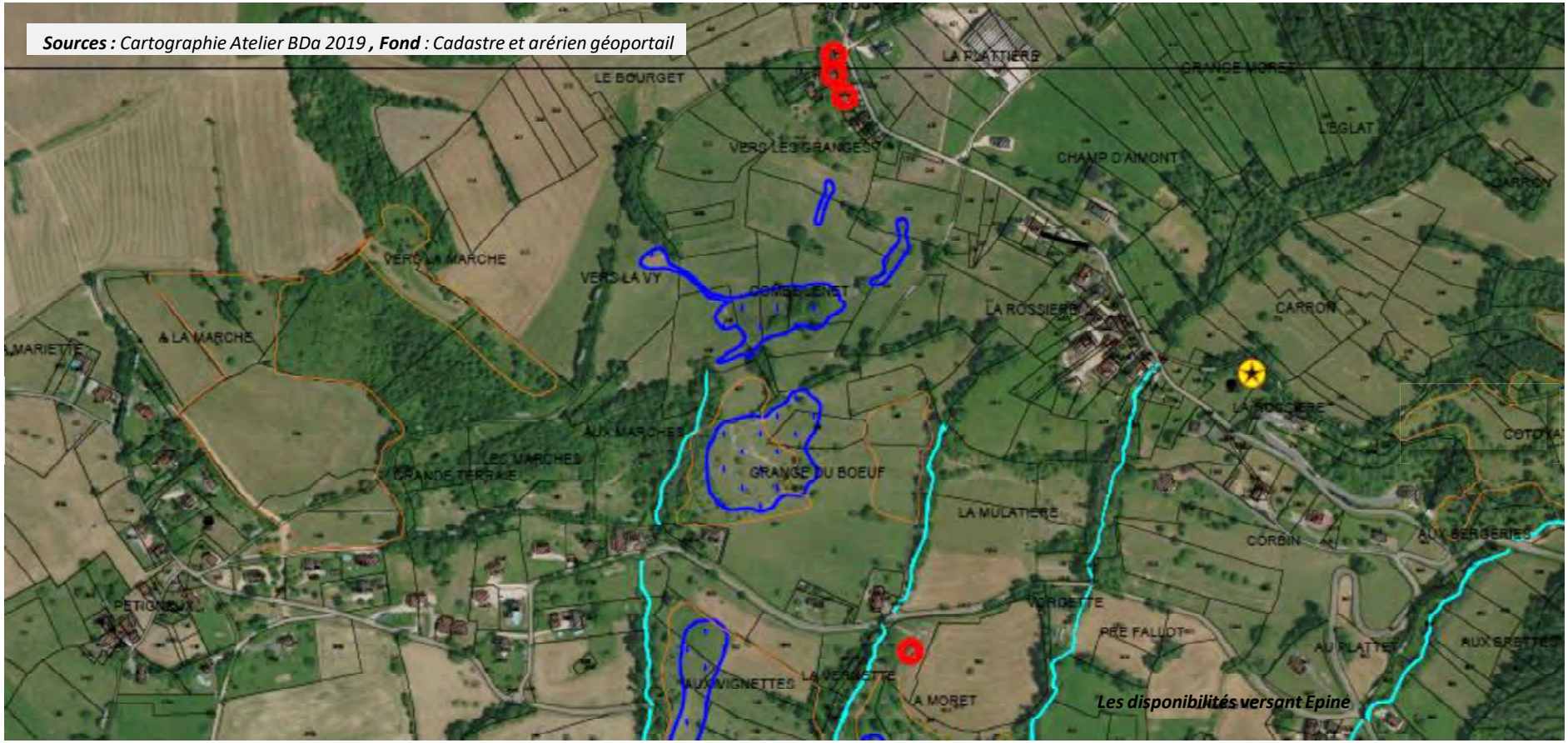
Enfin, 4 anciennes granges non utilisées, desservies aisément et sans contrainte particulière pourraient faire l'objet de réhabilitation



Le versant de l'Epine, côté Ouest :

★ Les secteurs des Granges, de la Rossière, de Porcinel et de Pétigneux n'offre que des potentialités en réinvestissement de bâti existant.

Sur Porcinel et Pétigneux où le tissu urbanisé est particulièrement peu dense, il pourrait être imaginé du morcellement. Toutefois, l'aptitude des sols n'est pas forcément favorable à la construction tant au niveau des risques naturels et de l'assainissement autonome et cela reste des secteurs éloignés du bourg et de ses services.



Sources : *Cartographie Atelier BDa 2019* ***, Fond*** *: Cadastre et arérien géoportail*

Les disponibilités versant Epine

3. APPROCHE HABITAT ET URBANISME

Le versant de la Crusille, partie Ouest :

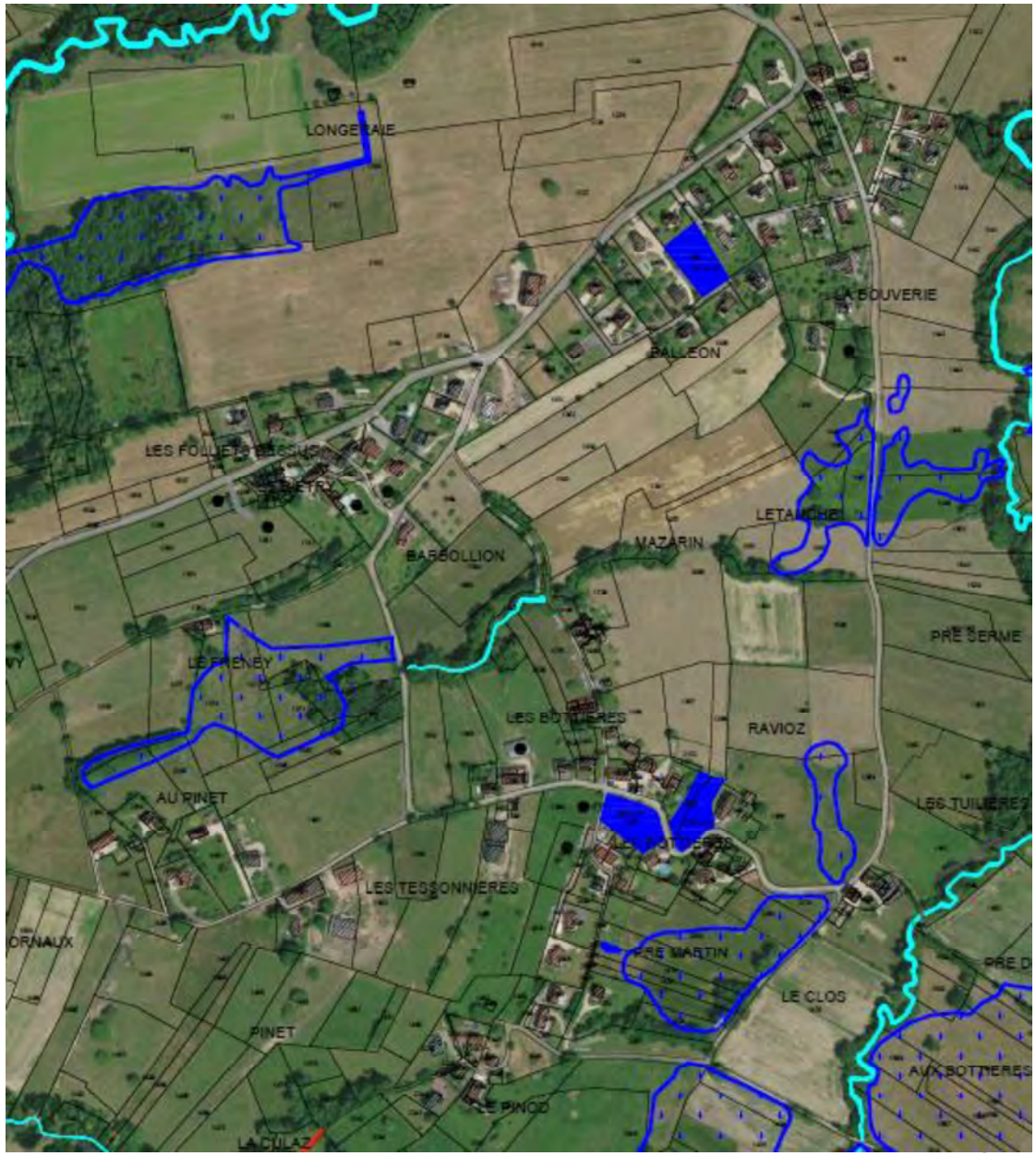
Il n'y a que sur Le Colomb où il reste de potentialités constructibles avec des ténements relativement grands (de 1700 à 2400 m² environ d'un seul tenant) qui permettraient chacun de faire plusieurs logements.

Sur les autres secteurs (Monthieux, les Champs, les Envers, Chavanod), noyaux anciens et denses constitués essentiellement de constructions anciennes les possibilités se résument à du réinvestissement de vieux corps de ferme dont l'état (pour 2 d'entre eux) n'est pas garanti, notamment sur Monthieux le haut et les champs

Le versant de la Crusille, côté Est :

La Bouverie, et les Bottières offrent encore de beaux ténements d'environ 1800 m² qui permettraient chacun la réalisation de plusieurs logements.

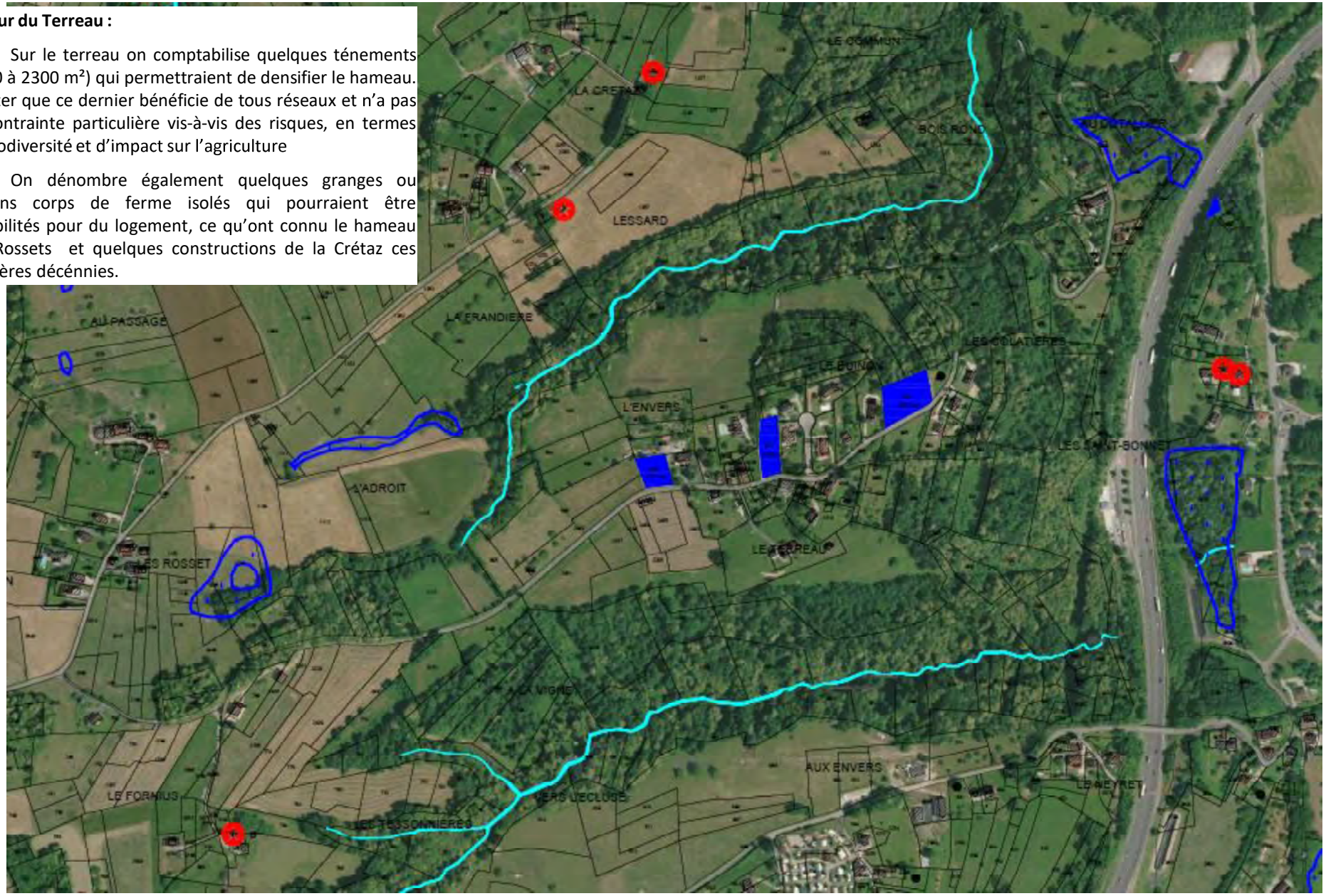
Sur ces secteurs qui se sont beaucoup développés ses dernières années, les quelques constructions anciennes ont déjà fait l'objet de réhabilitations.



Autour du Terreau :

Sur le terreau on comptabilise quelques ténements (1100 à 2300 m²) qui permettraient de densifier le hameau. A noter que ce dernier bénéficie de tous réseaux et n'a pas de contrainte particulière vis-à-vis des risques, en termes de biodiversité et d'impact sur l'agriculture

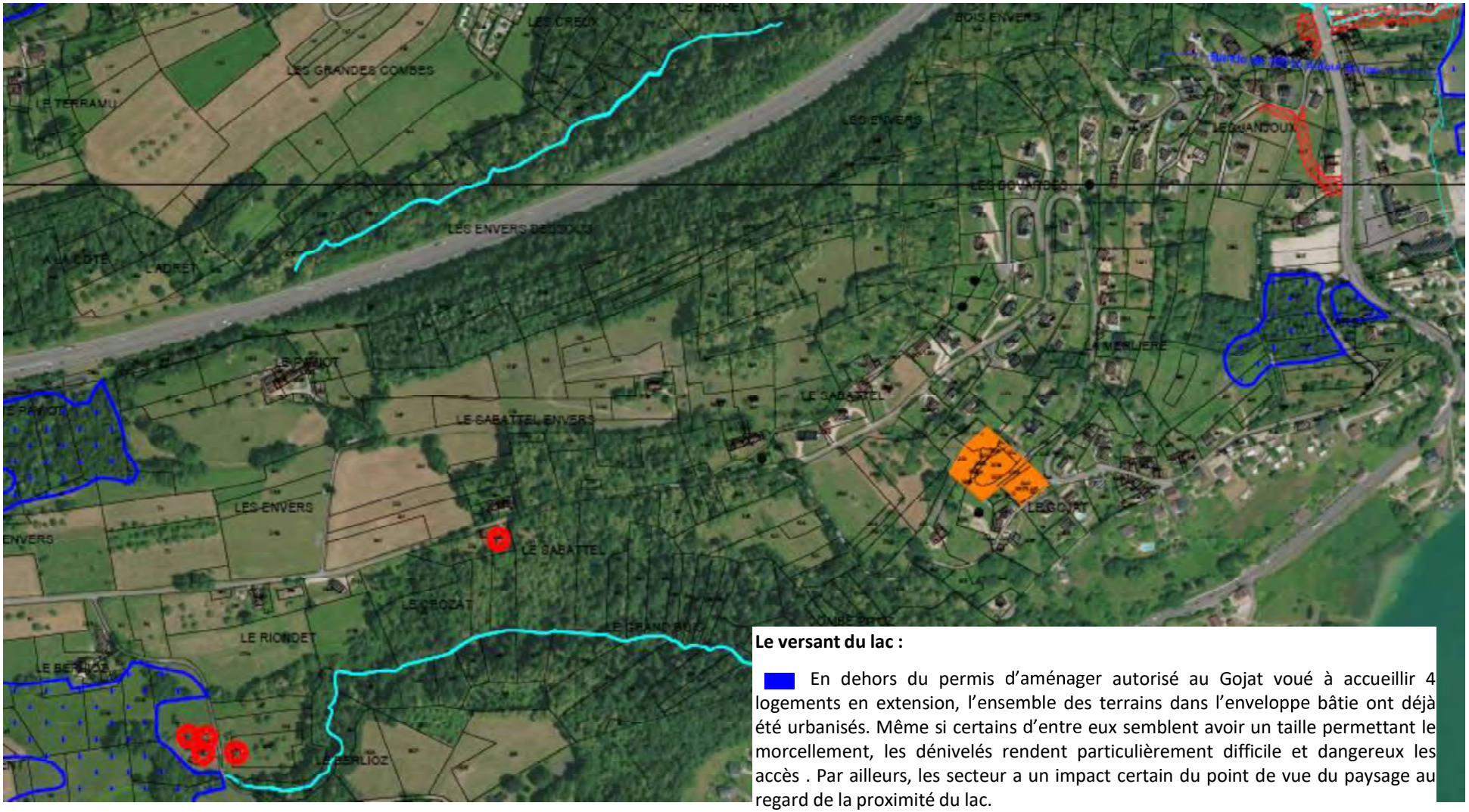
★ On dénombre également quelques granges ou anciens corps de ferme isolés qui pourraient être réhabilités pour du logement, ce qu'ont connu le hameau des Rossets et quelques constructions de la Crétaz ces dernières décénnies.



Versant du Neyret :

Le Neyret a fait l'objet de quelques constructions ses dernières années entre ses parties urbanisées et les campings , en dents creuses ou par morcellements de terrains bâtis. Il reste encore aujourd'hui un ténement d'environ 1700 m² au Neyret d'en Haut. A noter que le versant donne sur le lac donc avec des impacts paysagers non négligeables mais également des impacts sur l'agriculture liés à la présence de belles prairies. Enfin, la proximité de l'autoroute en fait un secteur sensible au niveau sonore

Une grange pourrait faire l'objet d'un changement de destination



Le versant du lac :

En dehors du permis d'aménager autorisé au Gojat voué à accueillir 4 logements en extension, l'ensemble des terrains dans l'enveloppe bâtie ont déjà été urbanisés. Même si certains d'entre eux semblent avoir un taille permettant le morcellement, les dénivelés rendent particulièrement difficile et dangereux les accès . Par ailleurs, les secteur a un impact certain du point de vue du paysage au regard de la proximité du lac.

★ En se dirigeant vers l'Ouest, on comptabilise d'anciennes constructions au nombre de 5 qui pourraient faire l'objet de changement de destination et permettre ainsi au patrimoine bâti d'être valorisé.