Troisième partie :

Justification des choix retenus

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'ensemble du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement à conduit à mettre en évidence des enjeux pour le territoire et son développement pour les années à venir.

Comment assumer le rôle de pôle, et en conséquence, prévoir le développement au regard des besoins de la population en matière de services, de l'habitat, de déplacements,…

Un territoire à caractère rural à valoriser dans toutes ses composantes

Comment organiser le développement sans remettre en cause les qualités et le fonctionnement du territoire, le cadre de vie des habitants, en s'engageant vers une démarche de développement durable et transition énergétique ?

Comment pérenniser le dynamisme économique et concilier activités, vie locale et environnement ?

C'est ainsi que le PADD a été décliné selon les 6 thématiques suivantes.

Ce chapitre permet d'expliquer ce qui a conduit à retenir ces choix pour le projet communal au regard des conclusions des différents diagnostics menés sur le territoire.

1. **Conforter la fonction de pôle d'équilibre de Novalaise**

2. **Protéger et valoriser les composantes naturelles du territoire : la biodiversité et les espaces naturels remarquables, l'eau, les sols,…**

3. **Préserver le cadre paysager et valoriser le patrimoine bâti local**

4. **Organiser le développement du territoire en confortant le centre bourg**

5. **Affirmer la vocation et la diversité économique de Novalaise**

6. **Engager le territoire dans une démarche de développement durable et de transition énergétique**

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Orientation 1 : Conforter la fonction de pôle d'équilibre de Novalaise

1. Rappel du contexte

Novalaise est une commune dynamique tant du point de vue démographique qu'économique. Avec une population en constante augmentation, atteignant en 2018, environ 2100 habitants, elle bénéficie de sa facilité d'accès aux pôles urbains régionaux, dont le bassin chambérien, ceci grâce à l'accès rapide à l'autoroute.

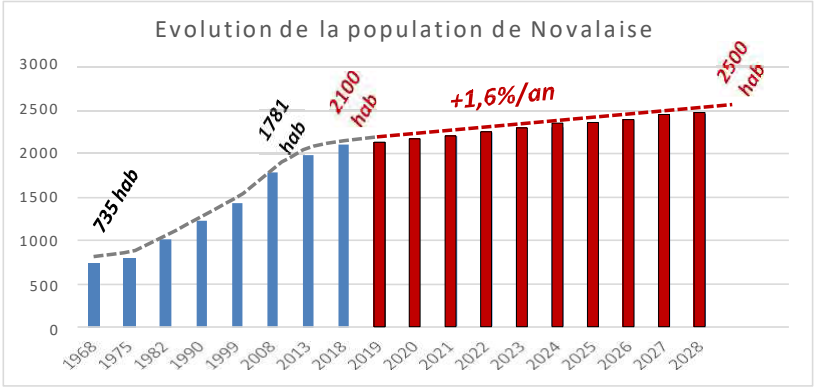
Le bourg centre de Novalaise dispose de services, de commerces, d'équipements, notamment scolaires, et d'un tissu associatif qui permettent non seulement à ses habitants mais également à ceux des communes voisines d'avoir une certaine autonomie. C'est ce qui fait de la commune un véritable pôle de vie à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard, en particulier pour les villages ruraux voisins de Gerbaix, Nances (villages polarisés avec Novalaise au SCoT) et Marcieux…

Aujourd'hui, il s'agit dans ce projet communal de réfléchir à la façon d'assumer le rôle de pôle, et en conséquence, d'organiser le développement au regard des besoins de la population en matière de services, de l'habitat, des déplacements,…

2. Justification des choix pris dans l'orientation 1 du PADD : Retrouver une dynamique démographique et maitriser le développement de l'urbanisation

Quel objectif d'accueil de population ?

La commune a connu un fort développement depuis les années 70 jusqu'aux années 2010 avec un taux de variation annuel proche des 3 % dans les années 2000. Si depuis les années 2010, la croissance se ralentit, elle n'en est pas moins soutenue à environ 1,4% sur 2011/2016. Le choix de la commune est de maintenir le taux de croissance autour de 1,6% afin de permettre un accueil de population en relation avec sa fonction de pôle mais aussi de proposer un développement réaliste par rapport aux années antérieures. Cette développement est également en cohérence avec l'offre en équipements ou services du territoire, y compris dans le projet de les adapter. Avec un taux de croissance de 1,6%, le projet communal est cohérent avec les orientations du SCoT pour Novalaise en tant que pôle de centralité. Cela amènerait la population à atteindre environ 2500 habitants à l'horizon 2029.



Combien de logements envisager ?

Ces dernières années, la commune semble accueillir toujours des familles mais l'apport migratoire est bien moindre et parallèlement, il y a une permanence importante des habitants. Au regard des forts apports migratoires passés, la population va connaitre les prochaines années une réduction importante de la taille des ménages. Par ailleurs pour permettre un renouvellement, la commune compte sur une diversification de ses logements en type mais également en taille pour pouvoir accueillir des jeunes couples.

Aussi, il est envisagé une moyenne de 220 à 240 logements pour répondre au besoin d'accueil de population envisagée, pour faciliter le parcours résidentiel des plus anciens ou des jeunes, pour rendre plus aisé un renouvellement régulier de population ou encore loger les familles plus nombreuses, voire recomposées.

Pourquoi et comment diversifier l'offre en logements ?

La commune a donc besoin à la fois de continuer à accueillir des familles déjà bien installées dans la vie active, donc de grands logements que l'on trouve essentiellement sous forme d'habitat individuel. Elle a en parallèle besoin de diversifier l'offre en logements en prévision du parcours résidentiel ou renouvellement de population à venir, et, de l'accueil de primo accédant sur le territoire ou de familles monoparentales (pour rappel en 2016, la population est constituée de structures familiales des plus diverses dont la 1/2 de familles sans enfants, et 7% de familles monoparentales, tant en termes de taille, que d'âge ou de niveau de vie).

Le projet de diversifier l'offre en logement, peut se faire en permettant les réhabilitations ou des divisions parcellaires, mais aussi en incitant à la création d'habitat alternatif à la maison individuelle lors de possibilité de créations de plusieurs logements sur une même opération. Par ailleurs, le souhait est de développer les logements sociaux sur tout secteur.

Comment accueillir dans de bonnes conditions les habitants ?

En tant que pôle, la commune se doit de répondre aux besoins des habitants de Novalaise ou des environs en termes de services et d'équipements. Le diagnostic a montré des adaptations à prévoir sur certains équipements existants, notamment au regard de leur fonctionnement actuel, du manque de place pour évoluer…. Il convient dans le PLU de prévoir donc les espaces nécessaires pour faire rendre ses évolutions possibles, voire, envisager des délocalisations, notamment :

- Fonctionnement, manque de surface et situation (en zone d'activités) du centre social et du multi accueil
- Évolution de l'ensemble des équipements sportifs (gymnase, les différents terrains de sports) et les espaces de stationnement qui leur sont liés
- Évolution du collège à termes au regard des projets de diversification de l'habitat qui conduiront à augmenter les effectifs scolaires dans les prochaines années
- Amélioration de l'offre de services de la maison des associations avec éventuellement des espaces de plein air ….

Cette orientation mènera à réfléchir globalement le développement de la commune tant au niveau de l'habitat que des équipements et services à la population.

Comment devancer l'augmentation des déplacements sur la commune lié à la fois à l'apport de population sur la commune mais aussi sur les communes voisines (en lien avec l'utilisation des services intercommunaux qui sont sur le territoire communal) ?

En termes de déplacements doux, une des grandes orientations du projet de territoire est de s'engager dans une démarche de développement durable et de transition énergétique. Au regard de l'évolution de population et des problématiques déplacements, notamment sur la traversée du bourg au croisement des routes Yenne/lac et col de la Crusille / col de l'Epine qui drainent une partie de la population de cette partie de l'Avant Pays Savoyard. Pour cela, il s'agit d'inciter la population locale à se déplacer en mode doux, en renforçant le maillage existant par des aménagements fonctionnels et qualitatifs. Il s'agit aussi de veiller à ce que ces parcours soient effectivement acceptables en termes de distance ce qui suppose de bien cibler et organiser le développement de l'habitat au regard de l'organisation de la commune en termes d'équipements et de services.

Enfin, dans le contexte du lac, il s'agit de favoriser aussi les déplacements doux sur la liaison bourg / lac et d'assurer la continuité des sentiers existants avec les communes voisines.

Pour les déplacements motorisés qui ne peuvent être évités, la commune s'est engagée dans des travaux tant pour améliorer la fluidité des déplacements que pour des questions de requalification d'espaces publics (les rendre moins routiers) et redonner une place aux piétons notamment sur la place du Bourniau qui symboliquement, aux croisées des routes et des commerces doit pouvoir retrouver sa vocation de lieu de rencontre, animé et de qualité et non d'un carrefour routier bruyant sur lequel on ne fait que passer pour échapper au bruits des moteurs et à la pollution.

Les orientations s'appuient sur plusieurs projets :

- Revaloriser la place du Bourniau en fermant à la circulation automobile 2 de ces 6 branches et réorganiser les déplacements au sud (route de St Alban et d'Ayn)
- Prévoir le contournement du bourg par le Nord pour apaiser à terme sa traversée au regard des projets de développement de l'habitat

Orientation 2 : Protéger et valoriser les composantes naturelles du territoire : la biodiversité et les espaces naturels remarquables, l'eau, les sols

1. Rappel des enjeux en matière d'environnement

Entre lac et montagne, la commune présente un territoire rural très vallonné et sillonné par de nombreux ruisseaux, allant des berges du lac d'Aiguebelette jusqu'aux crêtes du mont Tournier coté Ouest et sur le versant de la chaine de l'Epine à l'Est.

Par sa configuration morphologique, la commune comprend une multitude de milieux naturels, agricoles et boisés, variés, dont certains sont remarquables : le lac, mais aussi marais, prairies humides, pelouses sèches, ruisseaux, haies, arbres isolés…

Le territoire présente également une nature des sols variable qu'il convient de prendre en compte notamment dans le cadre de la gestion de l'eau et des risques de ruissellement.

2. Justification des choix pris dans l'orientation 2 du PADD :

Comment préserver les composantes naturelles du territoires?

Le territoire est constitué d'espaces remarquables variés et d'autres plus banals également potentiellement riches en biodiversité ou présentant un intérêt au regard des sites ou du paysage….

Qu'il s'agisse du lac ou des espaces ruraux ou montagnards, la réflexion sur la préservation de ces espaces est étroitement liée non seulement à leur nature, à leur qualité mais également vis-à-vis des interactions qu'il peut y avoir vis-à-vis des pratiques agricoles ou des activités touristiques et de loisirs, allant jusqu'à la valeur de découverte ou pédagogique qu'on peut leur donner.

Pourquoi gérer l'eau ? Comment prévenir des risques naturels

La nature des sols et la présence des ruisseaux impliquent une gestion des eaux (pluviales ou usées) et des risques naturels variable d'un secteur à l'autre et c'est ce que met le PADD en avant. En parallèle, le souhait est de limiter tout ruissellement supplémentaire en faisant de la gestion à la parcelle et donc d'opter dans les projets de développement pour les terrains qui seraient donc plus propice à la mise en place de cette gestion.

Orientations 3 : Préserver le cadre paysager et valoriser le patrimoine bâti local

1. Rappel des enjeux en matière agricole

Le paysage de Novalaise présente une richesse liée à ses espaces variés, sa qualité environnementale, et l'entretien de ces espaces qu'ils soient ruraux ou bâtis. Cela participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Ce sont aussi des atouts propices à sa découverte, à travers les loisirs et activités sportives qu'il propose, ses paysages, ses villages typiques et ses espaces naturels diversifiés….

2. Justification des choix pris dans l'orientation 3 du PADD :

Pourquoi préserver le cadre paysager du territoire issu de son caractère rural et de la diversité des milieux ?

Malgré son positionnement de pôle urbain de l'Avant Pays Savoyard et le développement résidentiel qu'il a connu ses dernières décennies, le territoire de Novalaise est avant tout resté rural, ouvert grâce à l'entretien du paysage par l'agriculture, avec la diversité de ses espaces agricoles et naturels, dépendants notamment au relief et à la nature des sols.

L'objectif à travers cette orientation est de préserver cette trame paysagère rurale qui participe au cadre de vie des habitant et à la fréquentation touristique.

La préservation de ses qualités passe par la prise en compte des éléments structurants de la trame paysagère que ce soit en milieu agricole ou à dominante urbanisée (par exemple à travers le maintien ou la plantation de haies ou d'espaces verts), par la protection des espaces les plus sensibles du point de vue paysager (secteurs exposés comme les lignes de crêtes, certains versants très ouverts permettant des vues sur le grand paysage) , et, de porter une attention sur les espaces urbanisés, en évitant un développement de l'urbanisation qui aurait des conséquences sur la qualité générale du paysage.

Pourquoi veiller à l'intégration des constructions et opérations de constructions dans leur environnement ?

Le développement résidentiel de la commune a conduit à voir se développer des quartiers de type périurbain au détriment du paysage rural et des espaces agricoles.

- Ainsi, l'effet d'ouverture des paysages y compris en milieux urbanisés est remis en cause par le traitement de haies et clôtures continues (qui ressemblent davantage à des murs végétaux artificiels qu'à des plantations naturelles) du fait de l'utilisation d'une seule espèce à feuillage persistant (effet sur le paysage mais aussi sur la biodiversité et le rôle de la végétation dans la gestion de l'ensoleillement en fonction des saisons)
- Des développements linéaires qui contribuent à une perte d'identité des hameaux typiques, avec également des conséquences sur les vues, sur le patrimoine d'intérêt, sur la gestion des réseaux…
- Des constructions et aménagements qui ne s'adaptent pas à la pente naturelle du terrain, avec des conséquences visuelles (la nécessité de terrassements perceptibles en vue lointaine), sur la gestion ou le ruissellement des eaux sur la parcelle mais aussi sur le territoire et donc sur les risques naturels, des apports de terres extérieurs avec d'éventuelles plantes ou graines envahissantes (renouée, ambroisie…)
- Des caractéristiques architecturales et urbaines (formes urbaines, traitement des espaces communs…) qui prennent peu en compte le contexte local banalisant le territoire avec perte de hiérarchie entre espaces ou perte de repérage.

L'objectif est de prendre en compte les caractéristiques locales pour permettre une bonne accroche au territoire et au paysage.

Pourquoi veiller à valoriser le patrimoine local et les qualités du bourg ?

Il s'agit de valoriser le territoire dans toutes ses composantes en tant que cadre de vie des habitants, dans sa dimension et tradition commerçante (notamment pour le cœur historique) et touristique. L'objectif est de sensibiliser à la qualité du patrimoine bâti et de permettre les réhabilitations, voir de valoriser ce patrimoine par un usage particulier comme pour la Grange de l'Epine.

Orientations 4 : Structurer le développement du territoire en confortant le centre bourg

1. Rappel des enjeux en matière de paysage et d'environnement

En tant que pôle de vie territorial de l'Avant Pays Savoyard, la commune doit pouvoir accueillir dans les prochaines années de nouveaux habitants mais aussi développer des services et équipements pour la polarité de Novalaise ou autres communes environnantes. Il s'agit ainsi de gérer au mieux le développement au sens large au regard des caractéristiques et de la situation de chaque quartier, de leur vocation et de leur fréquentation.
Par ailleurs, d'identité agricole, Novalaise est devenue résidentielle en quelques décennies avec une consommation importante de foncier. Si aujourd'hui, la commune doit assumer son rôle de pôle de l'Avant Pays Savoyard, notamment dans l'accueil de nouveaux habitants, elle doit également veiller à maintenir ses qualités, notamment son caractère rural et ses espaces naturels, garant du cadre de vie des habitants en gérant la consommation d'espaces.

2. Justification des choix pris dans l'orientation 4 du PADD : Structurer le développement en confortant le centre bourg

Comment structure le développement de l'ensemble du territoire ?

Le diagnostic a montré que l'essentiel des services et équipements sont concentrés dans le bourg et dans sa périphérie dans un rayon de 700 m. Cette distance reste facilement acceptable à pied pour des déplacements quotidiens vers les équipements scolaires par exemple ou vers les commerces du cœur historique (pour une population de tout âge). Dans la même logique d'engager le territoire et donc les habitants ou foyers, chacun à leur échelle, dans une démarche de développement durable (Orientation 6 du PADD), le choix a été fait de privilégier le développement de l'habitat dans ce périmètre des 700m afin de faciliter les déplacements doux intra communaux.

Afin que l'essentiel des futurs habitants bénéficient de ces services, il s'agit aussi de proposer des formes d'habitat plus diversifiés ou alternatifs à la maison individuelle, qui s'étaleront moins sur le territoire.

Ainsi, au-delà du rayon de 700m du cœur de bourg, dans ses quartiers périphériques ou hameaux bien formés, le projet est de privilégier le réinvestissement des espaces déjà urbanisés (remplissage des dents creuses, morcellement de terrains déjà bâtis, réhabilitation du bâti existant), ces secteurs pouvant accueillir ponctuellement quelques constructions en extension intégrée à la forme du hameau (lié à des autorisations).

En dehors de ces hameaux, sur les groupements bâtis de moindre importance et pour les constructions isolées, le choix du projet se porte sur la valorisation de l'espace agricole et naturel en n'autorisant pas d'extension de l'urbanisation mais en favorisant la réhabilitation ou l'évolution du bâti existant en fonction des enjeux du secteur et de la desserte par les réseaux.

Enfin, le choix est bien de prendre en compte les caractéristiques de chaque secteur et leur vocation telles que :

- Vocation commerçante du cœur historique à concilier avec la dimension patrimoniale
- Vocation économique des zones du Goutier et du Coutable par rapport à l'habitat (aspect nuisance mais aussi services à la population)
- Vocation d'hébergement de plein air du Neyret à concilier avec le maintien d'un paysage ouvert et donc de l'activité agricole du versant
- Vocation touristique et de loisirs des rives du lac à concilier avec l'enjeu environnemental…

Comment organiser le centre bourg ?

Il s'agit de prendre en compte :

- La particularité de chaque secteur, notamment :
    - Le maintien de l'identité commerçante du cœur historique
    - La particularité des deux zones d'activités
- Le besoin d'évolution des services et équipements en place
- L'intérêt patrimonial (rôle dans l'effet vitrine, la valorisation des espaces, le repérage, à travers le bâti ou les espaces verts)
- Les besoins en matière de circulation motorisée et de stationnement
- Les secteurs les plus propices au développement de l'habitat et à l'accueil de typologies alternatives à la maison individuelle
- Le prolongement de la trame de cheminements doux (piétons ou cycles) pour faciliter/sécuriser les déplacements alternatifs à la voiture

Comment modérer la consommation d'espace ?

Le choix est de donner la priorité au réinvestissement. Pour cela, un inventaire a été fait pour évaluer le nombre de constructions qui pourraient être réutilisées à des fins d'habitat comprenant le bâti inutilisé (logements vacants, granges n'ayant plus vocation agricole…), tant en milieux urbanisés que naturels ou agricoles. Chaque construction a été étudiée au cas par cas notamment en fonction des enjeux agricoles ou naturels environnants, de la desserte pas les réseaux, de l'état apparent des constructions. C'est ainsi qu'ont été estimés environ une trentaine de logements pouvant être crées par le biais de constructions existantes.

La deuxième priorité a été d'évaluer les nouvelles constructions d'habitat qui pourraient être réalisées en tissu déjà urbanisé par remplissage de dents creuses ou par morcellement de parcelles déjà bâties. A été pris en compte, la configuration des parcelles, leur taille (pour définir un nombre de logements possibles), la desserte par les réseaux. Ces nouvelles constructions ont été évaluées à environ 80.

Par déduction, a été estimé le nombre de logements à créer par extension de l'urbanisation qui s'élève à environ 160 (sur 200 à 240 au total, voir orientation 1 du PADD).

En partant d'une moyenne de 25 logt /ha et au regard de ce qui s'est produit ces dernières années, dans le respect du SCoT, il faudrait que les surfaces d'extension de l'urbanisation pour de l'habitat d'environ 5,5ha, soit ce qui est repris dans cette orientation du PADD.

On passerai ainsi, pour modérer la consommation d'espace :

- D'une densité moyenne de 9,5 à 25 logt /ha sur les extensions
- L'objectif est d'envisager une densité supérieure à 25 logt/ha sur les zones stratégiques de développement proches de toute commodité, pour que la majeure partie des futures habitants profite des services du bourg mais aussi afin de prendre en compte les tissus urbains moins denses des secteurs plus excentrés.
- Et d'inciter à la diversification de l'habitat sur les tènements les plus importants.

Orientations 5 : Affirmer la vocation et la diversité économique de Novalaise

1. Rappel des enjeux en matière de paysage et d'environnement

Avec la présence de 10 exploitations agricoles pérennes mais aussi en tant que territoire ressource accueillant une trentaine d'exploitants extérieurs, l'activité agricole est importante à préserver.
Ce dynamisme agricole permet également l'entretien du paysage qui intervient dans la qualité du cadre de vie, l'attractivité pour de nouveaux habitants ou la valorisation touristique du territoire. Les espaces agricoles, composés essentiellement de prairies permanentes, permettent une biodiversité que l'on retrouve sur tout le territoire.
Les commerces de proximité sont bien implantés dans le bourg, les plus grosses activités situées dans un secteur dédié, mais pour autant, les activités économiques et donc les emplois sont bien présents sur l'ensemble du territoire (plus de 500…). L'activité touristique avec la présence de campings et d'hébergements, participe aussi à ce dynamisme.

2. Justification des choix pris dans l'orientation 5 du PADD Affirmer la vocation et la diversité économique de Novalaise

En termes d'agriculture et d'exploitation forestière :

La préservation du dynamisme agricole passe en premier lieu par les principes du PADD énoncés pour limiter la consommation d'espace (Orientation précédente).

Le PLU a fait l'objet d'un diagnostic agricole par la chambre d'agriculture et les orientations sont notamment issues de cette étude et concernent notamment la préservation des terres à enjeux notamment à proximité des exploitations (sur le territoire communal ou sur les territoires voisins) mais aussi les terres de qualité ou peu morcellées. La commune n'écarte pas l'idée que de nouveaux projets agricoles pourraient naitre (en nombre et en diversification).

Dans l'estimation des granges pouvant faire l'objet de changement de destination, a été pris en compte l'enjeu agricole (intérêt agricole du secteur, desserte agricole, etc…) et c'est aussi le choix de ne pas prévoir le développement de l'urbanisation sur les groupements bâtis de moindre importance (en taille) ou les constructions isolées sur les secteurs où la dominante est agricole et non urbaine.

Le PADD prend en compte également une gestion raisonnée de la forêt notamment en prenant en compte la desserte s'il y a lieu.

En matière d'activités économiques de type commerciale, artisanale ou de petite industrie

Le territoire de Novalaise présente une diversité économique apportant services, emplois et animation. Aujourd'hui, les surfaces dédiées au développement économique ont été utilisées (notamment sur les zones d'activités) et nombre de nouvelles entreprises ne pourra s'installer que par le biais de réinvestissement de bâtiments existants, ou de nouveaux bâtiments sur Nances.

L'objectif est de veiller a un bon équilibre de l'ensemble du tissu économique (sur le cœur historique, la zone du Coutable, celle du Goutier ou plus ponctuellement sur des secteurs plus excentrés), de veiller au maintien des activités en place, voire à leur développement, de prendre en compte la proximité éventuelle de l'habitat, et de veiller à la qualité urbaine et architecturale des zones dédiées.

Concernant le cœur historique, site privilégié de l'implantation des commerces et du petit artisanat de détail ainsi que du marché, il s'agit de préserver cette fonction traditionnelle de services à la population et d'animation en maintenant les structures en place et en y favorisant les nouvelles entreprises. Cette orientation sera menée en parallèle des dispositions de l'orientation 3 du PADD concernant la préservation des qualités urbanistiques du bourg et de la place du Bourniau, dans leur rôle d'effet vitrine qualitatif.

Concernant les zones d'activités du Goutier et du Coutable / Biez du Moulin, il s'agit de conserver leur vocation économique principale. Toutefois, le projet communal est de bien prendre en compte leur particularité : celle du Goutier dédiée aux activités plus lourdes peu compatibles avec l'habitat et celle, mixte, du Coutable /Biez du Moulin accueillant également quelques commerces de proximité, des équipements divers (déchetterie, centre socio-culturel, multiaccueil petite enfance, salle des fêtes, pôle médical) et de l'habitat.

En matière de potentiel touristique

La CCLA a compétence touristique et les orientations du PADD sont dans la lignée des orientations de la Communauté de Communes en matière de développement touristique. De manière générale, le fait de vouloir :

- préserver la trame agro-environnemental et le potentiel paysager (bâti ou non) de la commune (orientations 2 et 3), permet déjà d'inciter à la fréquentation touristique du territoire
- valoriser la fonction traditionnelle commerçante du cœur historique, permet d'apporter un dynamisme et une animation propice à l'accueil touristique (orientation 5)
- développer les parcours doux cycles ou piétons, incite à la découverte du territoire et à la promenade

Le territoire accueille quelques camping en bord du lac ou sur le versant du Neyret, ainsi qu'un hôtel en bord de lac : l'objectif est de conserver cette vocation d'hébergement touristique et de ne pas empêcher la création d'autres sites d'accueil notamment sur d'autres sites déjà urbanisés, hameaux mais aussi Grange de l'Epine. Cette dernière offre un site patrimonial avec un potentiel bâti propice à l'accueil de groupes ou d'évènements ponctuels qui manque sur le territoire de la CCLA. Encore ici, la valorisation patrimoniale du site passe par des règles spécifiques.

Une illustration permet de cartographier l'organisation du secteur du « lac » et de ses versants, autre pôle d'intérêt de la commune, en complémentarité avec celui du cœur historique, en prenant notamment en compte la conciliation entre développement touristique et enjeux environnementaux et/ou paysagers.

Orientations 6 : Engager le territoire dans une démarche de développement durable et de transition énergétique

1. Justification des choix en matière de performances énergétiques et d'énergies renouvelables

Le territoire bénéficie d'une bonne exposition sans masque solaire naturel important (comme le seraient des pans de montagnes escarpés). Il s'agit donc d'en bénéficier au mieux dans les projet d'urbanisation et de se protéger de la surchauffe en période estivale. Par contre, le territoire compte un parc de constructions anciennes relativement important et dans le cadre de la réduction de la consommation d'espace, l'accent est mis sur le réinvestissement du bâti existant. Il convient de veiller à ce que les règles générales de reculs ou hauteur n'empêchent pas d'améliorer les performances énergétiques des constructions anciennes.

2. Justification en termes de maitrises de déplacements

L'essentiel des gaz à effet de serre proviennent des déplacements et tout le projet est conçu de manière à les limiter en favorisant l'extension de l'urbanisation dans un rayon de 700 m de tous services et équipements, distances jugées comme acceptables pour des déplacements piétons quotidiens, en améliorant le réseau de cheminements piétons et/ou cycle (fonctionnellement sécuritairement et qualitativement) que ce soit dans le bourg, entre zones d'habitat et de services, ou, entre les 2 pôles de la communes que sont le bourg et le lac.

3. Justification en termes de couverture numérique

La couverture numérique est importante tant pour les habitants que pour les services en tant que polarité de la commune dans l'Avant Pays Savoyard, ou que pour la dimension économique et touristique. Aussi la commune sera attentive au déploiement de la fibre optique sur le territoire et au fait que chacun à son échelle puisse s'y raccorder.

2. COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation OAP1, OAP2, OAP3 et OAP4 répondent directement :

- De manière générale, à l'orientation 1 du PADD, sur le fait
    - D'accueillir des habitants
    - De permettre une offre diversifiée en habitat pour répondre au différents besoins
    - D'aménager les nouveaux quartiers d'habitat en incitant à la marche ou au vélo et en veillant aux continuités de chemins pour se rendre aux écoles / collège ou dans les commerces
- **Et plus particulièrement, à l'orientation 4 du PADD, sur le fait :**
    - **De structurer le développement en confortant le centre bourg et de privilégier le développement de l'habitat à proximité des services et équipements qui prend en compte cette notion des 700m**

L'ensemble des secteurs concernés par ces 4 OAP ont été repérés et définis comme « secteurs stratégiques de développement où seront prévues des opérations d'aménagement d'ensemble »

- De prévoir, en tant que secteur stratégique, davantage de densité sur ces secteurs et une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Ces orientations répondent également à d'autres préoccupations ou orientations déclinées dans le PADD explicitées dans les paragraphes suivants. Il en est de même pour les OAP 5 du Gojat, aux enjeux différents.

OAP 1 : Fatta Haut

Comme évoqué dans le préambule, cette zone est considérée comme un des secteurs stratégiques de développement de la polarité de Novalaise pour permettre d'accueillir des habitants.

En termes de desserte, ces OAP intègrent le projet d'apaisement de la traversée du bourg par la création d'une voie au Nord de la Fatta, dont une entame a été réalisée depuis la route du Cordonnier et qui rejoindra à terme la route de Yenne. Cette desserte par l'amont rentre également dans le cadre de la valorisation de la place du Bourniau et de l'objectif de redonner une place au piéton en supprimant de la circulation automobile les 2 branches que sont la route du Banchet et celle du Chemin de la Fatta, insuffisant pour supporter la circulation qu'engendrerait l'urbanisation du secteur. (**Référence Orientation 1 du PADD**)

En termes de cheminements piétons, les OAP veillent aux prolongement ou à la création de cheminements doux afin d'avoir des parcours directs et sécurisés vers le cœur historique et ses commerces et vers les équipements scolaires. (Référence **Orientation 1 du PADD**)

En termes d'habitat, tel que dit dans le préambule, il s'agit de prévoir une diversification de l'habitat en limitant le nombre potentiel de logements individuels. Il est prévu une densité moyenne minimum de 30 logt /ha sur Fatta Haut et Fatta bas, c'est-à-dire une densité supérieure à 25 logt/ha comme c'est envisagé par **l'orientation 4 du PADD** concernant les secteurs stratégiques. Cette densité s'élèvera à 34 logt/ha pour le seul secteur de la Fatta haut en y imposant un minimum de 60 logements. En termes de diversité, les OAP incluent également l'obligation d'au moins 20% de logement locatif social, soit environ une douzaine pour le secteur en réponse à **l'orientation 1 du PADD.**

En termes d'intégration paysagère**,** les OAP prévoient la prise en compte du relief et des dénivelés ainsi que des volumes bâtis dans l'environnement proche de manière à faciliter l'accroche urbaine et territoriale en réponse à **l'orientation 3 du PADD.** Les OAP prévoient aussi de maintenir la trame paysagère des haies sur le chemin de la Fatta et en imposant une zone non aedificandi le long du ruisseau pour conserver son caractère naturel.

En termes de gestion des eaux pluviales, les OAP donnent des préconisations à prendre vis-à-vis des venues d'eaux de l'amont (**orientation 2 du PADD).**

OAP 2 : Fatta Bas et OAP3 : Champ Clavelet

Comme évoqué dans le préambule, ces 2 zones sont considérées comme des secteurs stratégiques de développement de la polarité de Novalaise pour permettre d'accueillir des habitants.

En termes de desserte, ces OAP intègrent le projet d'apaisement de la traversée du bourg par la création d'une voirie de desserte par la route de Yenne et l'aménagement d'un carrefour adéquat qui marquera la nouvelle entrée du bourg au croisement avec la route de Gerbaix. Cette desserte par l'amont rentre également dans le cadre de la valorisation de la place du Bourniau et de l'objectif de redonner une place au piéton en supprimant de la circulation automobile, les 2 branches que sont la route du Banchet et celle du Chemin de la Fatta, ce dernier étant insuffisant pour supporter la circulation qu'engendrerait l'urbanisation de la Fatta Bas, et de Champ Clavelet. (**Référence Orientation 1 du PADD**). L'urbanisation de ces deux zones est donc conditionnée par la réalisation de cette nouvelle desserte comprenant l'aménagement du carrefour sur la route de Yenne.

Par ailleurs, le secteur de Champ Clavelet prend en compte la desserte des terrains plus en amont qui resteront agricoles au présent PLU mais qui, dans le périmètre des 700 m, restent intéressants pour l'extension de l'urbanisation à 20 ans.

En termes de cheminements piétons, les OAP veillent au prolongement ou à la création de cheminements doux afin d'avoir des parcours directs et sécurisés vers le cœur historique et ses commerces et vers les équipements scolaires. (Référence **Orientation 1 du PADD**). La trame de cheminements a été étudiée en fonction de la zone de la Fatta Haut qui peut s'urbaniser rapidement.

En termes d'habitat, tel que dit dans le préambule il s'agit de prévoir une diversification de l'habitat. Il est prévu une densité minimum de 30 logt /ha sur les deux zones , c'est-à-dire une densité supérieure à 25 logt/ha comme l'est envisagé par **l'orientation 4 du PADD** concernant les secteurs stratégiques. Cela a été modulé pour la Fatta bas par une répartition entre Fatta Haut (plus dense et qui s'urbanisera plus rapidement) et Fatta bas qui côtoie des maisons individuelles existantes. En termes de diversité, les OAP incluent également l'obligation d'au moins 20% de logement locatif social, soit environ 3 à 4 pour Fatta Bas et 8 pour Champ Clavelet en réponse à **l'orientation 1 du PADD.**

En termes d'intégration paysagère**,** les OAP de la Fatta Bas prévoient la prise en compte des volumes bâtis dans l'environnement proche de manière à faciliter l'accroche urbaine et au territoire en réponse à **l'orientation 3 du PADD d**ans l'esprit de ce qui est déjà proposé pour la Fatta Haut. Elles prennent également en compte la présence du ruisseau à maintenir dans son caractère naturel.

Les OAP de Champ Clavelet intègre le positionnement de cette zone en entrée de bourg de manière à faciliter l'accroche urbaine depuis la départementale mais aussi aux zones agricoles situées en amont en réponse à **l'orientation 3 du PADD**.

En termes de gestion des eaux pluviales, donnent des préconisations à prendre vis-à-vis des venues d'eaux depuis le chemin de la Fatta (**orientation 2 du PADD).**

OAP 4 : Serraz

Comme évoqué dans le préambule, cette zone est considérée comme un des secteurs stratégiques de développement de la polarité de Novalaise pour permettre d'accueillir des habitants.
Il y est prévu à cours terme des logements pour la gendarmerie ainsi qu'une MAPAD (maisons d'accueil de personnes âgées dépendantes) qui permettrait de compléter et de diversifier l'offre de l'EHPAD.

En termes de desserte, ces OAP prévoient une desserte depuis la route de l'Epine en prenant en compte le développement des cheminements piétons tout le long de cette route. (**Référence Orientation 1 du PADD**). Cette desserte pourra être dédoublé afin de répondre aux deux projets et à leur condition de gestion

En termes d'habitat, tel que dit dans le préambule, il s'agit de prévoir une diversification de l'habitat. Il est prévu une densité minimum de 30 logt /ha sur l'ensemble de la zone, soit 20 minimum logements à évaluer en fonction de la nature des sols, c'est-à-dire une densité supérieure à 25 logt/ha comme c'est envisagé par **l'orientation 4 du PADD** concernant les secteurs stratégiques. En termes de diversité, les OAP incluent également l'obligation 20% minimum de logement locatif social.

A noter que ce secteur accueillera probablement davantage de logements social puisque l'ensemble des logements de la MARPA sont considérés comme locatif social, et les logements gendarmes deviendront à terme de l'accession sociale social. En l'absence de projet plus avancé notamment sur l'équilibre financier étudié au regard du calibrage de la MARPA par rapport aux logements gendarmes, le PLU n'impose pas davantage de locatif social.

Pour autant l'ensemble du secteur est voué à termes à n'accueillir que du locatif ou de l'accession sociale, soit un minimum de 20 logements tout statut confondu permettant de répondre à **l'orientation 1 du PADD.** Cela permettra notamment aux primo accédant de pouvoir s'installer plus facilement sur le territoire.

En termes d'intégration paysagère**,** les OAP de la Serraz prévoient la prise en compte des volumes bâtis dans l'environnement proche de manière à faciliter l'accroche urbaine, et le maintien de la trame paysagère et environnementale par la création de jardins collectifs dans le prolongement de ceux des résidences de Pré Rampeau, des terrains humides en fond de parcelle et du bassin en entrée de zone en réponse à **l'orientation 3 du PADD.**

OAP 5 : Vaizieux

Ce secteur est en entrée de bourg en venant de la Crusille. Il est situé dans le ténement nouvellement formé par le nouveau maillage réalisé entre la route de la Crusille et la route du Banchet.
Il doit pouvoir marqué l'entrée du bourg par une densité plus forte et éviter un développement de type périurbain comme Carabin.

En termes de desserte, ces OAP prévoit une desserte par le nouveau maillage où les dénivelés permettent un accès sécurisé avec visibilité. (**Référence orientation 1 du PADD**)

En termes d'habitat, il est envisagé 20 lgt /ha minimum et surtout des volumes bâtis permettant d'accueillir plusieurs logements, permettant à la fois la diversification de l'habitat **(Orientation 4 du PADD)** mais aussi de s'intégrer plus aisément de manière paysagère au bourg **(Orientation 3 du PADD).**
Il y est imposé un minimum de 50 % de locatif social en raison de la proximité du secteur vers tous les services qu'offre le bourg, soit un minimum de 4 logements.

OAP 6 : Richards

Le hameau des Richards est au-delà du périmètre des 500 m déterminés au PLU comme aisément praticable à pieds pour se rendre au cœur du bourg où se trouve l'essentiel des services.

Néanmoins, ce secteur est aujourd'hui cerné par des constructions et apparait comme une dent creuse qu'il est difficile de maintenir agricole ou naturel. Aussi, il fait l'objet d'orientations afin de gérer au mieux le développement en respectant le SCoT mais en prenant en compte le contexte « éloigné du bourg » et l'environnement constitué de maisons individuelles.

En termes de desserte, ces OAP prévoient une desserte depuis la route de Nances. (**Référence Orientation 1 du PADD**). Un accès secondaire pourra être prévu par le Nord, par le chemin des Richards pour permettre un bouclage.

En termes d'habitat, tel que dit dans le préambule, il s'agit de prévoir la densité minimum que préconise le SCoT envisagé par **l'orientation 4 du PADD** concernant les secteurs éloignés du bourg, c'est-à-dire un minimum de 6 logements sous forme individuel ou groupé.

En termes d'intégration paysagère**,** les OAP des Richards, malgré une densité faible, incite a faire des formes d'habitat groupé qui permettront d'avoir plus d'espaces extérieurs pour les logements et moins de vis-à-vis et de bénéficier ainsi davantage du cadre rural de Novalaise en réponse à **l'orientation 3 du PADD.**

OAP 7 : Gojat

Ce secteur est le seul à être hors bourg. Les orientations sont étroitement liées à la préservation du versant « sur le Lac » dont la sensibilité est évoquée dans les orientations 3 du PADD « Préserver la cadre paysager du territoire issu de son caractère rural et de la diversité des milieux » et les orientations 5 du PADD « concilier développement touristique et enjeux environnementaux et paysagers sur le secteur du lac ».

De manière générale, le PLU ne prévoit pas de développement de l'habitat sur le versant du lac pour veiller à sa préservation. Toutefois un projet de lotissement a été accordé sur ce secteur en particulier et la volonté est de maitriser le développement qui peut être fait dans le respect général des choix retenus dans le PADD du PLU. (Concilier le PLU défini par rapport aux enjeux du territoire, et, ce projet accordé).

Ces OAP relèvent essentiellement de la préservation du paysage (entité bâtie du hameau ancien du Gojat, du maintien de la coupure verte entre Gojat et l'urbanisation plus récente, ceci dans le respect de la desserte et du découpage en lots prévu par l'autorisation d'aménager accordée.

3. NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Orientation 1 : Conforter la fonction de pôle d'équilibre de Novalaise

L'objectif de cette orientation est dans un premier temps de permettre la création d'environ 220 à 240 logements pour répondre à la vocation d'accueil d'habitant du pole d'équilibre de Novalaise mais aussi afin de maitriser la croissance démographique

Cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage**, le dimensionnement des zones à vocation mixte notamment Ua,b, c et nc, 1AU et 2AU à vocation principale d'habitat et la définition de l'usage et l'affectation des sols, notamment pour de l'habitat

Le zonage et le règlement associés permettront environ 240 logements :

- Le PLU permet le changement de destination pour de l'habitat dans les zones U et aussi pour une vingtaine de granges isolées en zones A ou N (desservies par les réseaux) repérées au plan de zonage
- Les zones U à vocation principale d'habitat englobent des dents creuses ou des parcelles bâties qui permettent également la réalisation d'une cinquantaine de logements
- Environ 20 logements sont possibles englobés dans les périmètres urbanisés sur des tènements de plus de 3000 m² ou sur des petites extensions ponctuelles.
- Les zones stratégiques de développement, en 1AU ou 2AU, essentiellement sous forme d'extension ont été calibrées et orientées en termes de densité pour permettre environ 120 logements. (densité moyenne d'environ 27 logt/ha)

Afin de permettre une offre diversifiée en logements cela se traduit par le biais :

⇒ **De l'inscription de zones 1AU et 2AU au zonage** qui concourent à la création de logements Diversifiés

⇒ **Via les OAP**, qui imposent de l'habitat diversifié et limitent (Fatta Haut) le nombre de logements individuels

⇒ **Les OAP et le règlement** qui imposent un minimimun de 20% de logements locatifs sociaux sur les zones de Fatta Haut, de Fatta Bas, de Champ Clavelet et pour tous les projets comportant plus de 5 logements en zones U

⇒ **Les OAP sur la Serraz** qui imposent un minimum de 20% de logements locatif social qui qui a termes permettra la création de logements essentiellement en locatif sociel en en accession sociale (soit environ 20 logements)

⇒ Le **règlement** de la zone Ue2 du Coutable qui impose que les logements crées soient des logements locatifs sociaux

En termes de données chiffrées, cela donnera un minimum pour les zones stratégiques 1AU et 2AU la création de :

- 34 logements locatifs sociaux
- D'une quinzaine de logements en accession sociale

Sur les autres tènements de moindre importance (ceux de plus de 3000 m² inclus dans les périmètres urbanisés et donc où il est le plus probable d'avoir des opérations de plus de 5 logements), il pourraient être estimés que 4 à 6 logements locatifs sociaux pourraient se faire.

Sur la zone Ue2 du Coutable, 4 logements vont se réaliser dans la maison de santé, en étage (projet porté par la Savoisienne Habitat) et on pourrait escompter qu'environ 6 autres, privés, puissent se faire sur le reste de la zone en complément des activités économiques.

Enfin, la commune de Novalise n'écarte pas le fait que des conventionnements privés pourront venir renforcer l'offre sur d'autres secteurs

Globalement, ce sont donc environ 70 logements sociaux qui pourraient être crées (dont une quinzaine en accession en accession), soit environ 29% sur les 240 prévus par le PLU et 71% de ceux que prévoient le SCoT à 15 ans.

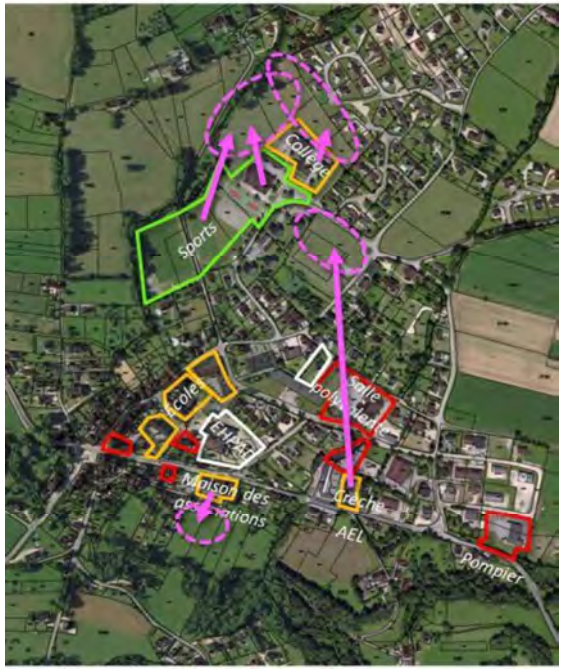
⇒ Le règlement incite à la rénovation du bâti existant et les granges en milieu agricole et naturel pouvant faire l'objet de changement de destination pour de l'habitat. Elles ont été étudiées au cas par cas au regard de leur usage actuel et leur état, de la desserte par les réseaux. Elles permettront aussi une diversification de l'habitat.

3. NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

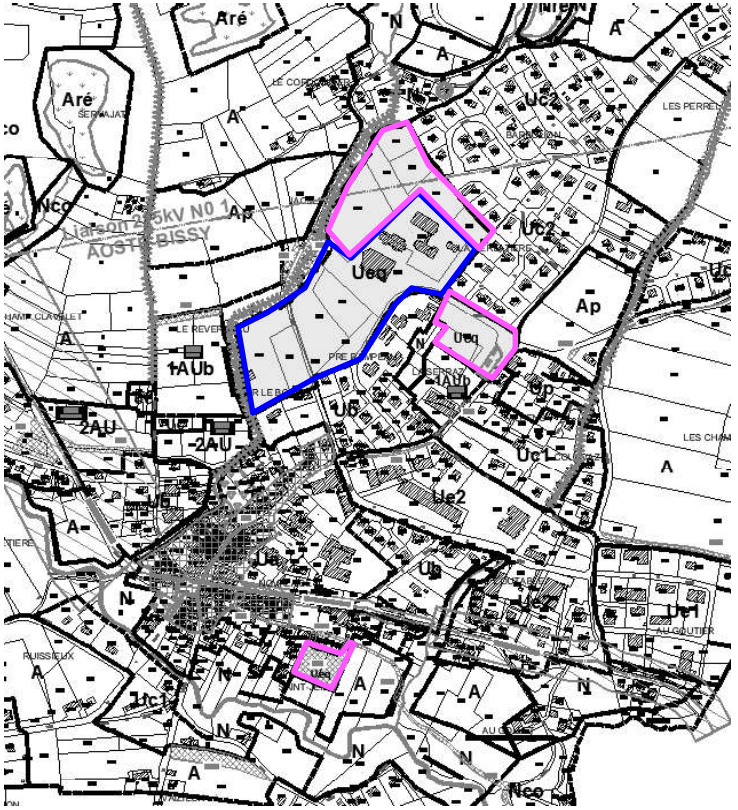
Afin répondre au besoin en matière d'équipements et de services :

⇒ **Le zonage prévoit l'inscription de deux zones Ueq** à vocation spécifique d'équipements d'intérêt général qui englobent les équipements existants (celle autour des équipements sportifs actuels) avec un règlement spécifique

⇒ **Le zonage** prévoit des Emplacements Réservés pour tous les aménagements ponctuels qui doivent être prévus



Extrait du diagnostic du PLU sur les besoins de surface en équipements



Secteur déjà occupés par des équipements

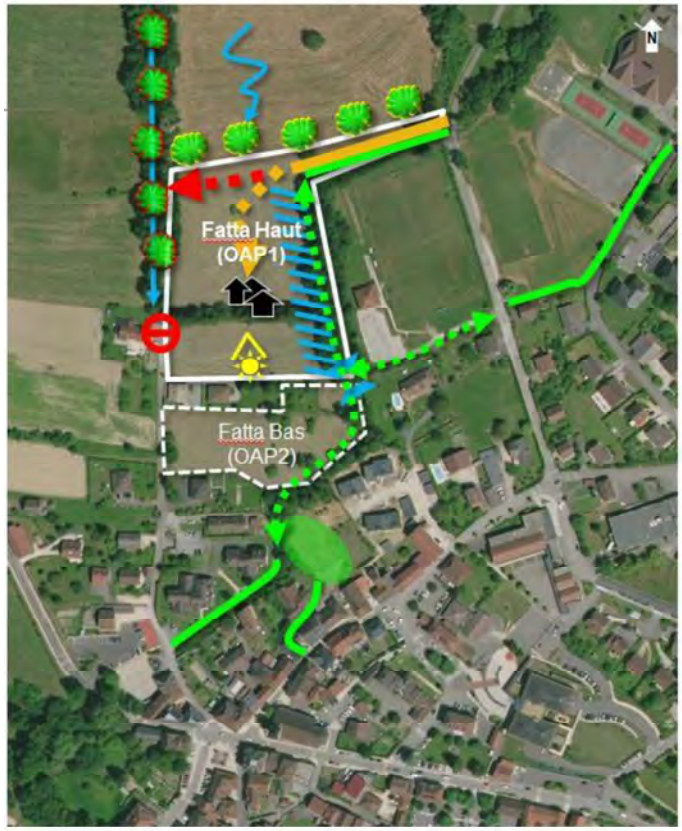
Secteurs inutilisés actuellement pour le réaménagement, la délocalisation ou la création de nouveaux équipements

Afin répondre au en matière de déplacements alternatifs à la voiture particulière et d'améliorer les conditions de déplacements et de stationnement :

⇒ **Le zonage** prévoit l'inscription d'une vingtaine d'emplacements réservés dont l'essentiel est lié aux déplacements doux ou motorisés (circulation ou stationnement)

⇒ Les trames viaires ou cheminement piétons ont été intégrés dans les éventuelles **OAP**

Extrait des OAP de la Fatta



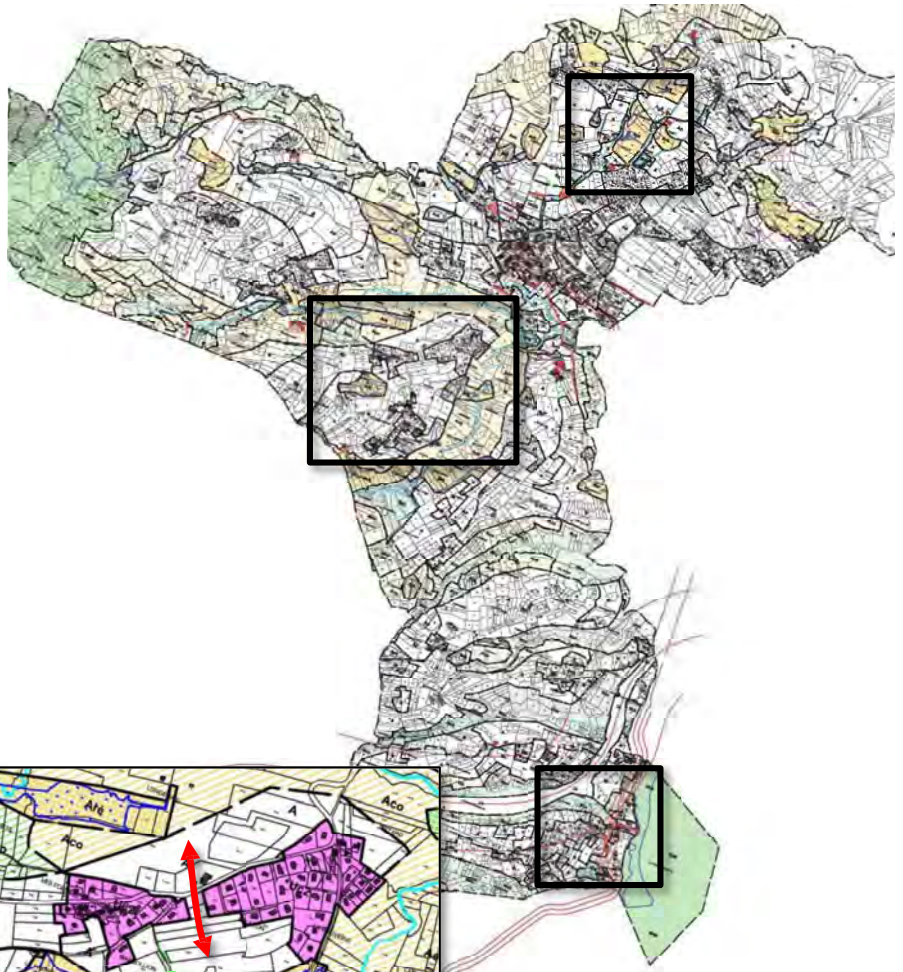
N° ER	Secteur	Objet	Bénéficiaire
1	Bourg	Square Rte du 11 Novembre 1943	Commune de Novalaise
2	Bourg	Aménagement et renforcement des équipements publics en complément de la maison des associations, Pré Saint Jean	Commune de Novalaise
3	Bourg	Désenclavement du bâti et des jardins Cour St Nicolas	Commune de Novalaise
4	Bourg	Aménagement du carrefour de la route de Gerbaix et des abords de la chapelle de la Salette	Commune de Novalaise
5	Bourg	Accès au quartier aval de la Fatta	Commune de Novalaise
6	Bourg	Prolongement de la route d'accès à la Fatta jusqu'au chemin de la Fatta	Commune de Novalaise
7	Bourg	Aménagement de stationnement route du Cordonnier	Commune de Novalaise
8	Bourg	Adaptation du réservoir pour renforcement de la sécurité incendie et aménagement paysager, route du Cordonnier	Communauté de Communes
9	Bourg	Cheminement piéton le long de la route du Col de l'Epine (2 tronçons sur 2 m de large)	Commune de Novalaise
10	Bourg	Aménagement du carrefour route du col de l'Epine / Avenue d'Albens	Commune de Novalaise
11	Bourg	Liaison douce entre Nances et Novalaise	Commune de Novalaise
12	Bourg	Prolongement Chemin Pré Saint Jean	Commune de Novalaise
13	Bourg	Aménagement d'une liaison douce de Pré Saint Jean à Bois Vallier avec franchissements de ruisseaux	Commune de Novalaise
14	Goys	Prolongement de la liaison douce de la Leysse au chemin de Bois Vallier avec franchissement de la Leysse	Commune de Novalaise
15	Goys	Aménagement de voirie et stationnement au départ du chemin de Bois Vallier	Commune de Novalaise
16	Goys	Elargissement et aménagement du chemin des Goys	Commune de Novalaise
17	Vaizieux	Aménagement de la liaison entre route de St Alban et route d'Ayn	Commune de Novalaise
18	Janjoux	Accès le long du ruisseau du Janjoux pour son entretien	Commune de Novalaise
19	Janjoux	Sécurisation de la voirie à la sortie du Chemin du Janjoux	Commune de Novalaise
20	Janjoux	Voie d'accès au hameau du Janjoux + stationnement	Commune de Novalaise
21	La Culaz, Le Pinod	Prolongement du chemin piéton entre le Pinod et Ayn	Commune de Novalaise
22	La Sarraz	Prolongement du chemin piéton et passerelle entre les Bottières et Ayn	Commune de Novalaise

Orientation 2 : Protéger et valoriser les composantes naturelles du territoire : la biodiversité et les espaces naturels remarquables, l'eau, les sols,…

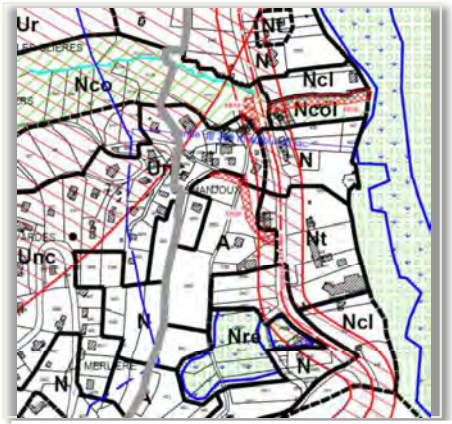
Afin de préserver la biodiversité sur l'ensemble du territoire, cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- des zones Nré et Aré pour les réservoirs de biodiversité qui reprennent de manière élargies les zones humides et pelouses sèches où aucune nouvelle construction n'est autorisée. Pour information ont été reportées le périmètre des réservoirs de biodiversité en sous couche du zonage.
- Des zones Aco et Nco de corridors biologiques en zone A ou N, dans lesquelles les extensions et annexes sont possibles pour le bâti agricole à hauteur de 50 % de l'emprise au sol ou par surélévation, et, pour l'habitat deja existant à hauteur de 30 m² d'emprise au sol
- Un repérage de la sensibilité du bord du lac particulière avec un indice en « l » des zones concernées avec des aménagements possibles liées à la recherche ou à la vulgarisation de la connaissance des milieux
- Le maintien des coupures d'urbanisation dans le contour des zones urbanisables
- Le repérage des haies



Pelouses sèches, zones humides



Abords du lac en Nrél et Ncol

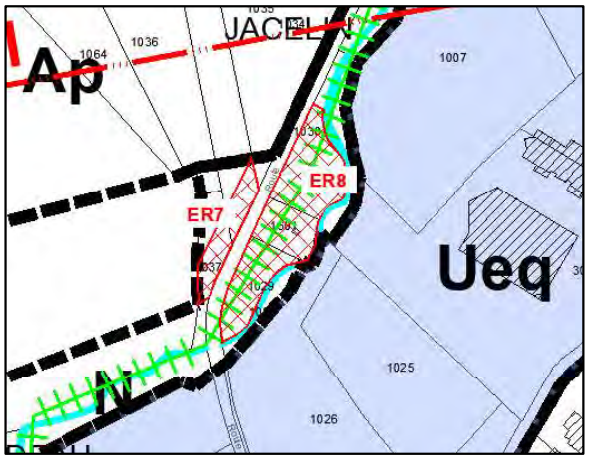
Coupures d'urbanisation et haies

Orientation 2 : Protéger et valoriser les composantes naturelles du territoire : la biodiversité et les espaces naturels remarquables, l'eau, les sols,…

Afin d'améliorer la gestion de l'eau et de gérer les risques naturels, cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- Le report sur les documents graphiques de la carte d'aptitude à la construction de la carte d'aléa concernant l'ensemble du territoire, ainsi qu'en annexe du règlement, le cahier de prescription de la carte d'aléa rélaisée au printemps 2021
- Le choix des zones constructibles hors secteurs sujets à risques et aptitude des sols mauvaise et sans exutoire
- L'ER8 qui permettra une réhabilitation du réservoir de défense incendie route du Cordonnier
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec solution de rétention éventuelle
- Une incitation aux espaces végétalisés ou l'utilisation des matériaux filtrants pour les espaces non bâtis des zones urbanisables
- Des règles de pleine terre pour toute zone urbanisable, y compris dans les zones d'activités
- Le report des perimètres de captage pour information sur les documents graphiques (servitude AS1)



Extrait du zonage, ER8, réservoir du Cordonnier

Favoriser la perméabilité des surfaces non bâties :

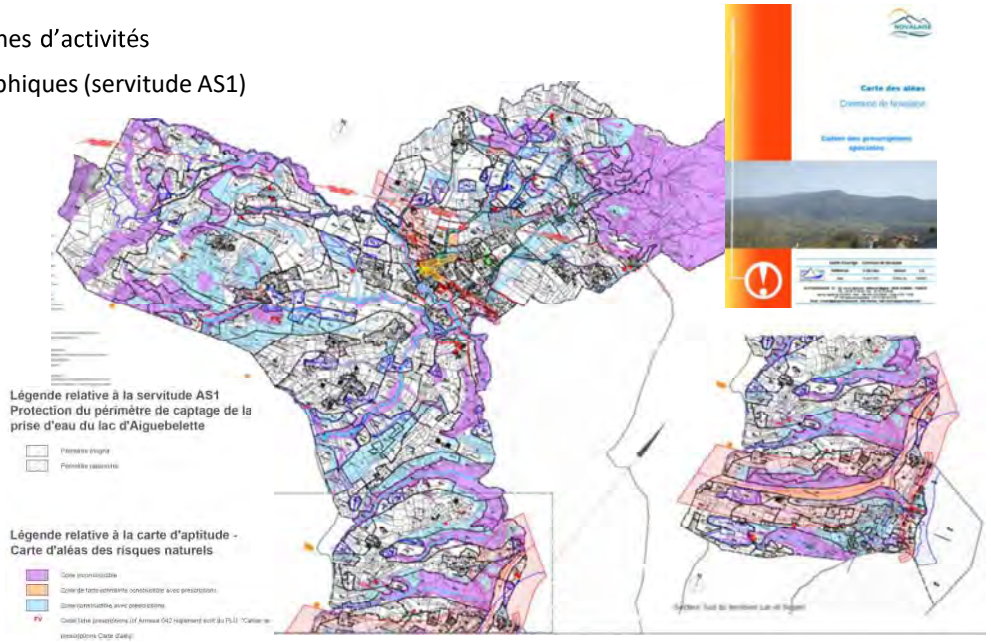
Un espace peut être qualifié de « pleine terre » s'il s'agit d'un espace comportant suffisamment de profondeur de terre pour être végétalisé. Il peut néanmoins comporter le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie).

En toute zone Ua, Ub, Uc et Unc, pour l'habitat :
La surface des espaces en pleine terre est déterminée en fonction des espaces libres de l'unité foncière. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain à laquelle sont soustraites les surfaces d'emprises au sol par les constructions (y/c piscine).

- Jusqu'à 100 m² d'espace libre (EL) : la surface en pleine terre est libre
- 100 m² < EL ≤ 500 m² : la surface en pleine terre doit correspondre au minimum à ½ des espaces libres
- 500 m² < EL ≤ 1000 m² : la surface en pleine terre doit correspondre au minimum à 2/3 des espaces libres
- EL > 1000 m² : les surfaces traitées autrement qu'en pleine terre ne devront pas excéder 500 m².

En cas de constructions couvertes de toiture végétalisée, la surface de toiture végétalisée pourra venir en déduction des surfaces imposées en pleine terre.

Extrait du règlement concernant les règles de pleine terre



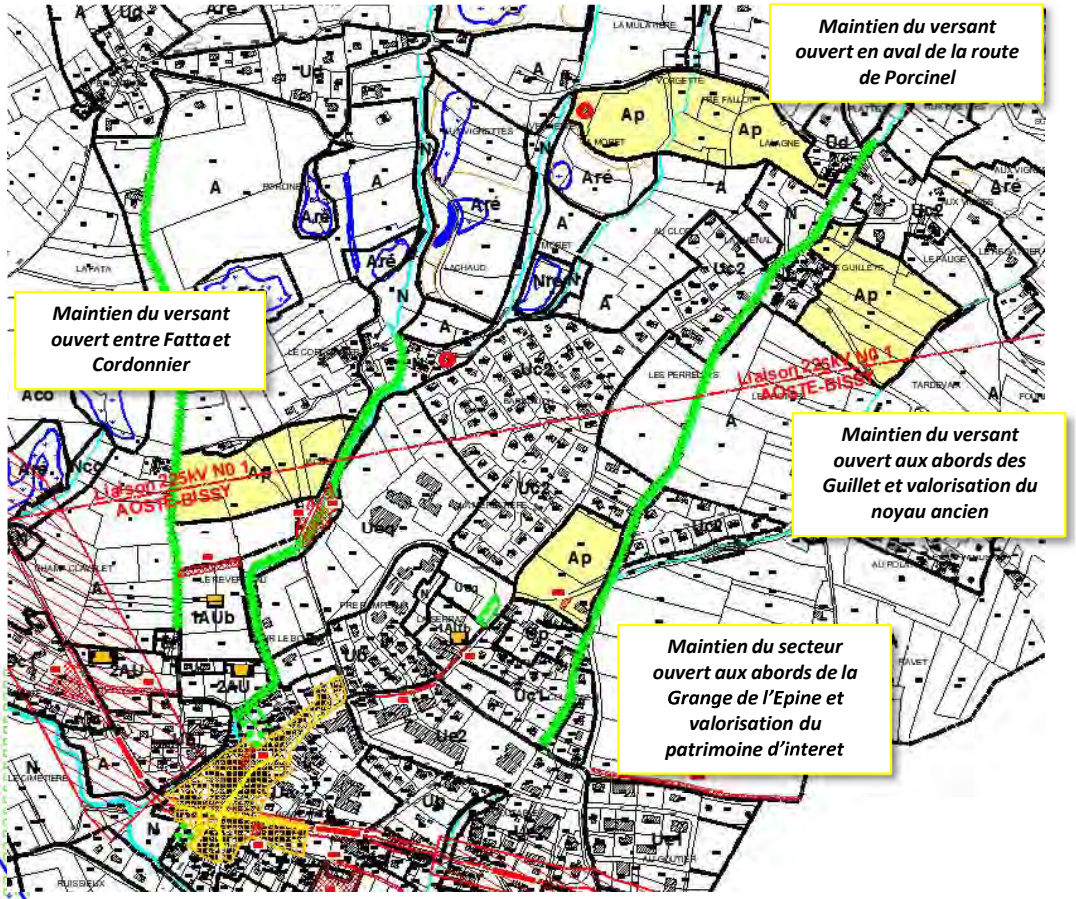
Extrait du zonage avec report des zones à risques et cahier de prescription de la Carte d'Aléas et report de la servitude AS1

Orientation 3 : Préserver le cadre paysager et valoriser le patrimoine bâti local

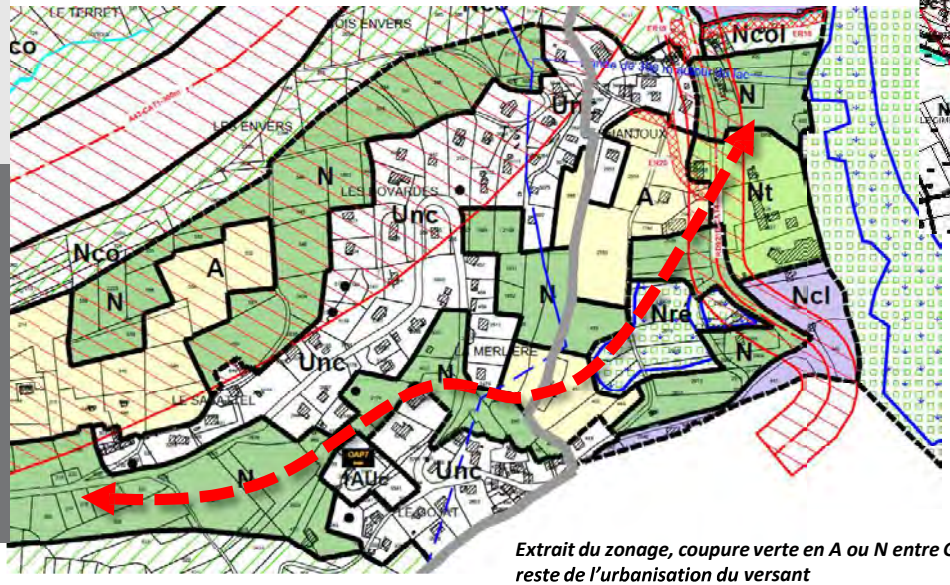
Afin Préserver le cadre paysager du territoire issu de son caractère rural et de la diversité des milieux, cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- Le repérage des haies au titre du L151-23
- L'inscription de zones Ap sur des secteurs sensibles du point de vue du paysage pour maintenir versant ouvert ou vues sur le paysage. Le règlement permet uniquement des extensions du bâti existant comme en zone Aco
- Par l'absence d'extension des hameaux en dehors du bourg (si ce n'est pour prendre en compte des autorisations lancées)
- Le maintien de la coulée verte du Gojat par un classement en N ou A, selon l'usage des sols entre le village du Gojat et l'urbanisation plus récente du Janjoux au Sabbatel



Extrait du zonage, zones Ap dans l'environnement du bourg



Extrait du zonage, coupure verte en A ou N entre Gojat et le reste de l'urbanisation du versant

Afin de Veiller à l'intégration desconstructions et opérations dans leur environnement, valorisation du patrimoine local

cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au règlement**

- Des règles demandant une architecture adaptée à la pente, un équilibre remblais / déblais, des règles concernant les soutènements nuls en limite de terrain,
- Des règles d'aspect architectural qui différencient constructions anciennes et nouvelles
- Des règles concernant la végétalisation, les espèces variées et locales à planter, les clôtures évitant de fermer les paysages
- Une charte coloration pour zone Ua portée en annexe du règlement qui prend en compte les époques de constructions du bâti
- Le maintien de l'identité commerçante du bourg qui fait partie de son caractère traditionnel

Extrait des annexes du règlement, Charte coloration

Orientation 4 : Structurer le développement du territoire en confortant le centre bourg

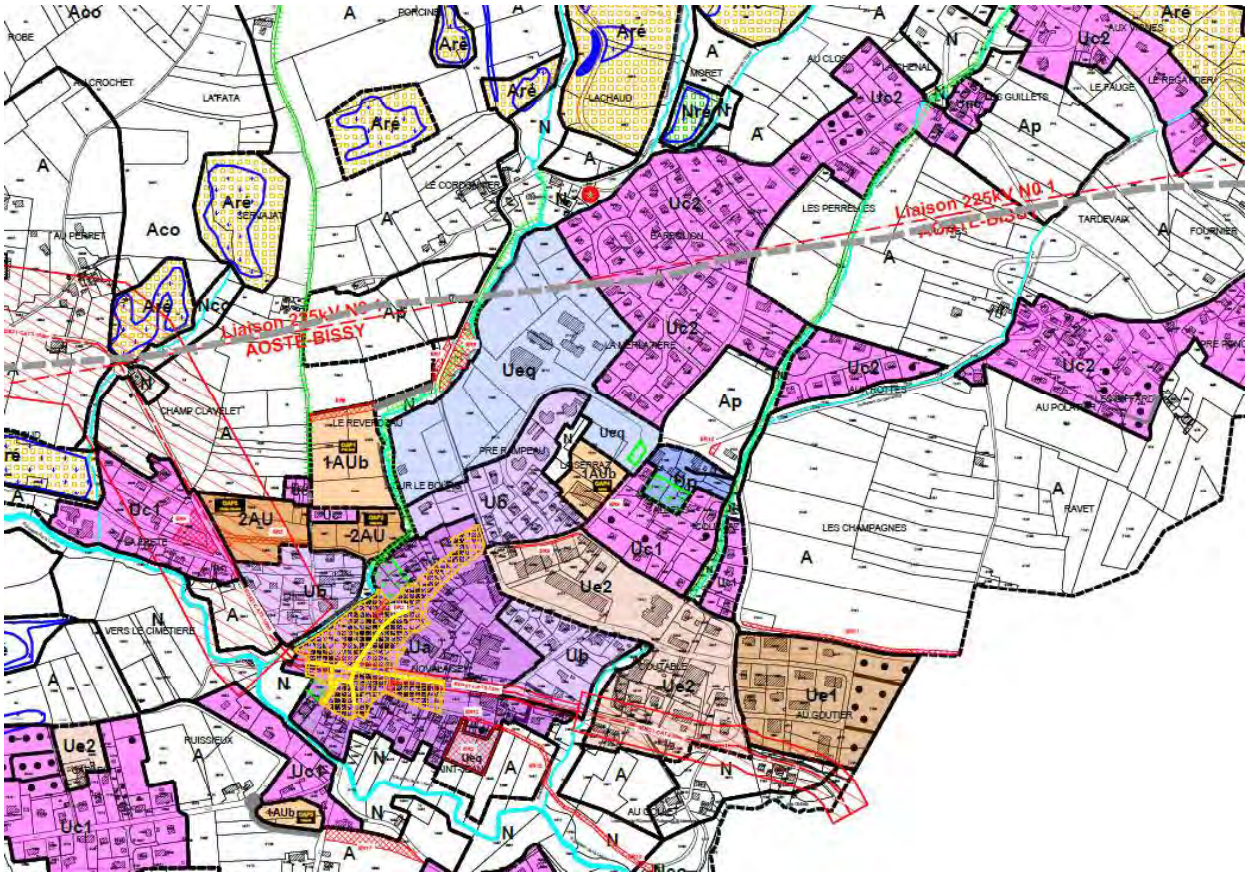
Cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- Des extensions urbaines essentiellement sur le bourg dans un rayon de 700 m, pour favoriser le développement de l'habitat proche de tout service (extensions ponctuelles sur les autres secteurs essentiellement liées à des autorisations accordées, CU ou permis)
- Des OAP favorisant la densité et diversité de l'habitat
- Ailleurs : les zones Uc (plus éloignées du bourg ou sur les hameaux), proposent essentiellement des dents creuses
- Pour les zones Unc ou les constructions isolées où la dominante est agricole ou naturelle, le règlement permet uniquement l'évolution du bâti existant

Plus particulièrement sur le bourg, le zonage propose :

- Un redécoupage des zones Ua, Ub, Uc selon la densité
- Un redécoupage Uabcd, Ue, Ueq selon la vocation
- Les espaces verts en N ou jardin à préserver au titre du L151-23 (jardins au cœur du bourg ; maintien d'une bande verte près de la Grange de l'Epine, maintien des haies ou d'espaces végétalisés sur le parcours des ruisseaux traversant le bourg, maintien des terrains en N le long de la Leysse)
- Une organisation des zones Uc1 et Uc2, afin de valoriser l'aspect commerçant du cœur historique



Analyse de la capacité du PLU et compatibilité avec SCOT et PADD

La « capacité de mutation et de densification des espaces bâtis » p29 à 36 du présent rapport, expose déjà le réinvestissement qui peut être fait dans les espaces bâtis, à savoir, le remplissage de dents creuses et le morcellement (environ 59 logements), et, la réutilisation du bâti existant (environ 30 logements).
Le présent paragraphe complète ces données et explications par la capacité du PLU en termes d'extension ou de surfaces utiles aux constructions existantes ou aux projets de réhabilitation qui n'apporteront pas de nouveaux logements.

Réinvestissement :
- Changement de destination possibles hors zones U et AU
- Ténements <3000 m² inclus dans l'espace bâti pouvant accueillir de nouveaux logements

Extension :
- Ténement en extension de l'espace bâti ou inclus dans l'espace bâti mais > 3000 m²

Surface utile :
- Portion de terrain dépourvue de constructions mais utile pour les accès ou l'assainissement autonome d'une construction existante ou pour le réaménagement d'une construction existante. Ces surfaces réduites n'apportant pas de logements supplémentaires, ne sont pas considérées comme extension

Et pour rappel :
Une piscine enterrée est considérée comme une construction, donc le terrain d'assiette de la piscine sera considérée comme construit même si la piscine n'apparait pas sur le fond cadastral du PLU dans la mesure où la piscine a fait l'objet d'une autorisation (dans ce cas elle apparaitra sur le site www.cadastre.gouv)

Les pages suivantes expose les capacités du PLU à sa date d'Arrêt, secteur par secteur, en fonction de la typologie des ténements.
En fin de paragraphe, un tableau reprend ces données chiffrées et les met en rapport avec le SCoT et le PADD du PLU pour montrer la compatibilité du PLU.

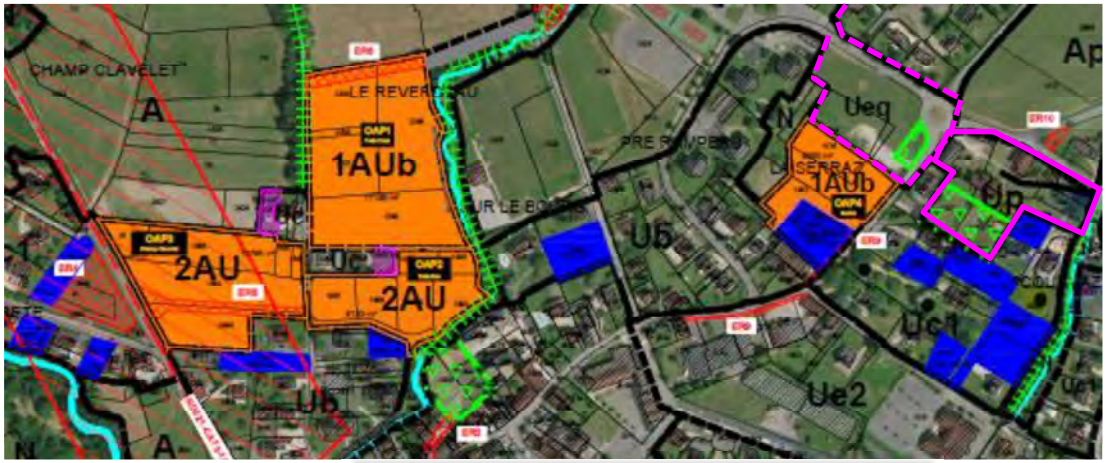
	REINVESTISSEMENT		EXTENSION		Densité mini extension
	★Bati existant	LOGT MORCLT / DC	LOGT	SURF	
BOURG	**8**	**34**	**131**	**47821**	**27,39**
2AU Champ Clavelet			34	12795	26,57
2AU Fatta bas			18	8133	22,13
1AUb Fatta haut			57	17199	33,14
1AUb Serraz		10	13	5350	24,30
1AUb Vaizieux			8	3678	21,75
Fatta, Champ Clavelet, Frete		6			
Bourg (St Jean à Grange Epine)		14			
Carabin à Ruissieu	1	4	1	666	15
Autre rénovation bâti en 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	14,90
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					
1AUc Gojat			5	4878	10,25
Paviot Berlioz	5				
Total	**30**	**69**	**141**	**56055**	**25,15**

Total potentiel réalisable sur terrains inclus dans les secteurs urbanisés	**240**		**5,61**	**m² inclus dans les secteurs urbanisés avec ténements > 3000 m²**
Réinvestissement / Extension	**99**	**141**		
	41%	**59%**		
	Réinvestissement	ténements > 3000m²		

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

Sur Fatta / Champ Clavelet :

- Les zones 1AU et 2AU sont les zones prioritaires de développement et sont considérées comme extension au regard de leur position et de leur taille
- Sur secteur Fatta, 2 portions de parcelles non bâties ont été inclues dans les zones U car terrain d'agrément des constructions des parcelles voisines nécessaires en cas d'extension de la construction et qui ne pourront être remembrées avec les ténements disponibles proches assiettes des zones AU
- Les reste est cerné par au moins 2 parcelles bâtie et <3000 m² donc il s'agit de réinvestissement

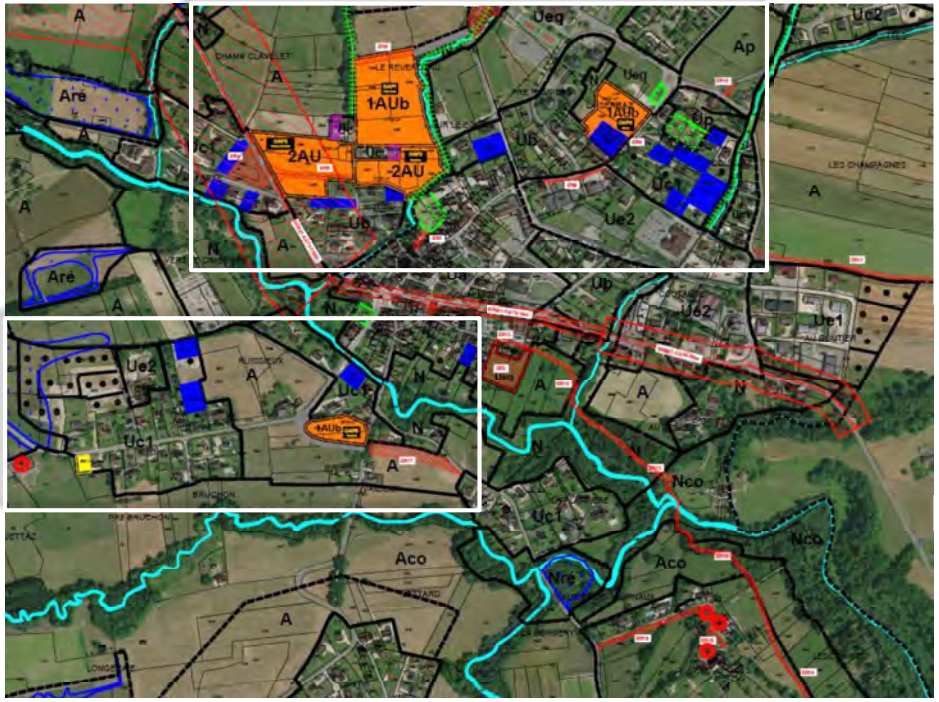


Sur la Serraz :

- Une partie du tènement utilisé pour la zone 1AUb est support à un bâtiment qui sera à **démolir :** ce donc du réinvestissement.
- Le reste de la zone 1AUb est à considéré comme extension

Sur la Courvaz / Albens :

- La zone Up n'a pas vocation d'habitat. Le règlement ne permet que la réhabilitation des volumes existants (respect du patrimoine), les traitements de surface pour loisirs, animations.... La zone Ueq non plus (équipement, place de retournement bus…)
- Par ailleurs, les anciens jardins des moines ont été repérés pour les préserver



Sur Vaizieux / Carabin :

- La zone 1AUb est en extension du fait de sa taille
- Le lotissement de Carabin est aujourd'hui complet, reste 2 parcelles d'un lotissement côté Ruissieux
- Une extension est prévue à l'entrée de carabin dans le prolongement du bâti existant

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

Sur Pétigneux / Porcinel / Les Guillets / Au Plattet :

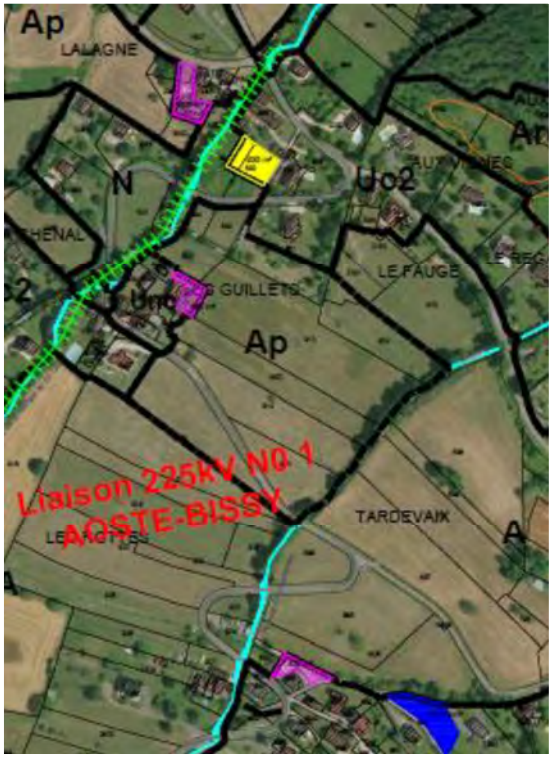
Zone Unc : Ce secteur n'est pas prioritaire dans le développement et est maintenu en Unc : le règlement permet uniquement extension, annexes et changement de destination du bâti existant mais **aucun nouveau logement**

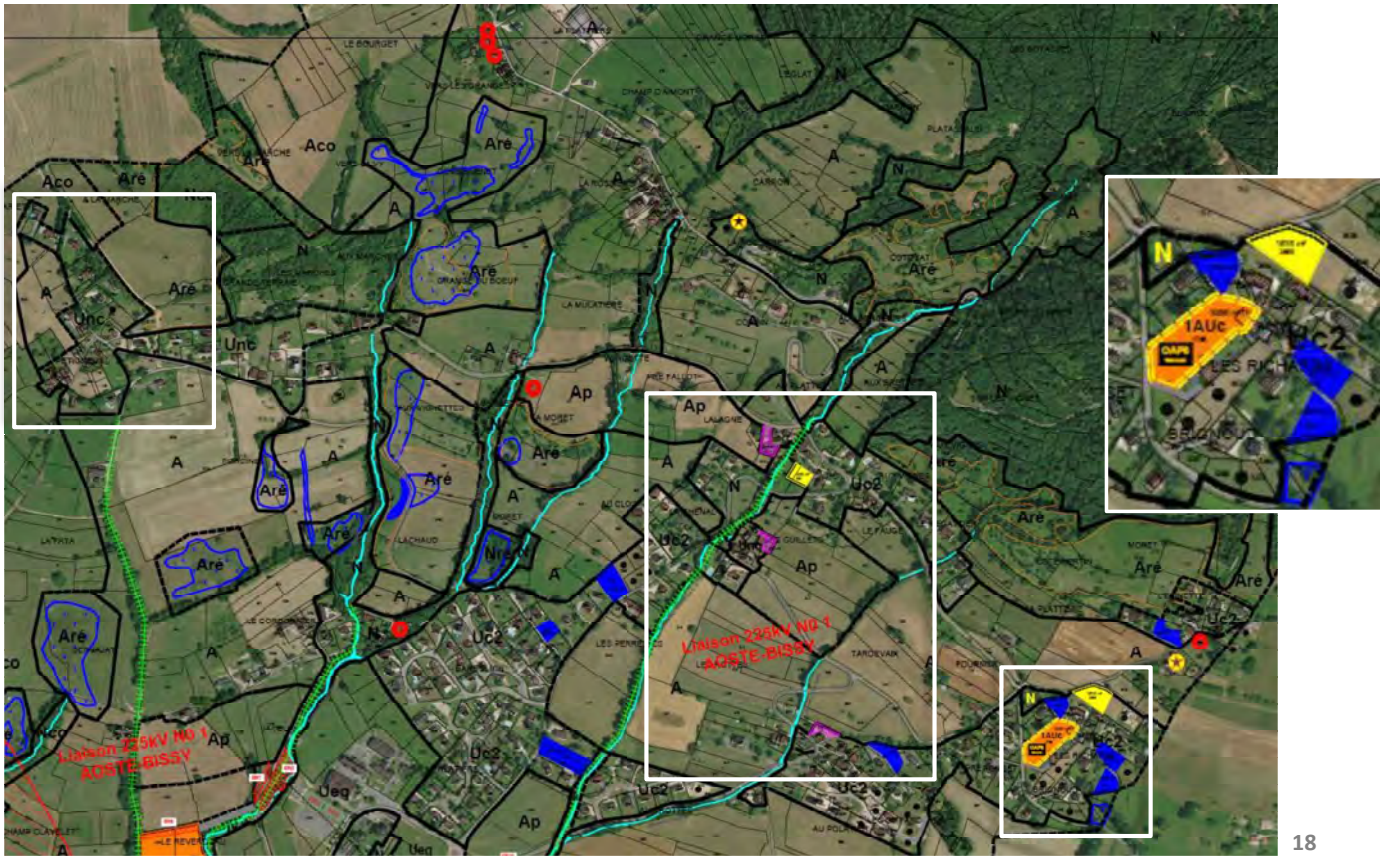
- des parcelles servant à l'accès ou l'assainissement de construction existantes ont été inclues dans les périmètres des zones
- Au Fauge, une petite extension est prévue en Uc2

Sur les Granges et la Rossière : tout a été maintenu en A au regard du contexte environnant, donc pas de nouveaux tènements libres pouvant accueillir de nouveaux logements

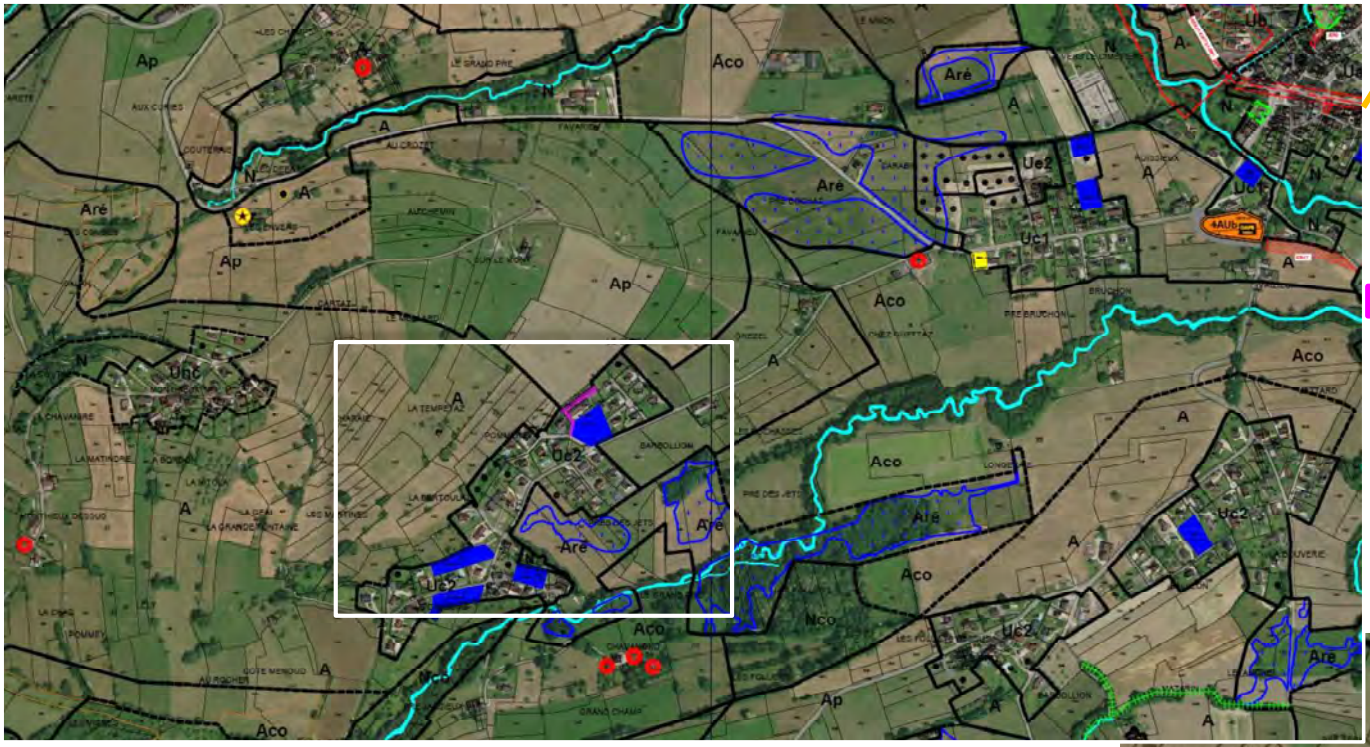
Sur les Richards

- En dehors du ténement de plus de 3000 m² cerné par des constructions, il est prévu une extension sur la partie Nord, le long de la route et bordées par des constructions existantes
- Le reste concerne du réinvestissement





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

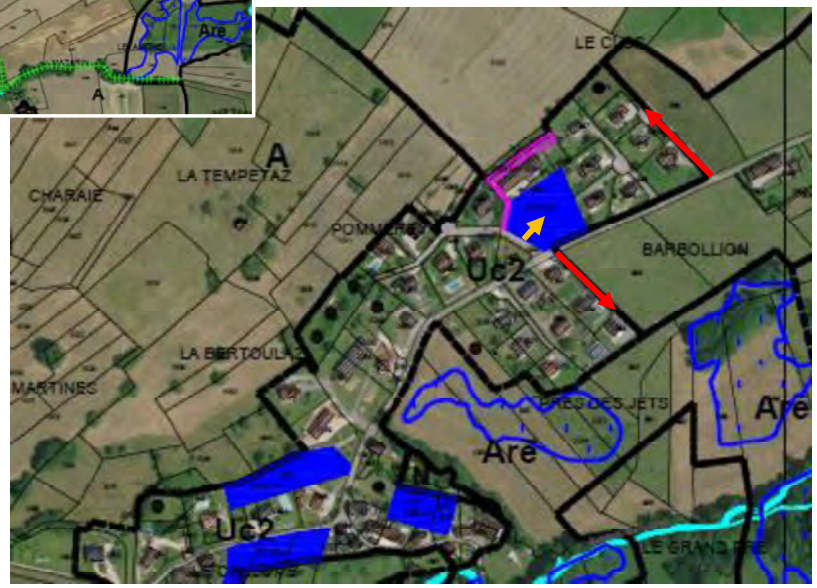


Sur le Collomb :

- Un tènement desservi par la route du Collomb; toutefois une accès secondaire pourrait être envisagé par la desserte de l'ancien corps de ferme situé à l'arrière de la parcelle : il a donc été comptabilisé bien qu'il serve actuellement à la construction existante

La partie arrière de la maison existante n'a pas été comptabilisé puisque c'est le chemin d'accès à ses espaces extérieurs et notamment sont jardin d'agrément et ne sera en aucun cas rattaché au ténement urbanisable

- Les accès des lotissements déjà urbanisés ont été inclus dans les zones U puisque sont liés à une opération d'aménagement réalisée. Ils ne peuvent être comptabilisés comme extension



Sur Collomb / Bouverie / Folliets :

- Les autres ténements libres sont du réinvestissement

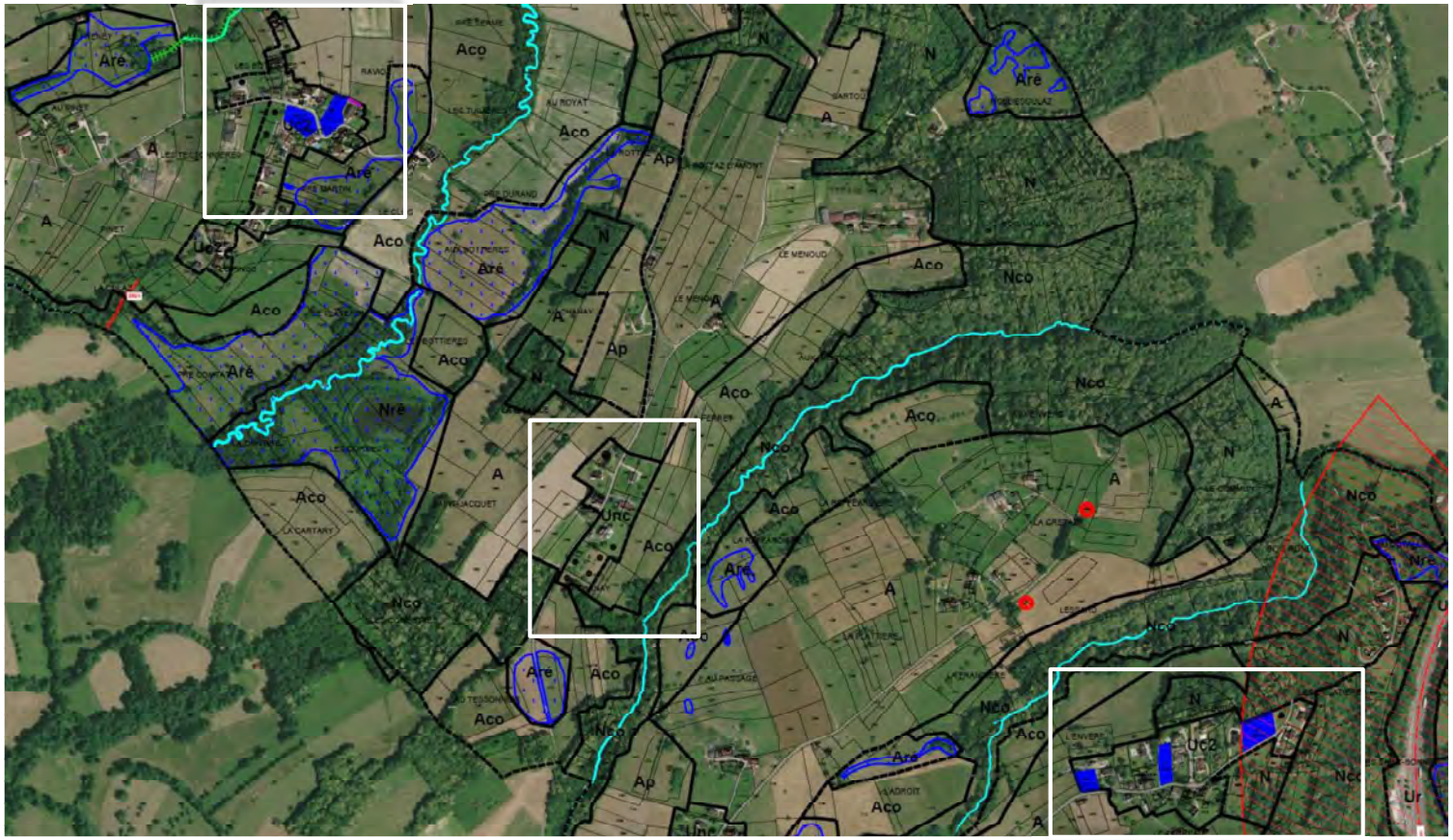
Sur Monthieux:

Zone Unc : Ce secteur n'est pas prioritaire dans le développement et est maintenu en Unc : le règlement permet uniquement extension, annexes et changement de destination du bâti existant mais **aucun nouveau logement**

Les autres secteurs sont maintenus en A ou N :

- Uniquement des possibilités de changement de destination

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



Sur les Bottières :

Une bande de terrain a été inclue dans la zone Uc2 pour permettre une réhabilitation (n'accueillera pas de nouveaux logements, donc non comptabilisée)

Les reste est du réinvestissement

Sur le Chanay :

Zone Unc Ce secteur n'est pas prioritaire dans le développement et est maintenu en Unc : le règlement permet uniquement extension, annexes et changement de destination du bâti existant mais **aucun nouveau logement**

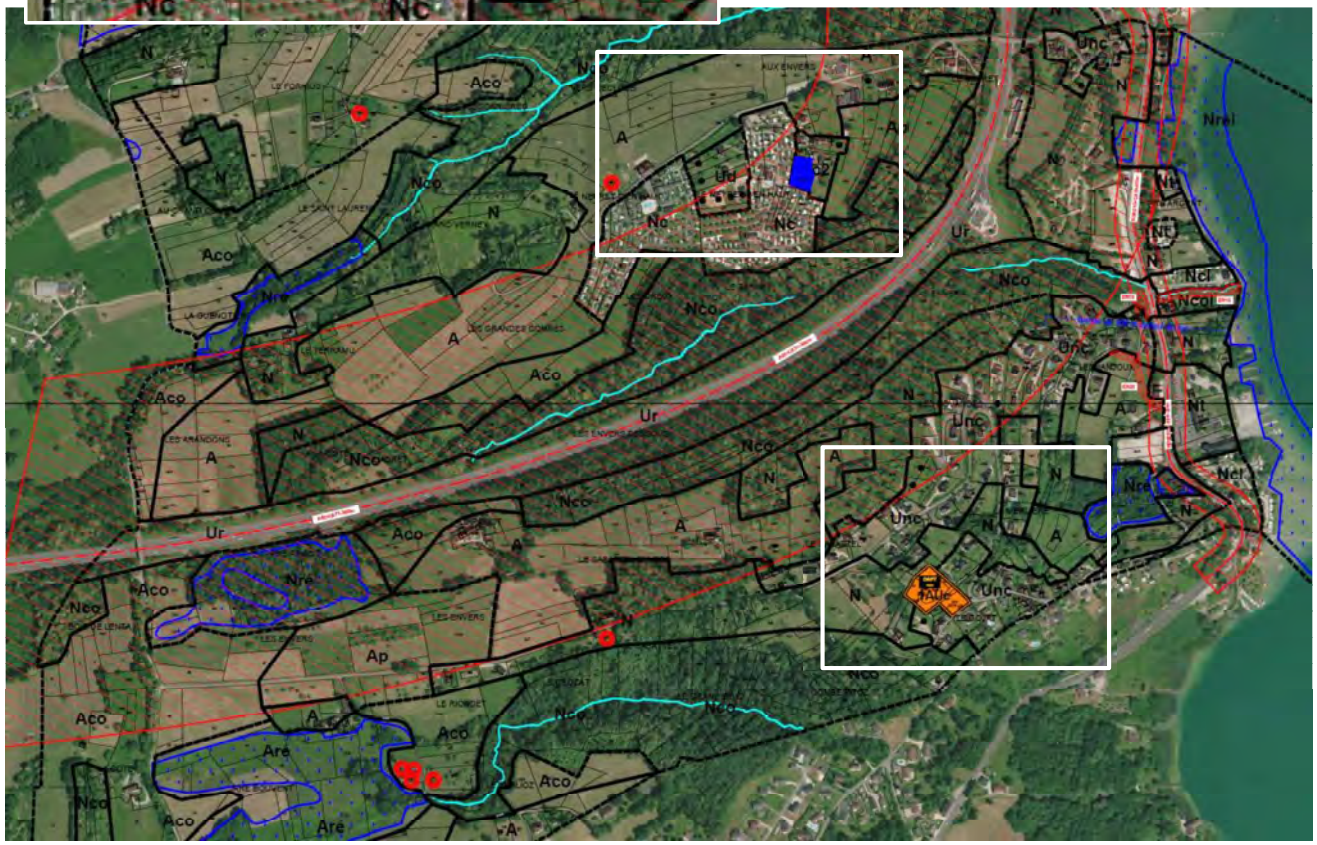
Sur le Terreau / Buinon :

Il ne s'agit que de ténements libres en réinvestissement

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

Sur le Neyret :

Les nouveaux logements pourront se faire par réinvestissement



Sur le versant du lac :

Seule la zone 1AUC du Gojat (rappel : opération d'aménagement acceptée) est en extension

Zone Unc : Le reste des parties déjà urbanisées en classé en Unc, donc pas de nouveau logement.

Sur la partie Ouest, les secteurs sont classés en N ou A où il ne sera possible de faire que des logements par changement de destination

Objectif d'accueil (Orientations du PADD basée sur celles du SCOT)

2500 habitants à l'horizon 2029
=
200 à 240 logts à prévoir

Résultante par zonage, règlement et OAP

Environ 240 dans le zonage

1. Priorité au réinvestissement

Environ 30 logts par réhabilitation + **Environ 60 logements par densification**

30

69

2.Surfaces supplémentaires en extension nécessaires à l'accueil de population prévu

Environ 160 logts par extension
=
6 ha

Environ 141 logt possibles

5,61 ha au zonage

Rappel : 10,8 ha consommés pour 94 logt en extension sur 2010/2019

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Augmentation densité moyenne (extension)

2010/2019 → *2020/2029*

8,7 logt/ha → **25,15 logt/ha**

27,4 logt/ha sur l'ensemble des extensions au zonage

*Envisager une **plus forte densité** sur les **zones principales de développement** proches de toutes commodités*

Environ 25 à 30 logt/ha par le biais des OAP et du règlement

- Diversification de l'habitat
- Création de logements alternatifs à l'individuel sur les tènements + importants
- Cadrage de l'urbanisation

Objectif atteint par le zonage, règlement et OAP

Maitriser la densité sur les secteurs d'extension plus excentrés

15 logt/ha minimum, orientation du SCoT, reprise dans le PADD

14,90 logt/ ha minimum au PLU
(hors coup parti du Gojat)

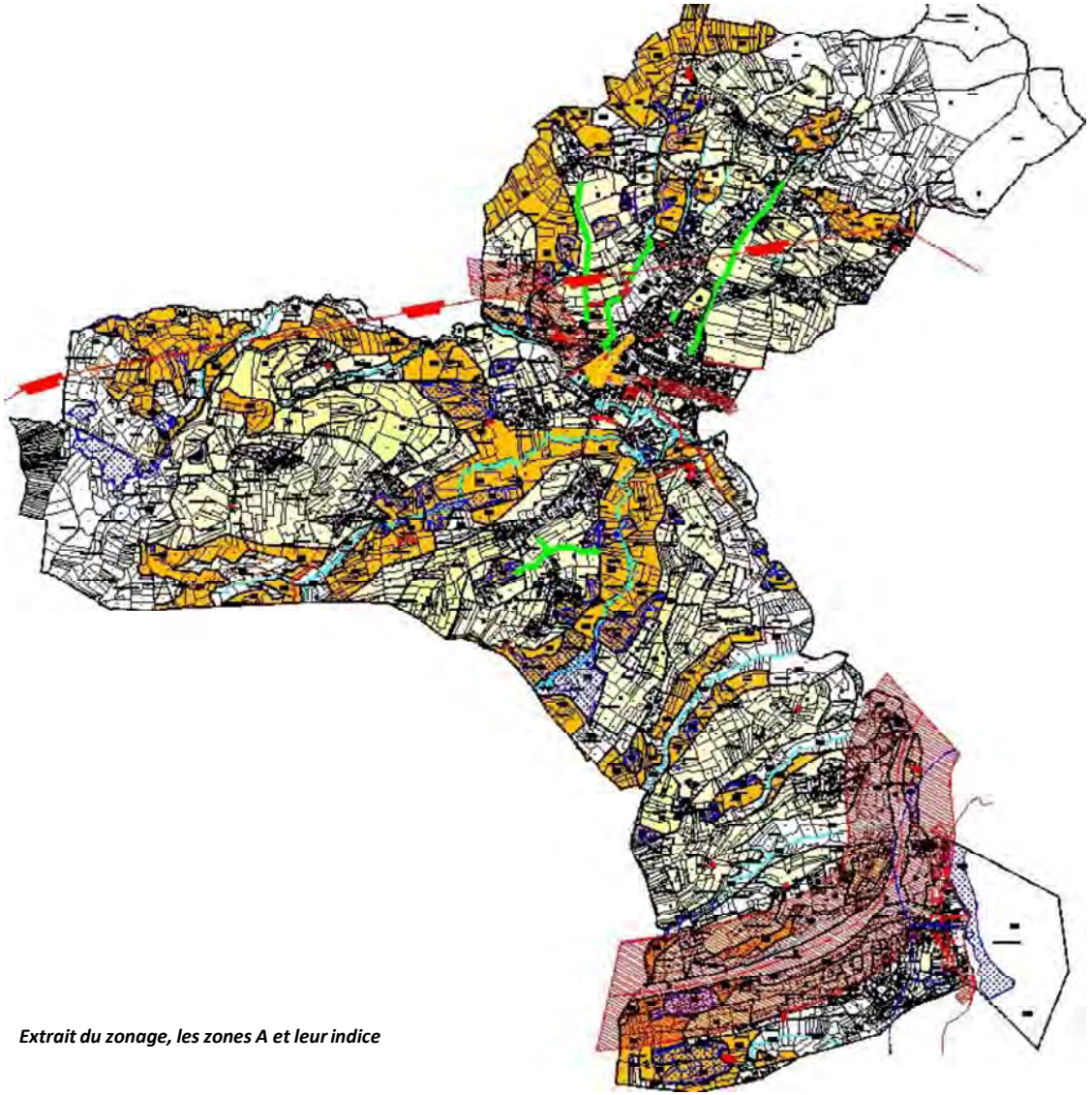
Orientation 5 : Affirmer la vocation et la diversité économique de Novalaise

Sur la thématique Préserver le caractère naturel, rural et forestier du territoire et pérenniser le dynamisme agricole

Cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg et maintien en agricole des terres exploitées
- Le maintien des coupures d'urbanisation pour éviter de bloquer l'accès aux terres
- Les possibilités d'évolution du bâti agricole à hauteur de 50% d'emprise au sol ou par surélévation y compris dans les zones sensibles du point de vue paysager ou environnemental en Ap, Nco et Aco, N (hors zone humide)
- Les possibilité d'un logement fonction de 40 m² pour exploitant intégré au bâti d'exploitation pour le bon fonctionnement de l'exploitation, mais également pour éviter les détournement du logement de fonction à des fins d'habitat de particulier
- Les possibilités de réhabilitation et de changement de destination pour de l'habitat qui permettent d'épargner des terres agricoles pour la création de nouveaux logements



Extrait du zonage, les zones A et leur indice

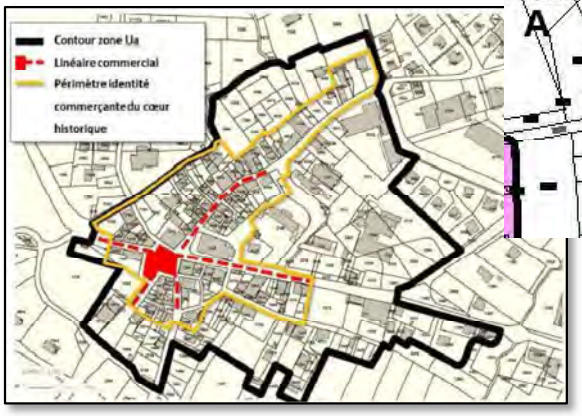
Orientation 5 : Affirmer la vocation et la diversité économique de Novalaise

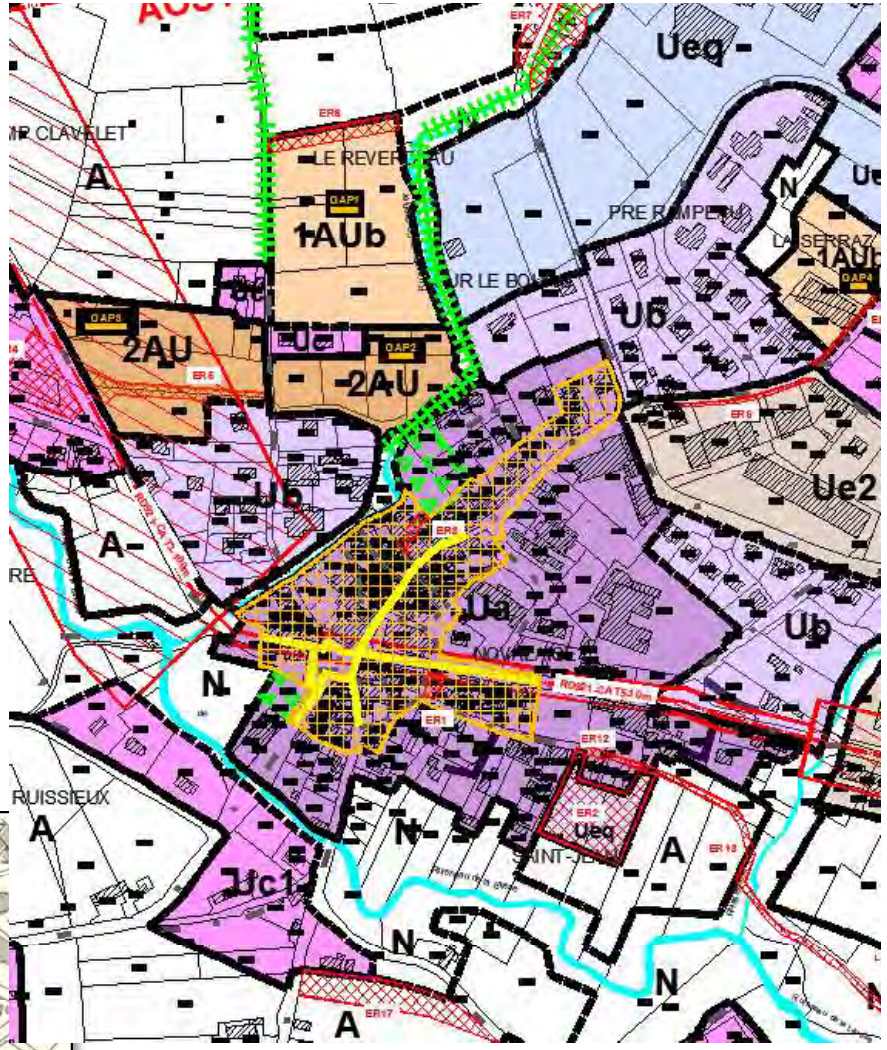
Sur la thématique Pérenniser et valoriser le tissu économique, commercial et artisanal

Cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- La préservation des commerces existants (linéaire) : les changements de destination y sont interdits
- Un ciblage de l'implantation des nouveaux commerces dont la surface est inférieur à 300 m² de surface de plancher sur le cœur historique
- Une interdiction des nouveaux commerces en Uc1 en périphérie immédiate du bourg pour faciliter le maintien du caractère commerçant traditionnel du cœur historique
- L'absence de règle imposant des places de stationnement dans le cœur historique (commerces, restauration, hébergement) pour éviter des contraintes d'implantation des commerces, du petit artisanat de détail et de l'hôtellerie, uniquement liées à des soucis de stationnement et au regard de l'offre en stationnement public des environs
- Une mixité sur le territoire qui se traduit par la possibilité d'implantation en Uc2 et Ud, de commerces/artisanat dont la surface n'excède pas 150 m²
- Pas de stationnement imposé pour commerces <100 m² hors cœur historique



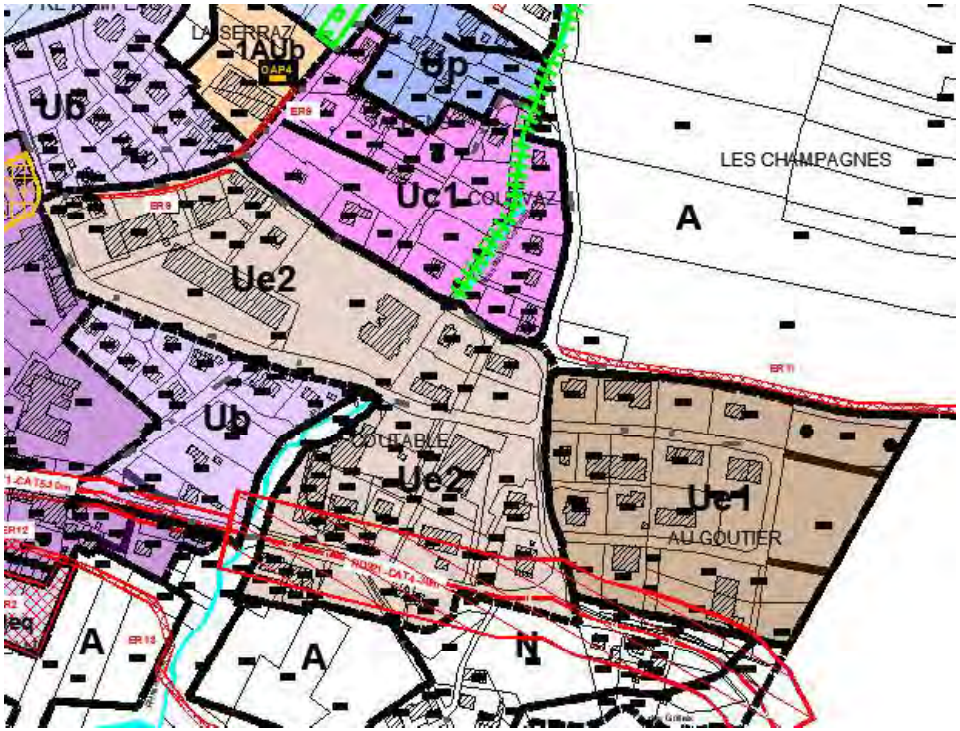


Cœur historique et linéaire commerçant

Pour les zones d'activités, cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- Une différenciation des 2 zones Ue1 et Ue2
- Une zone Ue1 d' activités « peu compatibles avec habitat » : Interdiction de commerces, d'habitat, de structures accueillant de la clientèle <300 m² de surface de plancher, d'hébergement, de restauration réservés aux secteurs accueillant de l'habitat pour assurer une meilleure fréquentation et facilité d'accès
- Une zone Ue2 vocation mixte ou sont autorisés toute activité sauf hébergement, restauration ; Le règlement prend en compte l'évolution des commerces existants <700 m² de surface de plancher ; Cette zone permet aussi la création d'habitat uniquement en étage, 90 m² SP /unité de logement et 100% de locatif social en tant que revenus supplémentaires pour les entreprises
- Des possibilités de densification des 2 zones avec l'absence de coefficient d'emprise au sol
- Une valorisation des 2 zones : limitation des mouvements de terrain, teinte se fondant dans l'environnement, végétalisation imposée en Ue2, aire de stockage à masquer par des plantations, 20% matériaux perméables imposés en surface non bâtie en Ue1, 20% matériaux perméables + 10 % de pleine terre en Ue2



Extrait du zonage, les zones Ue1 et Ue2

Concernant la thématique touristique, cela se traduit au PLU par :

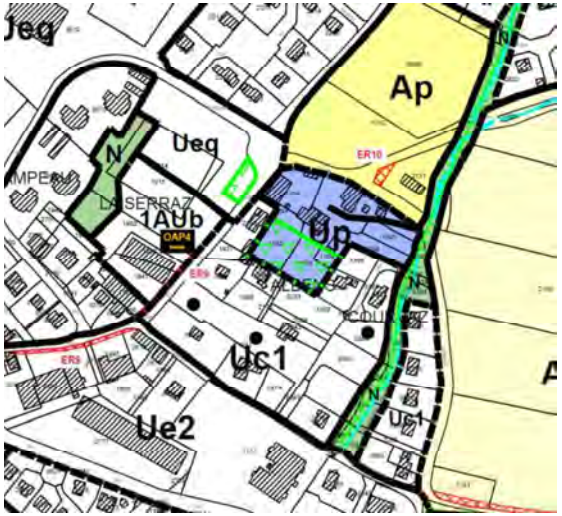
⇒ **Au zonage et au règlement**

- Des ER inscrit pour la liaison bourg/lac pour faciliter les échanges doux et la fréquentation entre les zones de loisirs, et les commerces du bourg
- Une possibilité d'aménager des parcours pédagogiques pour sensibiliser aux milieux naturels d'intérêt (roselières par exemple)
- Des possibilité d'amélioration bâti existant pour valoriser le patrimoine bâti
- Des zones Nt bord de lac sur les secteurs de plages (extension bâti existant autorisée en lien avec les loisirs proposés)
- Une zone Nth, qui correspond à l'hôtel existant et interdit le changement de destination de hébergement
- Un classement spécifique en Nc des campings du Neyret, avec un maintien à l'existant des groupes bâtis d'habitat pour maintenir le caractère rural du secteur et l'ouverture du paysage
- Un classement Ncl des campings en bord de lac pour permettre l'évolution des locaux techniques uniquement pour des mises aux normes

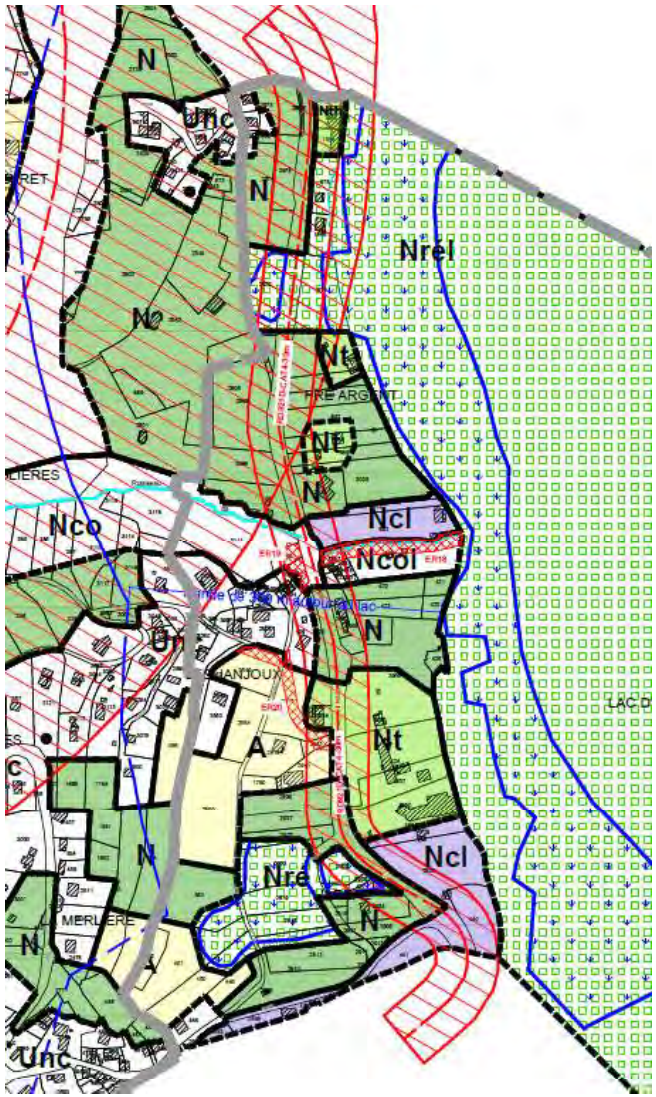
Concernant la thématique Réorienter la vocation spécifique du site patrimonial de Grange de l'Epine, cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- L'inscription d'une zone Up avec l'imposition du permis de démolir pour protéger le patrimoine bâti, le changement de destination autorisé dans les volumes existants pour de l'habitat, l'hébergement, des équipements, l'installations activités de loisirs



Extrait du zonage, classement Up de la grange de l'Epine



Extrait du zonage, classement des bords du lac

Orientation 6 : Engager le territoire dans une démarche de développement durable et de transition énergétique

Cela se traduit au PLU par :

⇒ **Au zonage et au règlement**

- La densité préconisée par les OAP, les possibilités de mitoyenneté ; les formes simples et compactes préconisées pour limiter les déperditions énergétiques
- Les dépassements des règles pour l'isolation thermique par l'extérieur ou de dispositifs contre le rayonnement solaire pour les constructions existantes
- Les possibilité de façades et toitures végétalisées qui permettent une isolation et une gestion des eaux pluviales
- Des préconisation concernant la végétalisation en pied de façade et la ventilation nocturne pour la période estivale
- Pour limiter les déplacements motorisés et les GES de la vie quotidienne, un projet qui permet le développement de l'urbanisation proche des services et équipements,
- Par le biais des ER et OAP : la continuité de la trame de chemins piétons qualitatifs et sécurisés existants ; pistes cycles/piétons entre lac et bourg pour inciter à laisser sa voiture au garage pour des parcours un peu plus important et associer les déplacements à la promenade
- Des règles concernant des aménagements pour les véhicules électriques

Cœur historique et linéaire commerçant

4. JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

Les STECAL(s) (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Le PLU propose plusieurs STECAL sur le territoire qui sont étroitement liés aux différentes activités de loisirs et d'accueil touristique de la commune en bord de lac ou sur le versant du Neyret.

Les STECAL proposés se trouvent **sur des sites accueillant déjà des constructions d'accueil ou des activités : camping, plages, hôtel….** L'objectif de ces STECAL est une traduction directe de l'orientation 5 du PADD de préserver le potentiel touristique de la commune tout en prenant en compte l'enjeu environnemental des bords de lac et l'enjeu paysager des versants donnant sur le lac**. Il s'agit avant tout de moderniser ou d'adapter les installations déjà existantes, et, sans prévoir de développement des sites**.

Tous ces secteurs ont été classé en « N ».

Les indices « c » indiquent la vocation de camping de ces sites. Il y a 2 zones Nc correspondant aux camping du Neyret, au-delà des 300 m des rives du lac, et, 2 zones Ncl, correspondant aux 2 campings des bords de lac, dans la bande de 300m des rives.

L'indice « t » correspondent aux zones à vocation d'accueil touristique, de sport ou de loisirs de bord de lac. Elles englobent les bâtiments existants des plages, le musée, la base d'aviron. Les parkings afférents à ces aménagements ont été maintenus en N

La **zone Nth englobe le seul hôtel existant** en bord de lac l'objectif étant de maintenir sa vocation dans le respect du SCoT.

Pour toute les zones, les emprises respectent les aménagements déjà existants et la hauteur des constructions n'excédera pas rez + combles

Classement	Secteur	Vocation	Emprise de la zone	Possibilités constructibles
Nc	Neyret Haut	Les 2 campings du versant	5,9 ha (emprise actuelle des 2 campings)	Camping caravaning , HLL à hauteur de 20% des emplacements ou d'un maximum de 20 unités par camping, bâtiment d'accueil et d'équipements collectifs
Ncl	Bord de lac	Les 2 campings des bords de lac (dans la bande des 300 m des rives)	1,8 ha (emprise actuelle des 2 campings)	Aire naturelles de camping, en termes de constructions seul est autorisé le déplacement des blocs sanitaires existants pour des raisons de salubrité et de normes. Aucune autre nouvelle construction n'est autorisée.
Nt	Bord de lac	Plages, musée, base d'aviron, parking afférents	2,05 ha emprise actuelle des 3 zones	Seuls sont autorisés : Les extensions de bâti existant pour un usage d'équipement public (vocation d'information/accueil, activités sportivs et nautiques, découverte / pédagogie et promotion locale, petite restauration)
Nth	Bord de lac	Hôtel	1600 m² (emprise actuelle de l'hôtel-restaurant, de sa terrasse et son parking)	Seul est autorisé l'aménagement et l'extension de l'établissement existant sans changement de destination (maintien de la vocation d'hébergement hôtelier et du restaurant)

Intervention sur le bâti existant en zone A et N hors STECAL

Le territoire de Novalaise est en zone de montagne. Le PLU prévoit éventuellement des possibilités d'évolution limitée du bâti existant dans ces zones A et N, l'objectif étant toujours de préserver l'activité agricole, le paysage local et la richesse du patrimoine bâti ou naturel

Globalement **pour l'habitat** :

- En N et A :

Les constructions à vocation d'habitat peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes. L'emprise au sol cumulée des extensions et/ou annexes accolées à créer ne devra pas excéder 30 m². De plus, une annexe isolée pourra être envisagée à condition de ne pas excéder 12m² d'emprise au sol et un niveau, et, d'être implantée à moins de 15 m de la construction principale.

Le changement de destination des granges accolées à des constructions existantes déjà à vocation d'habitat est possible

Le changement de destination pour de l'habitat d'anciennes granges isolées n'est possible uniquement pour celles repérées aux documents graphiques par une étoile, dans le volume existant.

- En Nré et Aré, seuls sont autorisés l'entretien des bâtiments existants

- En Nco, Aco, et Ap, on retrouve les même règles qu'en A et N, toutefois les annexes autorisées ne pourront être qu'accolées. Les annexes isolées sont interdites sur ces secteurs sensibles du point de vue paysager ou par leur rôle dans la circulation de la faune sur le territoire.

Bâtiment agriculture :

- En zone A, les bâtiments agricoles ne sont pas limités et l'exploitant peut prévoir un logement de fonction limité à 40 m² de surface de plancher, intégré au bâtiment d'exploitation, dans le respect du SCoT.

- En Nco, Aco, et Ap, seules sont possibles les extensions du bâti agricole dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante ou par surélévation. Aucune nouvelle construction agricole ne sera autorisée.

- En Aré, seuls sont autorisés les travaux d'entretien du bâti existant, sans extension possible.

5. COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

OAP 1 : Fatta Haut

Les dispositions réglementaires de ces OAP sont celles de la zone 1AUb. Les OAP traitent des déplacements (desserte motorisée et déplacements doux) et condition de desserte, de l'habitat (nombre de logement, densité, diversité), de l'intégration dans le site (du point de vue paysager, du relief et de la gestion du pluvial) et des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les dispositions règlementaires confirme la vocation des constructions, complètent les orientations en matière d'aspect des constructions , de biodiversité, de gestion des dessertes et réseaux.

Le règlement de cette zone 1AUb renvoie aux OAP du secteur

- En termes d'usage des sols, ce secteur est voué à accueillir essentiellement de l'habitat et à sa diversification, le règlement précise tout ce qui est interdit
- Le règlement précise l'obligation de logements sociaux locatifs au titre du R151-38 et le type de logement
- Sur la qualité urbaine, le règlement de la zone 1AUb présente des similitudes celui de la zone Ub qui s'appuie sur la caractère des tissus urbanisés en périphérie immédiate du cœur historique :
    - Respect des hauteurs des constructions existantes à R+2+C
    - Implantation le long des emprises publiques comme en Ub/Uc
    - Possibilité de constructions mitoyennes pour gérer la consommation d'espace
    - Adaptation à la pente en limitant les murs de soutènements
    - Respect du caractère architectural du bâti existant (forme, teinte, volumétrie)
    - Principes liés aux performances énergétiques
    - Règles permettant de maintenir une certaine biodiversité par la végétalisation du site ; règles de pleine terre à respecter pour limiter l'imperméabilisation
    - Adaptation des accès au site et de la gestion des eaux à la desserte par les équipements

OAP 2 : Fatta bas et OAP 3 : Champ Clavelet

Les dispositions réglementaires de ces OAP sont celles de la zone 2AU. Ces 2 zones ont été effectivement classées en 2AU du fait de l'absence actuellement de desserte par la voirie insuffisante pour desservir ces secteurs et le nombre de logements à y créer et de l'obligation d'aménager un nouveau carrefour sécurisé sur la route de Yenne en prenant en compte la route de Gerbaix. Aussi, ce sont des zones inconstructibles en l'état, dont l'urbanisation sera conditionnée par une modification du PLU et la conception d'un règlement précis qui sera sans doute associé à la réécriture des OAP qui précisent dores et déjà les intentions pour ces secteurs en cohérence avec le PADD.

Elles traitent en effet des déplacements (desserte motorisée et déplacements doux) et condition de desserte, de l'habitat (nombre de logement, densité, diversité), de l'intégration dans le site (du point de vue paysager, du relief et de la gestion du pluvial) et des conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Les dispositions règlementaires complètent les OAP en précisant les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation et les possibilités de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'attente du projet.

OAP 4 : Serraz

Les dispositions réglementaires de ces OAP sont celles de la zone 1AUb. Les OAP traitent des déplacements (desserte motorisée et déplacements doux) et condition de desserte, de l'habitat (nombre de logement, densité, diversité), de l'intégration dans le site (du point de vue paysager, de la prise en compte de la source et du bassin qui est sur le site) et des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les dispositions règlementaires confirme la vocation des constructions, complètent les orientations en matière d'aspect des constructions , de biodiversité, de gestion des dessertes et réseaux.

Le règlement de cette zone 1AUb renvoie aux OAP du secteur

En termes d'usage des sols, ce secteur est voué à accueillir essentiellement de l'habitat et à sa diversification, le règlement précise tout ce qui est interdit

Le règlement précise l'obligation de logements sociaux locatifs au titre du R151-38 et le type de logement

Sur la qualité urbaine, le règlement de la zone 1AUb présente des similitudes celui de la zone Ub qui s'appuie sur la caractère des tissus urbanisés en périphérie immédiate du cœur historique :

- Respect des hauteurs des constructions existantes à R+2+C
- Implantation le long des emprises publiques comme en Ub/Uc
- Possibilité de constructions mitoyennes pour gérer la consommation d'espace
- Adaptation à la pente en limitant les murs de soutènements
- Respect du caractère architectural du bâti existant (forme, teinte, volumétrie)
- Principes liés aux performances énergétiques
- Règles permettant de maintenir une certaine biodiversité par la végétalisation du site ; règles de pleine terre à respecter pour limiter l'imperméabilisation
- Adaptation des accès au site et de la gestion des eaux à la desserte par les équipements

OAP 5 : Vaizieux

Les dispositions réglementaires de ces OAP sont celles de la zone 1AUb, comme Fatta Haut et Serraz, du fait de la proximité de ses secteurs avec le cœur de bourg, le souhait d'y admettre davantage de densité et de locatif social.

Les OAP traitent des conditions de desserte, de l'habitat (nombre de logement, densité, diversité), de l'intégration dans le site (par des volumes regroupant plusieurs logements pour marquer l'entrée du bourg) et des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les dispositions règlementaires confirme la vocation des constructions, complètent les orientations en matière d'aspect des constructions , de biodiversité, de gestion des dessertes et réseaux.

Le règlement de cette zone 1AUb renvoie aux OAP du secteur

En termes d'usage des sols, ce secteur est voué à accueillir essentiellement de l'habitat et à sa diversification, le règlement précise tout ce qui est interdit

Le règlement précise l'obligation de logements sociaux locatifs au titre du R151-38 et le type de logement

Sur la qualité urbaine, le règlement de la zone 1AUb présente des similitudes celui de la zone Ub qui s'appuie sur la caractère des tissus urbanisés en périphérie immédiate du cœur historique :

- Respect des hauteurs des constructions existantes à R+2+C
- Implantation le long des emprises publiques comme en Ub/Uc
- Possibilité de constructions mitoyennes pour gérer la consommation d'espace
- Adaptation à la pente en limitant les murs de soutènements
- Respect du caractère architectural du bâti existant (forme, teinte, volumétrie)
- Principes liés aux performances énergétiques
- Règles permettant de maintenir une certaine biodiversité par la végétalisation du site ; règles de pleine terre à respecter pour limiter l'imperméabilisation
- Adaptation des accès au site et de la gestion des eaux à la desserte par les équipements

OAP 6 : Richards

Les dispositions réglementaires de ces OAP sont celles de la zone 1AUc. Les OAP traitent des conditions de desserte, de l'habitat (nombre de logement, densité, diversité), de l'intégration dans le site par de l'habitat peu dense privilégiant toutefois des formes groupés de l'habitat permettant de bénéficier au maximum des espaces d'agrément et de limiter les vis-à-vis, et des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Les dispositions règlementaires confirme la vocation des constructions, complètent les orientations en matière d'aspect des constructions , de biodiversité, de gestion des dessertes et réseaux.

Le règlement de cette zone 1AUc renvoie aux OAP du secteur

En termes d'usage des sols, ce secteur est voué à accueillir essentiellement de l'habitat et à sa diversification, le règlement précise tout ce qui est interdit

Sur la qualité urbaine, le règlement de la zone 1AUc présente des similitudes celui de la zone Uc2 qui s'appuie sur la caractère des tissus urbanisés plus excentré du bourg :

- Respect des hauteurs des constructions existantes à R+1+C
- Implantation le long des emprises publiques comme en Uc
- Possibilité de constructions mitoyennes pour gérer la consommation d'espace
- Adaptation à la pente en limitant les murs de soutènements
- Respect du caractère architectural du bâti existant (forme, teinte, volumétrie)
- Principes liés aux performances énergétiques
- Règles permettant de maintenir une certaine biodiversité par la végétalisation du site ; règles de pleine terre à respecter pour limiter l'imperméabilisation
- Adaptation des accès au site et de la gestion des eaux à la desserte par les équipements

OAP 5 : Gojat

Pour rappel, le choix du projet communal n'est pas d'urbaniser davantage le versant du Gojat. Toutefois un permis d'aménager à été accepté sur le secteur avec le découpage en 4 lots qui n'ont pas encore fait l'objet de permis. Aussi, l'objet de ces OAP est de gérer au mieux l'ubanisation au regard des caractéristiques du secteur et notamment du maintien de la coupure verte entre le hameau du Gojat et l'urbanisation plus récente qui s'étend entre le Janjoux, les Bovardes et le Sabbatel. Les OAP du secteur traitent donc de l'accès (déjà préexistant), de l'habitat à y prévoir en prenant en compte le découpage actuel en lot mais surtout du maintien d'une zone non aedificandi en amont du secteur pour préserver la coupure verte.

La zone peut s'urbaniser au coup par coup, la desserte interne ayant été réalisée.

Le règlement de cette zone 1AUc renvoie aux OAP du secteur

- En termes d'usage des sol , en sus de l'habitat sont également autorisées les locaux à destination d'artisanat et de commerces de détail limités en surface comme en Uc2
- Sur la qualité urbaine, le règlement de la zone 1AUc présente des similitudes celui de la zone Uc qui s'appuie sur le caractère des tissus urbanisés des quartiers périurbains du bourg ou des hameaux :
  - Respect des hauteurs des constructions existantes à R+1+C
  - Implantation le long des emprises publiques comme en Uc
  - Possibilité de constructions mitoyennes pour gérer la consommation d'espace
  - Adaptation à la pente en limitant les murs de soutènements
  - Respect du caractère architectural du bâti existant (forme, teinte, volumétrie)
  - Principes liés aux performances énergétiques
  - Règles permettant de maintenir une certaine biodiversité par la végétalisation du site ; règles de pleine terre à respecter pour limiter l'imperméabilisation
  - Adaptation des accès au site et de la gestion des eaux à la desserte par les équipements