



AGATE
AGENCE ALPINE
DES TERRITOIRES

RÉUNION RIVERAINE 04.03.2024



Bienvenue !

Déroulé de la soirée

18h30-19h15 : Présentation du cadre de la réunion

- Mot d'introduction par Marie-Claire Barbier
- **Partie 1** : Rappel du cadre réglementaire et présentation du contexte local (*15 minutes*)
- **Partie 2** : Présentation de l'OAP n°4 Centre-Nord et de l'objectif de l'étude (*15 minutes*)
- Echanges (*5 minutes*)

19h15-20h15 : Ateliers participatifs

20h15-20h30 : Synthèse des échanges et conclusion



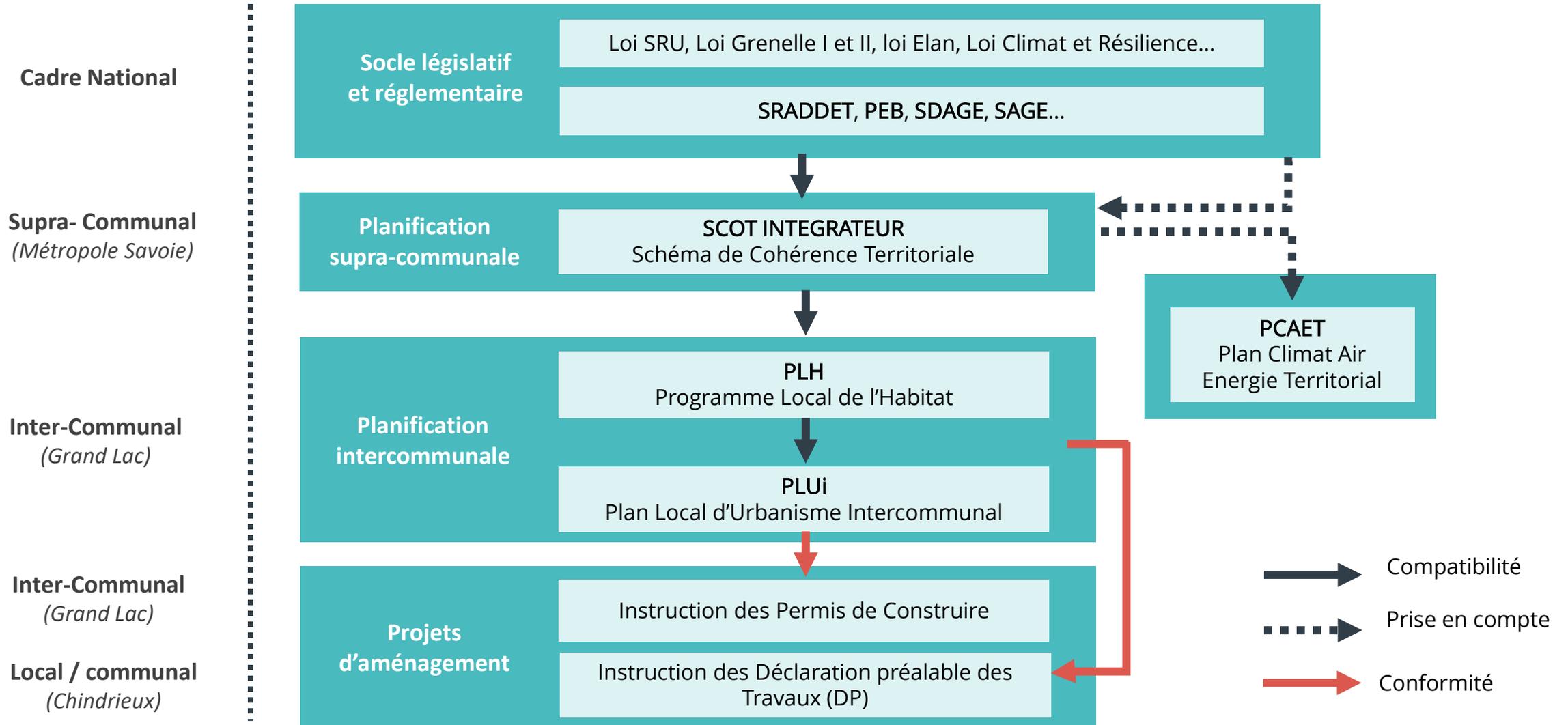
Partie 1

**LE CADRE RÉGLEMENTAIRE
ET LE CONTEXTE LOCAL**



RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE ET DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR



LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR ET OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Une forte réduction des espaces constructibles, déjà engagée lors de l'élaboration du PLUI

Le bilan classement/déclassement de la commune de Chindrieux révèle la restitution de 40,9 hectares aux espaces agricoles et naturel.

... dans le respect de l'application de la loi Climat et Résilience

qui impose une réduction de 50 % de la consommation des espaces agricoles et Naturelles entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021.

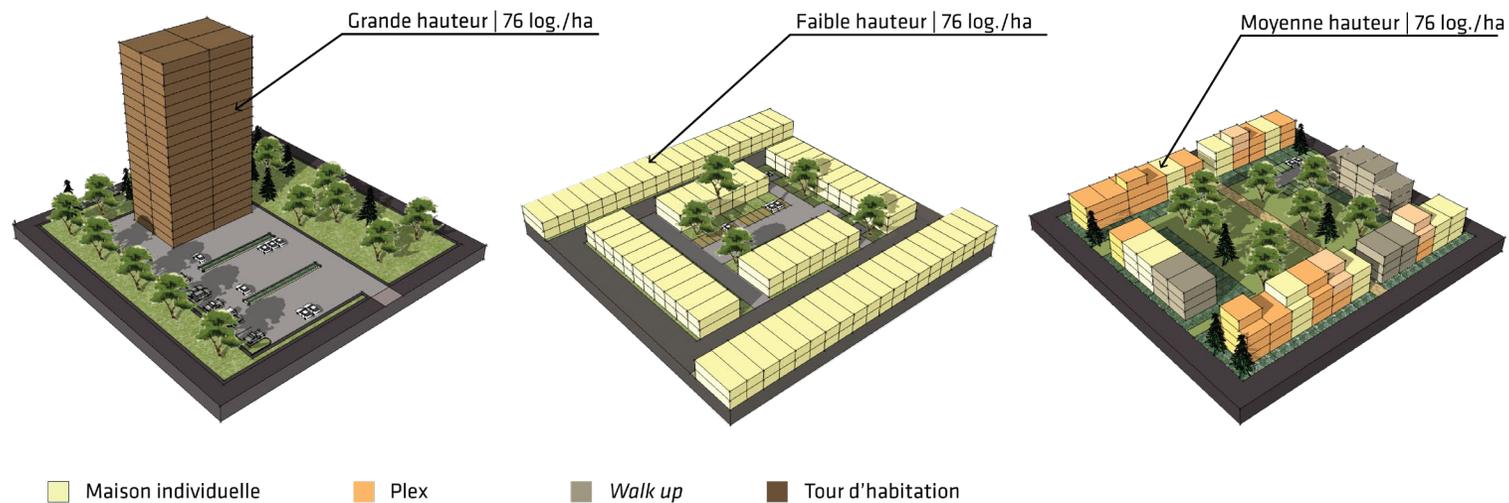
... Et paradoxalement une obligation de construire des logements

Dans le respect des documents de planification supérieurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe pour la commune de Chindrieux un objectif de réalisation de 138 logements à horizon 2025, tandis que le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduit cet objectif à travers son règlement et ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

LES NOUVEAUX ENJEUX D'AMENAGEMENT

Une nécessaire transition écologique et adaptation au changement climatique conciliant à la fois :

- Végétalisation, désimperméabilisation, lutte contre les îlots de chaleur...
- Economie de foncier / densité des projets
- Densification acceptable pour les habitants.





LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LES DOCUMENTS STRATÉGIQUES

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Défini aux articles L.302-1 à L.302-9-2 du code de la construction et de l'habitation, le **programme local de l'habitat (PLH)** est un **document stratégique de programmation** qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

Il vise à :

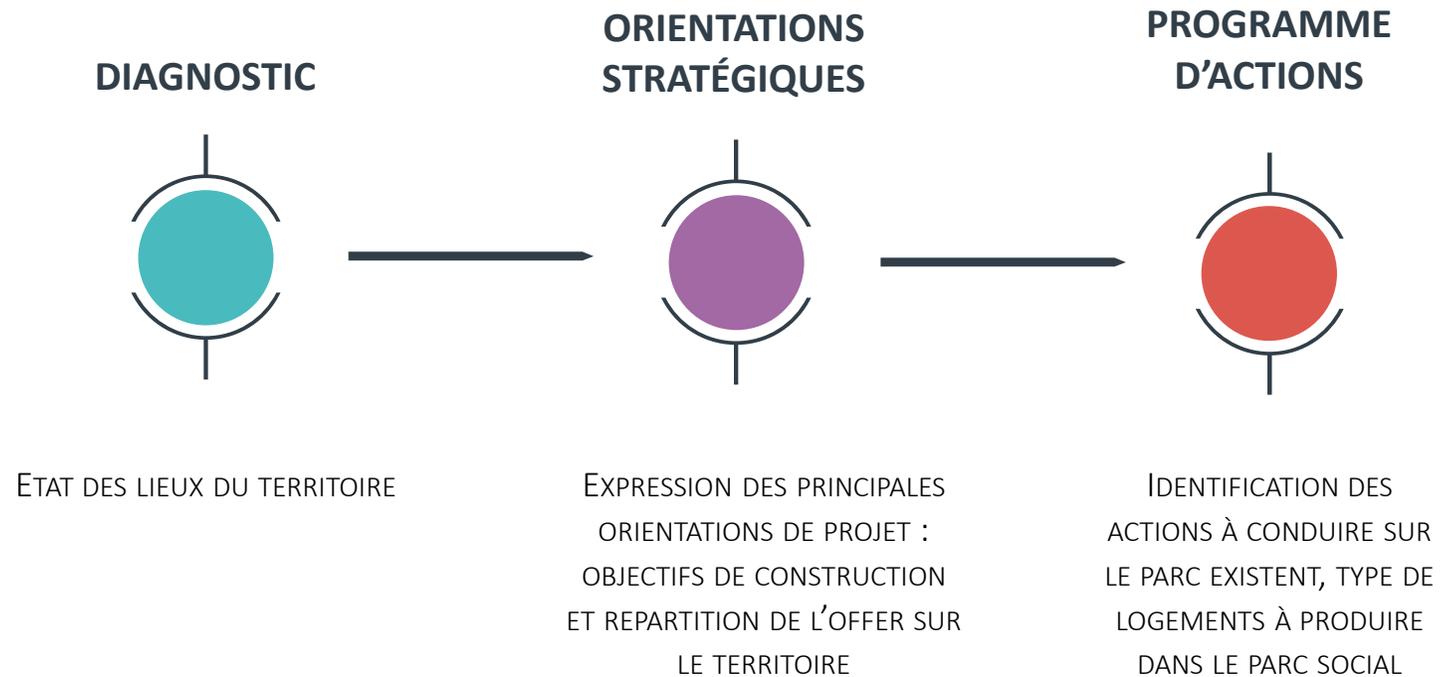
- Favoriser le renouvellement urbain,
- Favoriser la mixité sociale,
- Répondre aux besoins en logement, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes

L'élaboration d'un PLH est **OBLIGATOIRE** pour les collectivités compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Population	
Grand Lac	Aix-les-Bains
77 857	31 100

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Etabli pour une durée de 6 ans, **il comporte :**



LE PLH DE GRAND LAC

➤ Dynamiques patrimoniales & objectifs de programmation – *issues du PLH Grand Lac (2019-2025)*

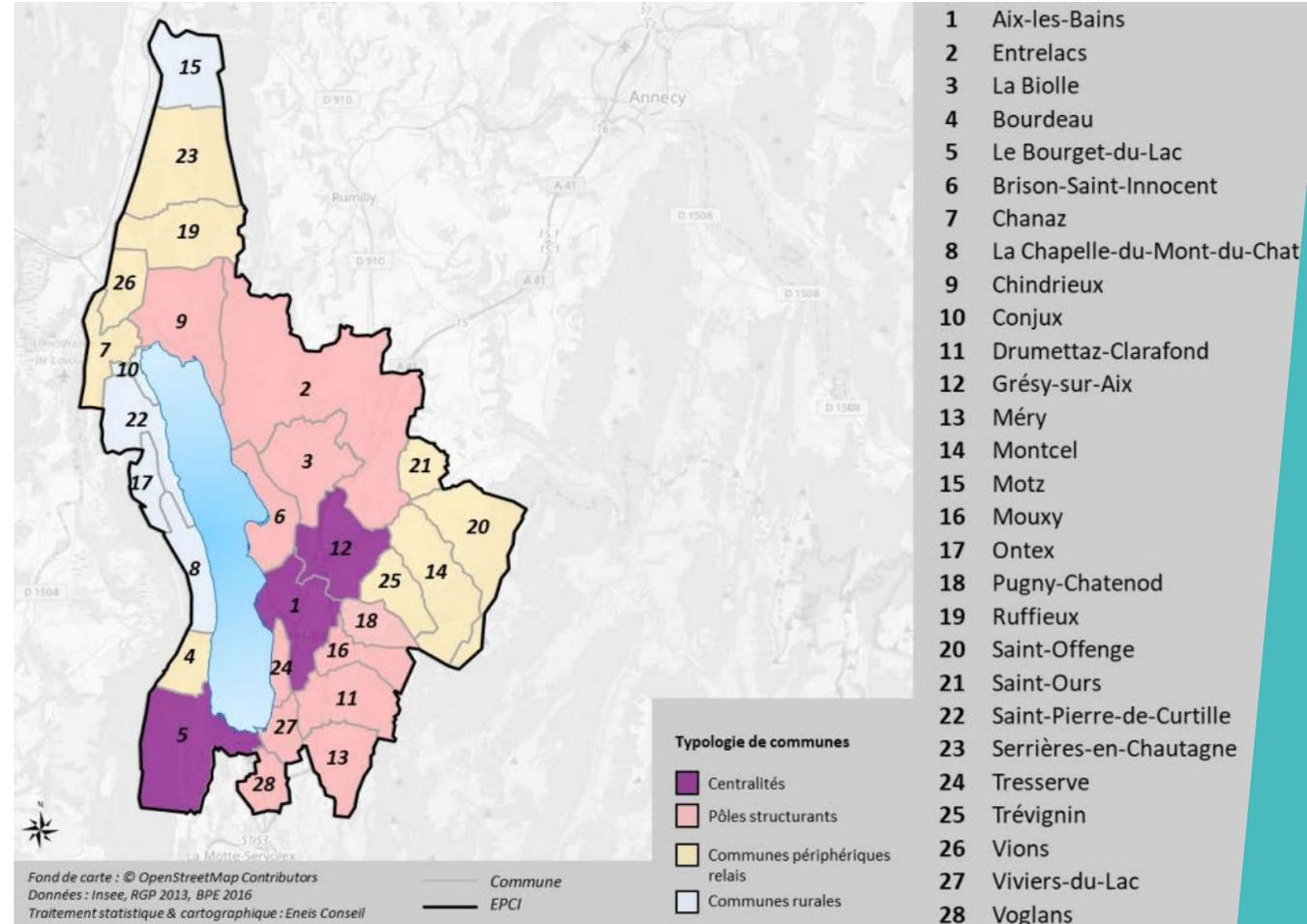
Le document d'orientation du programme local de l'habitat de Grand Lac défini en préalable **l'armature territoriale** élaborée en fonction d'indicateurs sociodémographiques pondérés (démographie, accessibilité, offre scolaire, de santé, de services, commerciale et de loisirs).

Chindrieux fait partie des 11 **pôles structurants**

Son objectif de programmation consiste en :

➔ **Production de 138 logements** à l'horizon 2025

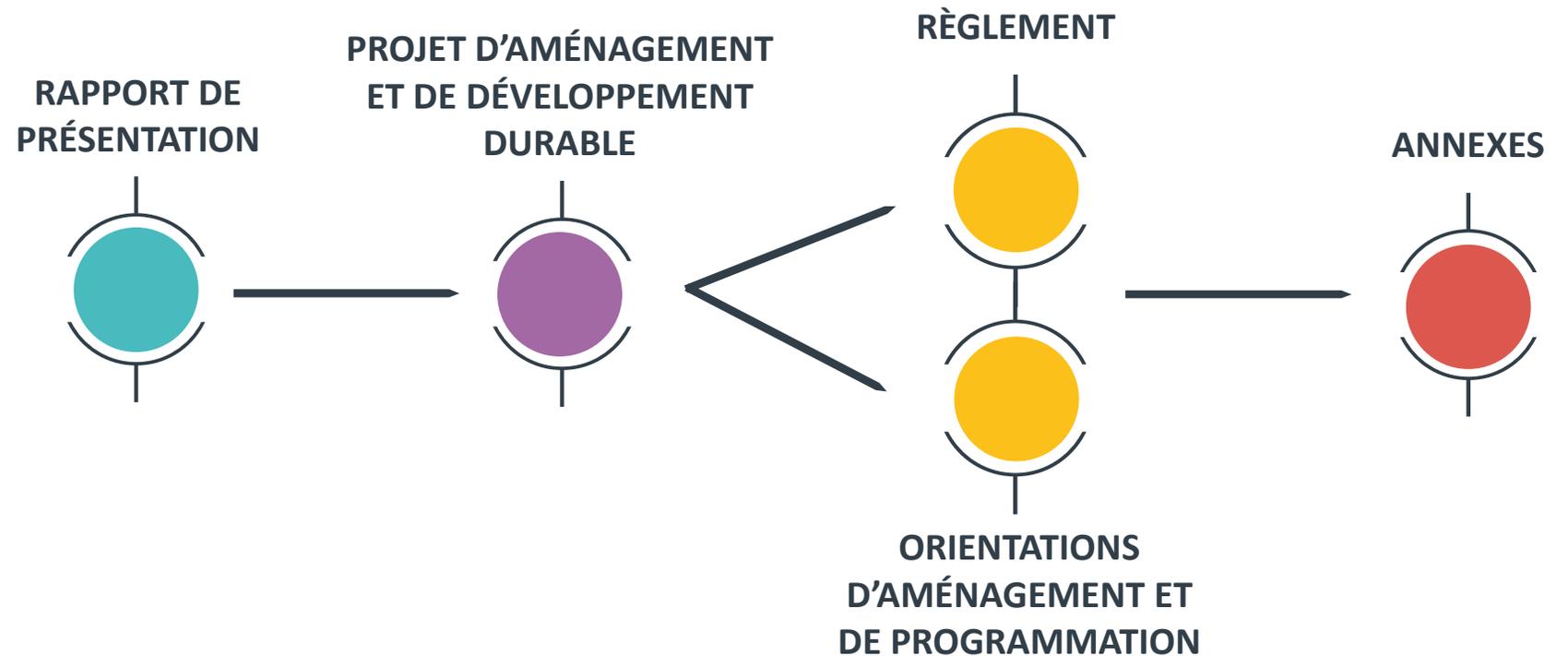
N.B. : Contribution à l'objectif de réalisation de 470 logements sociaux pour les 11 communes identifiées comme pôles structurants dont 430 issus du parc social.



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Défini aux articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le **plan local d'urbanisme (PLU)** communal ou intercommunal (PLUi) **détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.**

Il comporte :



LE PLUI DE GRAND LAC – CHAUTAGNE

➤ Objectifs politiques d'aménagement du territoire de Chautagne – issues du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

AXE 3

Organiser le développement structuré et cohérent d'un territoire interconnecté

OBJECTIF 9

Conforter
le pôle de vie
de Chautagne

> CRÉATION DE LOGEMENTS
ET LA RÉALISATION D'UN
PROJET D'AMÉNAGEMENT
QUALITATIF ADAPTÉ AUX
USAGERS.

OBJECTIF 10

Répondre aux
besoins en logement
des populations
actuelles et futures

> RENFORCEMENT ET
DIVERSIFICATION DE L'OFFRE
EN LOGEMENTS :
HABITAT INTERMÉDIAIRE ET
GROUPE DONT 15% DE
LOGEMENTS SOCIAUX

OBJECTIF 11

Favoriser le vivre
ensemble et la
cohésion sociale

> AMÉNAGEMENT D'UN
ESPACE COLLECTIF ET
OUVERT EN ENTRÉE
D'OPÉRATION

> IMPLANTATION DANS LA
PENTE POUR UNE INSERTION
PAYSAGÈRE HARMONIEUSE

OBJECTIF 12

Favoriser
l'interconnexion et
l'intermodalité

> URBANISATION D'UN
SECTEUR LOCALISÉ À
PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU
CŒUR DE VILLAGE

> CRÉATION DE LIAISONS
DOUCES AU CHEF-LIEU ET
CONNEXIONS EXISTANTES

OBJECTIF 13

Limiter la
consommation
d'énergie et les
émissions de GES

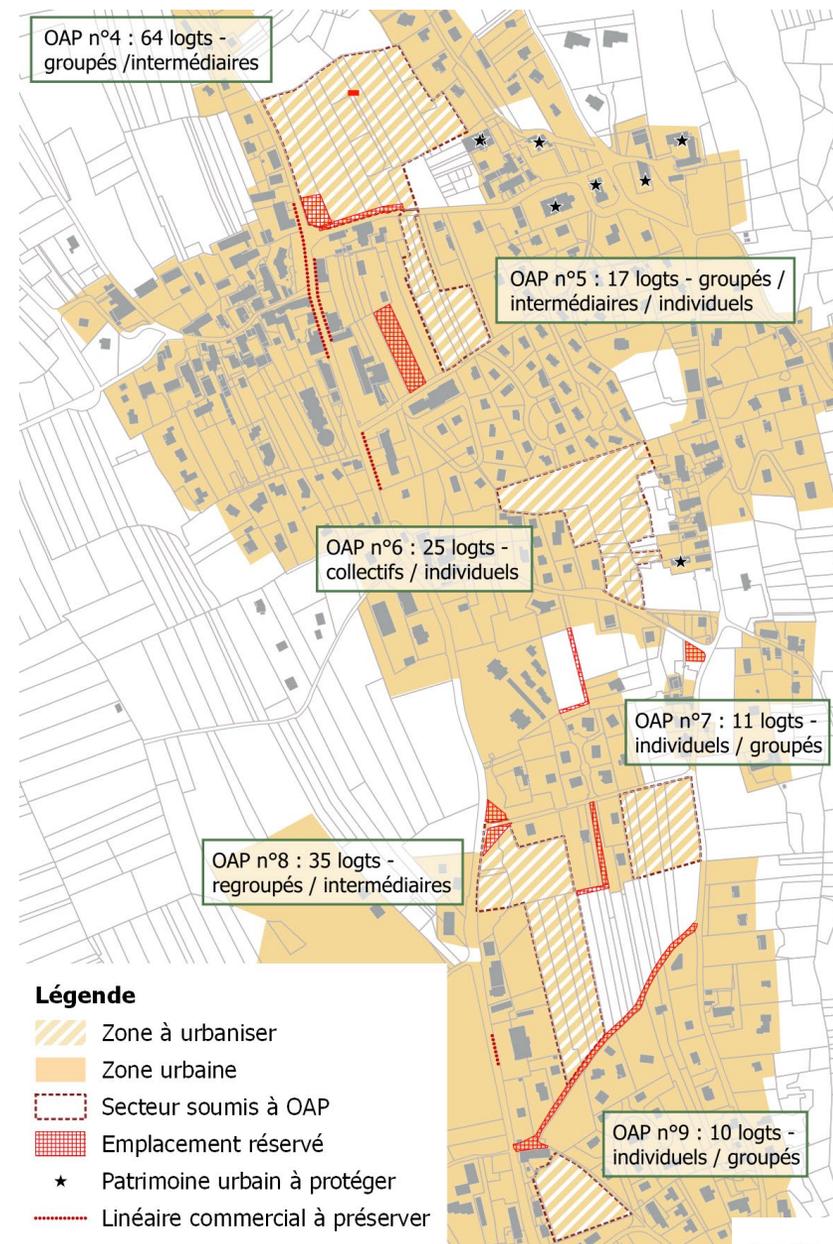
> INTÉGRATION DE PRINCIPES
ENVIRONNEMENTAUX
VERTUEUX



LE PLUI DE GRAND LAC - CHAUTAGNE

➤ Élément de contexte et secteurs soumis à OAP

- 60 % de la population du territoire de la Chautagne se situe sur 3 communes : Ruffieux, Serrières-en-Chautagne et Chindrieux.
- L'ensemble des OAP définies sur le territoire de Chindrieux projettent la réalisation de 162 logements pour une densité oscillant entre 15 et 25 logements à l'hectare.



Contexte réglementaire du PLUi Chautagne simplifié



**LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES
ET DU PARC DE LOGEMENT
SUR LA COMMUNE**

LE CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

➤ Dynamiques communales – issues des données INSEE 2020

Une évolution démographique positive et continue sur les dernières décennies. Un taux d'évolution de **+1,4%/an entre 2009 et 2020, soit 13,5 habitants supplémentaires par an.**

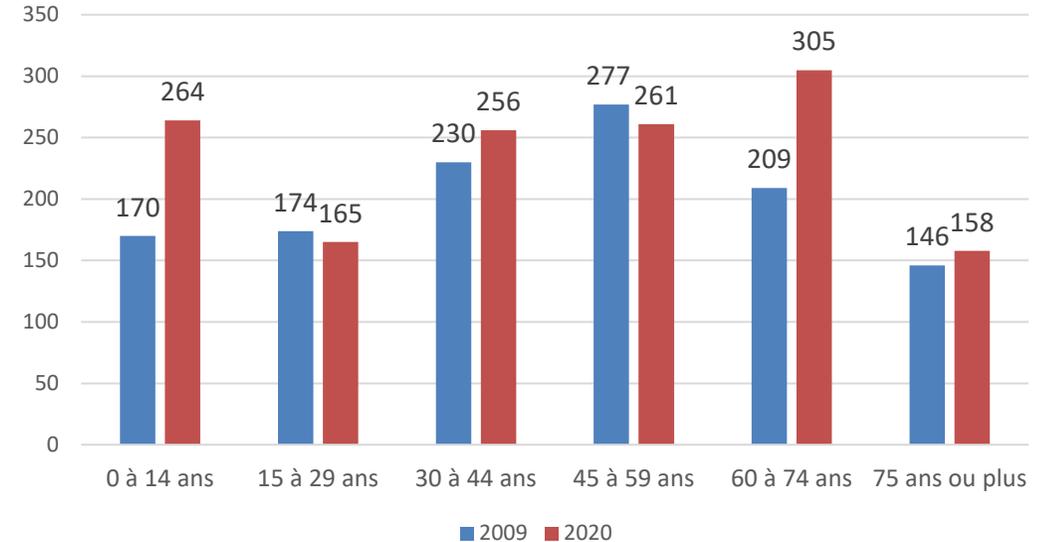


1206
hab.
en 2009

1 408
habitants
en 2020

ARTER

Evolution démographique - Chindrieux



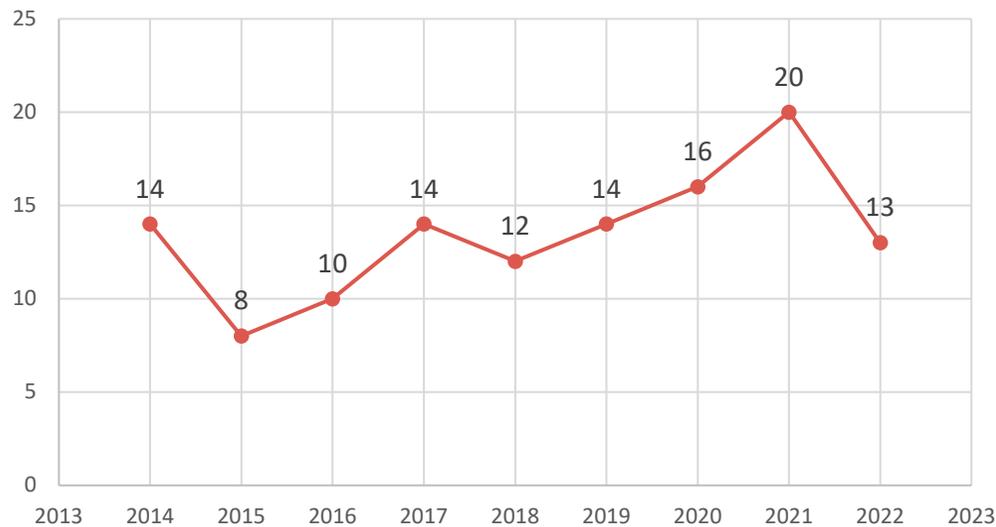
Une population qui vieillit : la tranche d'âge des 60-74 augmente rapidement sur ces 10 dernières années. On note **une baisse importante des ménages actifs** (45-59 ans) et des jeunes sur la même période.

LE CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

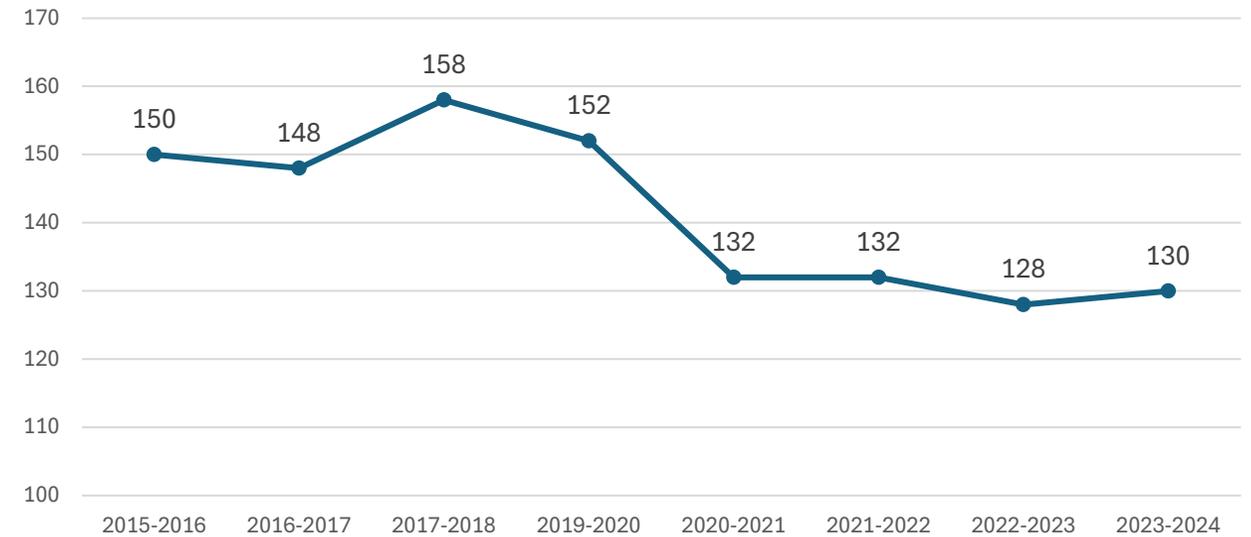


Dynamiques démographiques et scolaires – données Insee / Education nationale

Evolution des naissances



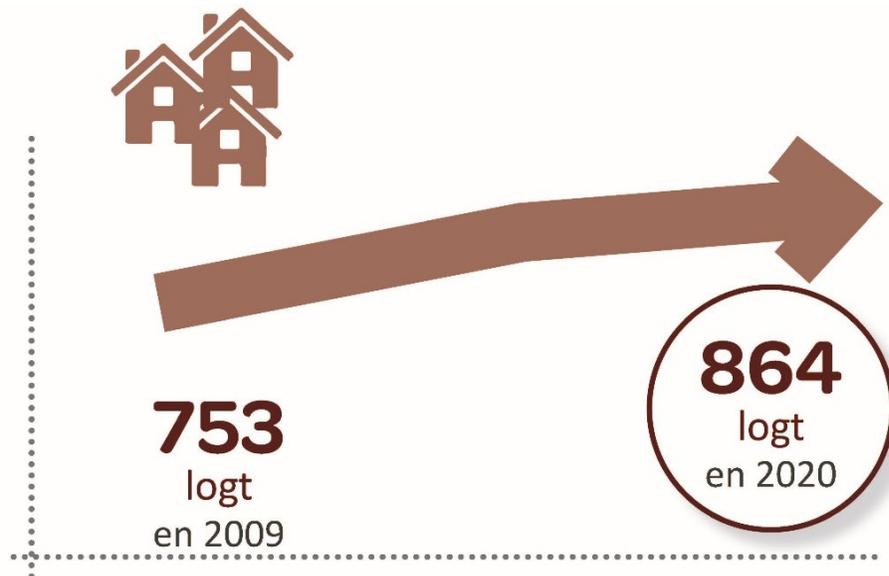
Evolution du nombre d'élèves



L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

➤ Dynamiques communales – issues des données INSEE 2018

Une évolution du parc du logement comparable à l'évolution démographique sur la même période (+1,3%/an entre 2009 et 2020)



Un parc de logement fortement représenté par le logement individuel

Maison individuelle : 80,2% du Parc en 2020 contre 78,5 en 2009 (+1,4 %/an)
Logement collectif : 19,2 % du Parc;



Partie 2

**L'OBJECTIF DE L'ÉTUDE
& OAP CENTRE-NORD (N°4)**



L'ÉTUDE

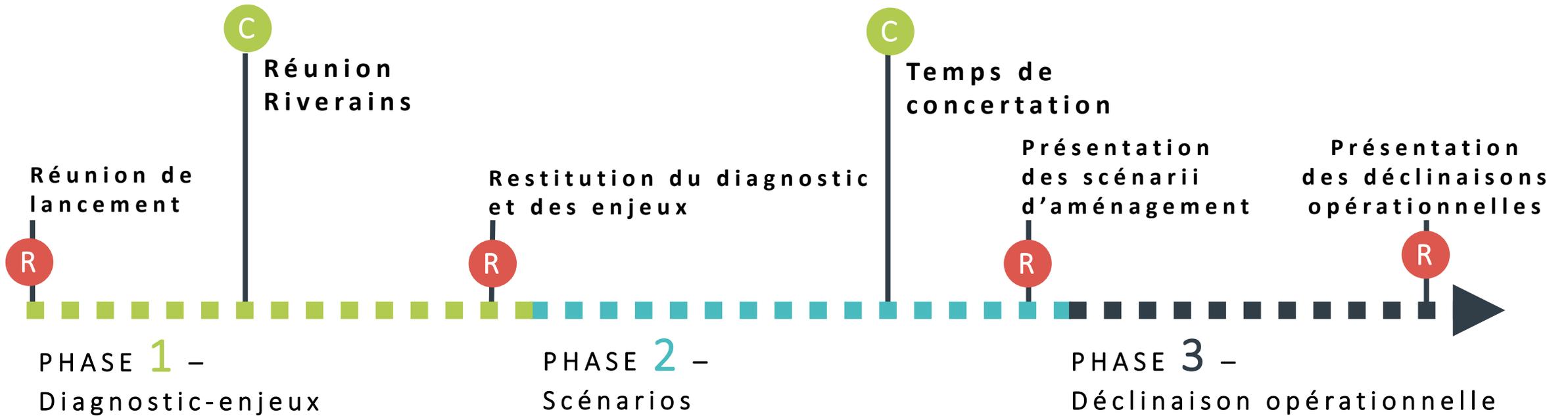
LA PRÉSENTE ÉTUDE

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE SUR L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP CENTRE-NORD N°4

Objectifs :

- Engager une réflexion transversale et pré-opérationnelle sur le périmètre de l'OAP Centre-Nord n°4 ;
- Consolider un diagnostic de la situation existante ;
- Proposer des scénarios d'aménagement adaptés ;
- Mise à jour et précision de l'OAP Centre-Nord n°4 : prescriptions quantitatives et qualitatives assurant une greffe urbaine et paysagère.

LE CALENDRIER DE LA MISSION



LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

LOCALISATION STRATÉGIQUE

- Marquant l'entrée nord de la ville de Chindrieux et situé à proximité des services, équipements publics et arrêt de transport en commun
- Terrain nu, couvert de végétal avec de la pente.

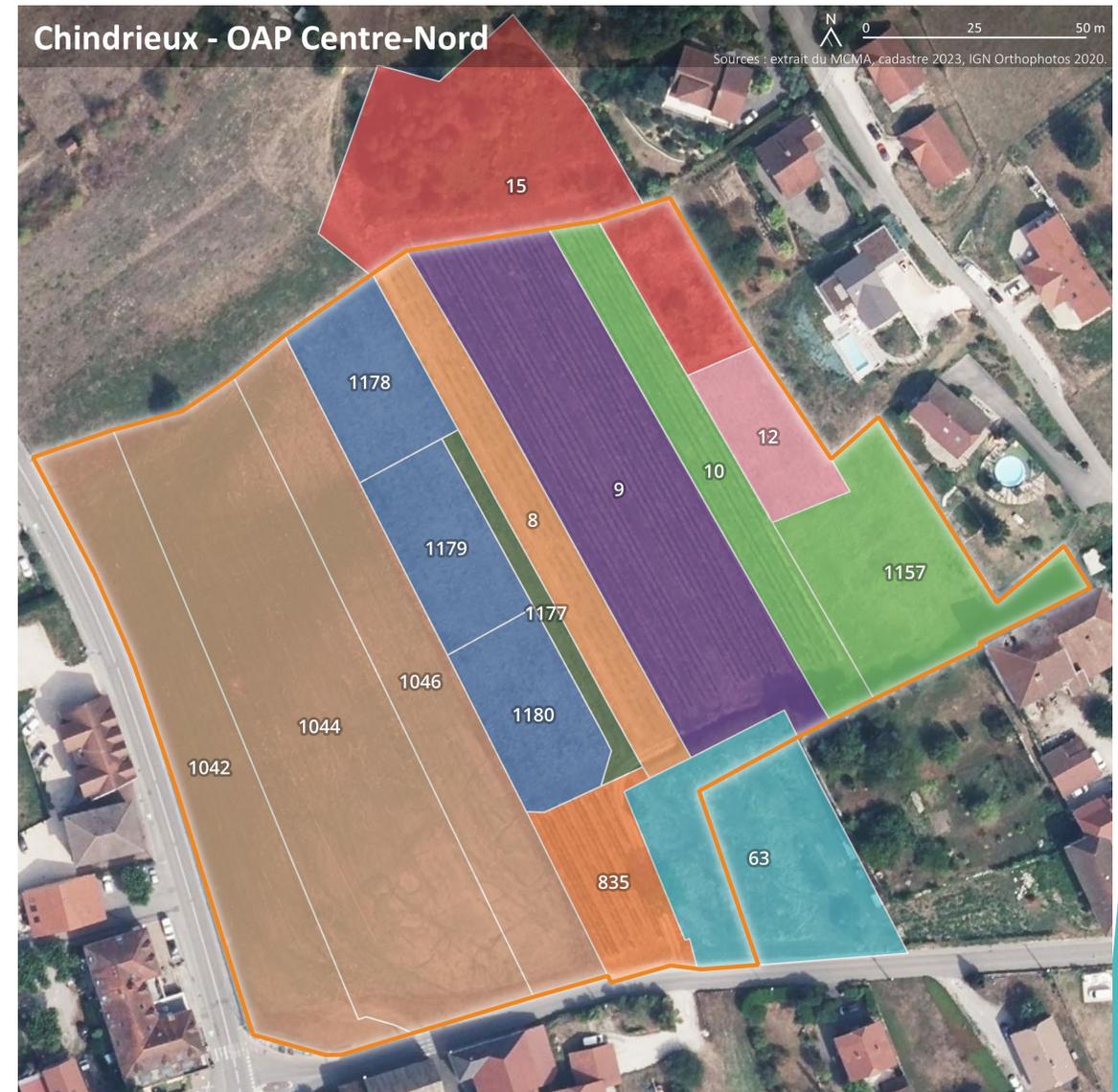


CONTEXTE FONCIER

Les parcelles concernées par le périmètre de l'OAP Centre-Nord n°4 appartiennent à **10 propriétaires / indivisions**

A ce jour, la commune n'est propriétaire d'aucun de ces terrains.

Elle négocie actuellement l'acquisition de la parcelle n°15, dans l'unique intérêt de devenir l'interlocuteur du futur opérateur, dans l'élaboration du projet pour assurer qu'il réponde au mieux aux objectifs.



RÈGLEMENTATION PLU

ZONE 1AU



OAP N°04 à vocation d'habitat



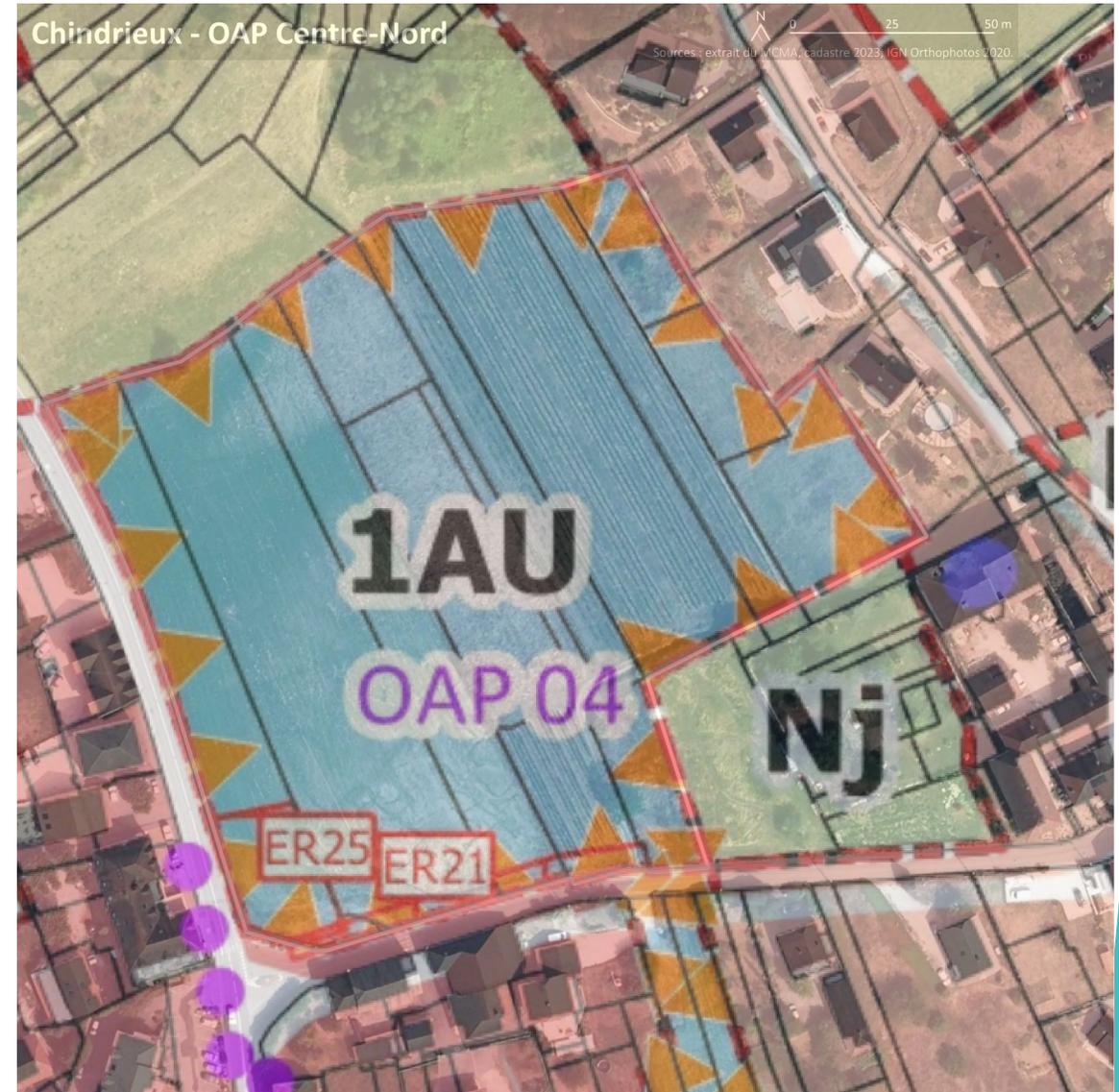
EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°25:
Parking



EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°21 :
Elargissement de voirie



LINÉAIRE COMMERCIAL



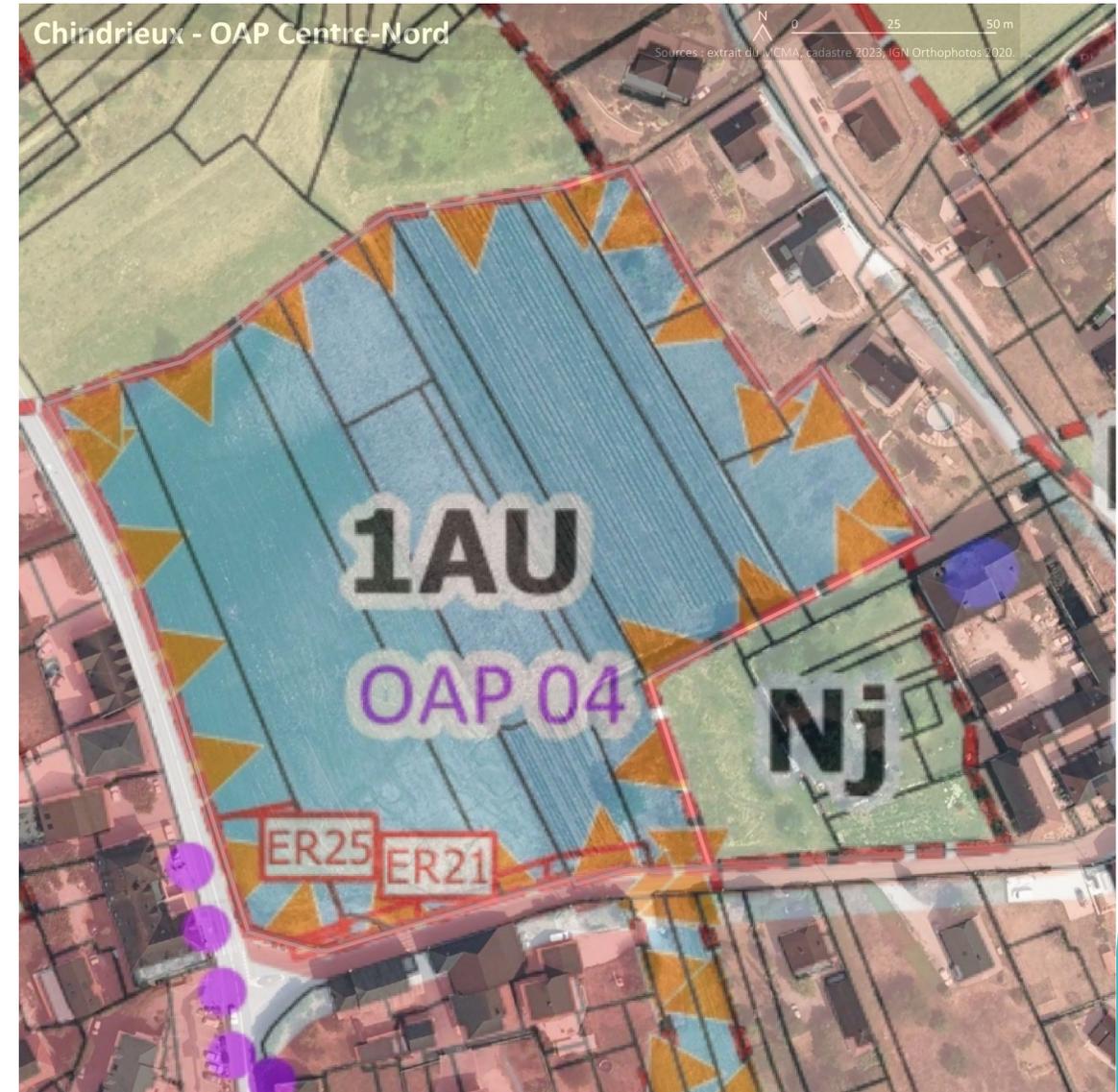
RÈGLEMENTATION PLU

VOLUMÉTRIE ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- HAUTEUR MAX : R+3 / 15 m

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES : recul minimum de 7 mètres par rapport à l'emprise publique de la route départementale RD991



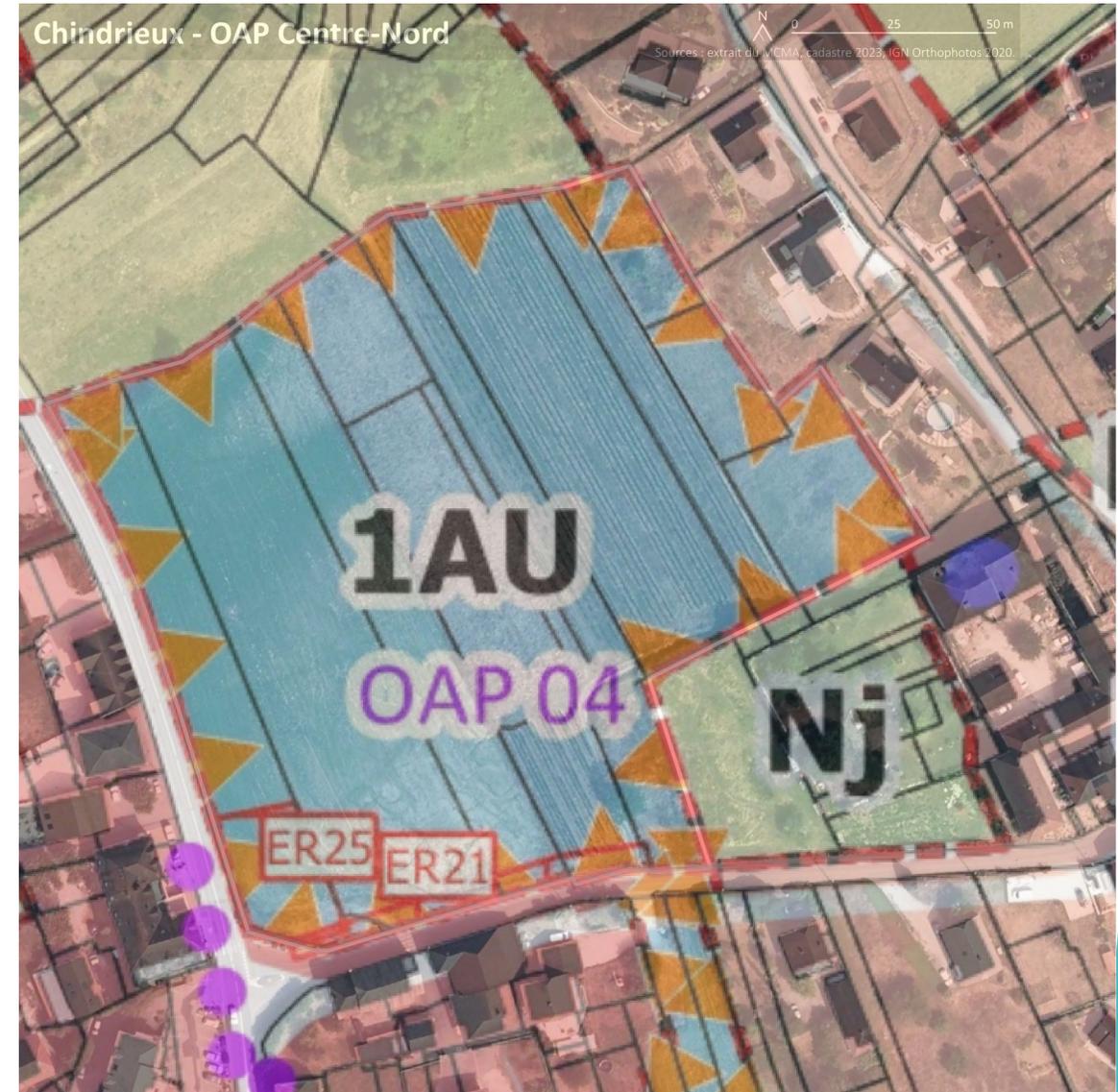
RÈGLEMENTATION PLU

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES: 50% de surfaces perméables exigées dont 25% de pleine terre.

STATIONNEMENT

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (SDP).
- 50% maximum de places boxée
- 1 place visiteur / tranche de 4 logements





L'OAP CENTRE-NORD N°4

OAP CENTRE-NORD N°4

SECTEUR HISTORIQUEMENT IDENTIFIÉ COMME STRATÉGIQUE

- Identifié dès 1996 comme secteur stratégique et réservé à l'urbanisation future dans le Plan d'Occupation des Sols
- Inscrit au PLU de Chindrieux (2010) puis PLUi de Grand Lac

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

- Structurer une **urbanisation cohérente** marquant l'**entrée de ville**
- Proposer une **offre de logements diversifiés**
- Créer un **linéaire urbain potentiellement commercial**



OAP CENTRE-NORD N°4

OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

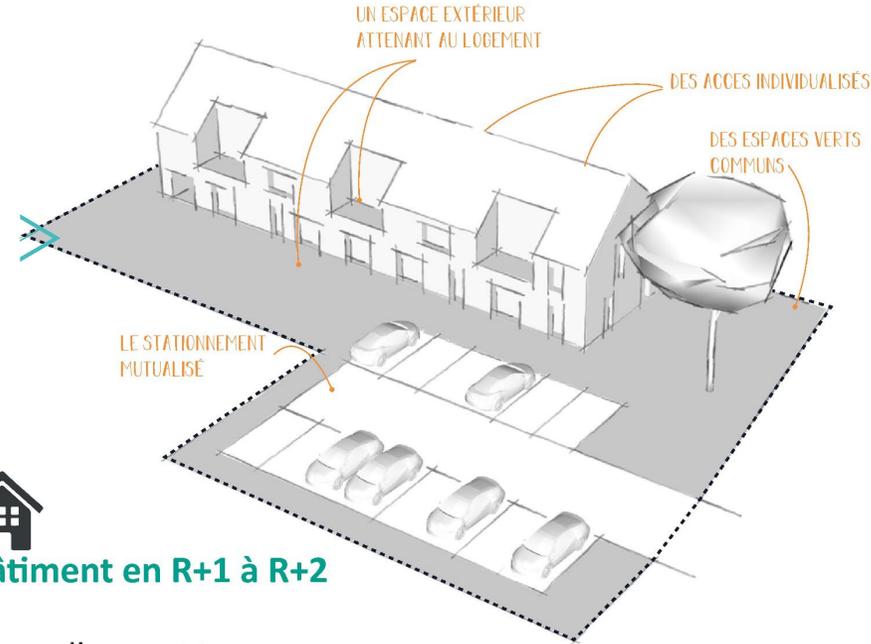
- **DENSITÉ** : de l'ordre de 25 log. /Ha
soit 64 logements environ
- **MIXITÉ** : 15% de logements sociaux en location et/ou accession
- **TYPE D'HABITAT** : Urbanisation mixte : logements intermédiaires, groupés



TPOLOGIES D'HABITAT



TPOLOGIE : L'HABITAT INTERMÉDIAIRE



Bâtiment en R+1 à R+2

Ce que l'on peut trouver :

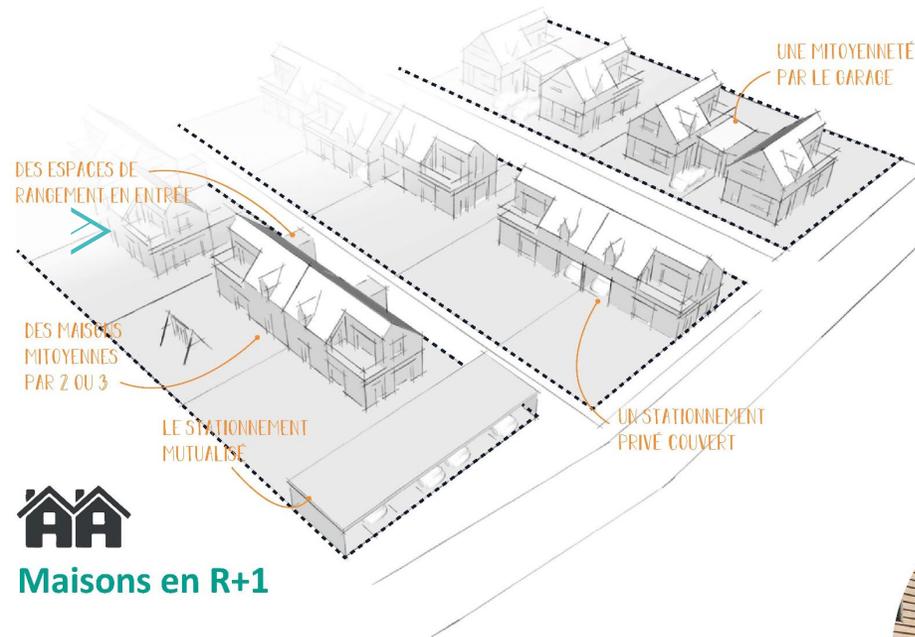
- Des **accès individualisés** aux logements
- Des logements **bi-orientés** ou **traversants**
- Un **grand espace extérieur** par logement : terrasse, jardinet
- Des espaces de rangements adaptés pour chaque logement
- Un stationnement mutualisé
- etc.



TPOLOGIES D'HABITAT



TPOLOGIE : LES MAISONS GROUPÉES



Maisons en R+1

Ce que l'on peut trouver :

- des logements **traversants**, avec de multiples orientations
- Un **jardin** par logement
- Des **accès individualisés** aux logements
- Des stationnements **sur la parcelle ou mutualisés**
- Des espaces de rangements adaptés pour chaque logement
- etc.



CLARKS (EN)



BRIOUDE (43) - 20 logements
BBC - Atelier du Rouget



FOURCHAMBAULT (58)
Guillaume Ramillien
architecte



DONGES (44) - Le bois de la
Mare - Atelier DU LIEU

OAP CENTRE-NORD N°4

OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

- DENSITÉ : de l'ordre de 25 log. /Ha
soit 64 logements environ
- MIXITÉ : 15% de logements sociaux en location et/ou accession
- TYPE D'HABITAT : Urbanisation mixte : logements intermédiaires, groupés

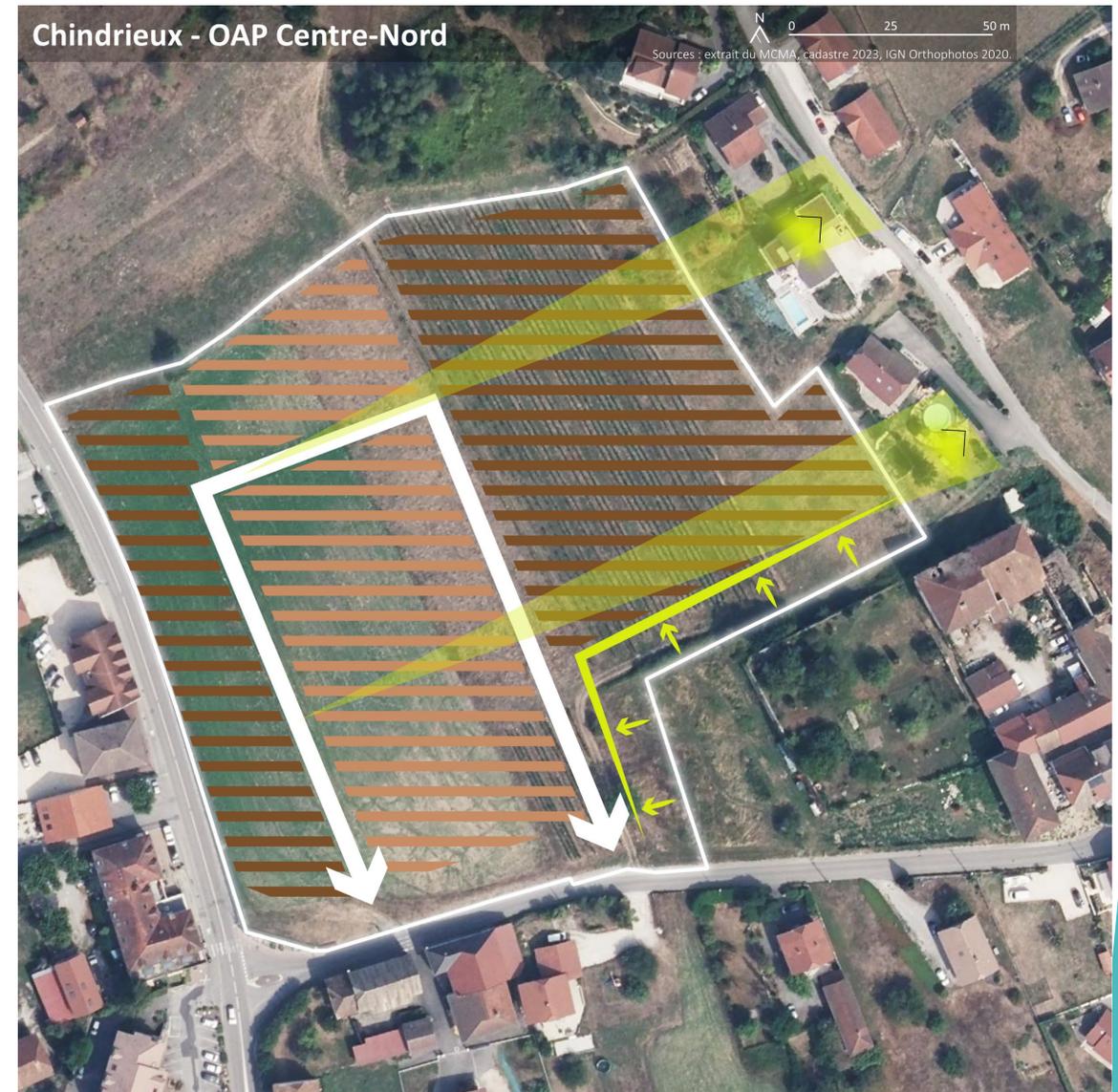


OAP CENTRE-NORD N°4

PROGRAMMATION:

- TYPOLOGIE : Mixte

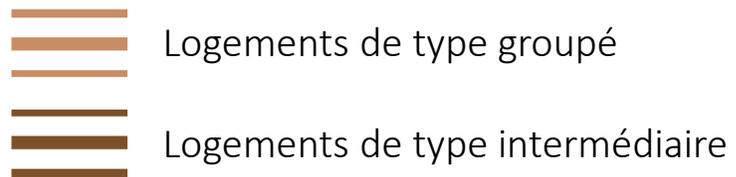
- Logements de type groupé
- Logements de type intermédiaire



OAP CENTRE-NORD N°4

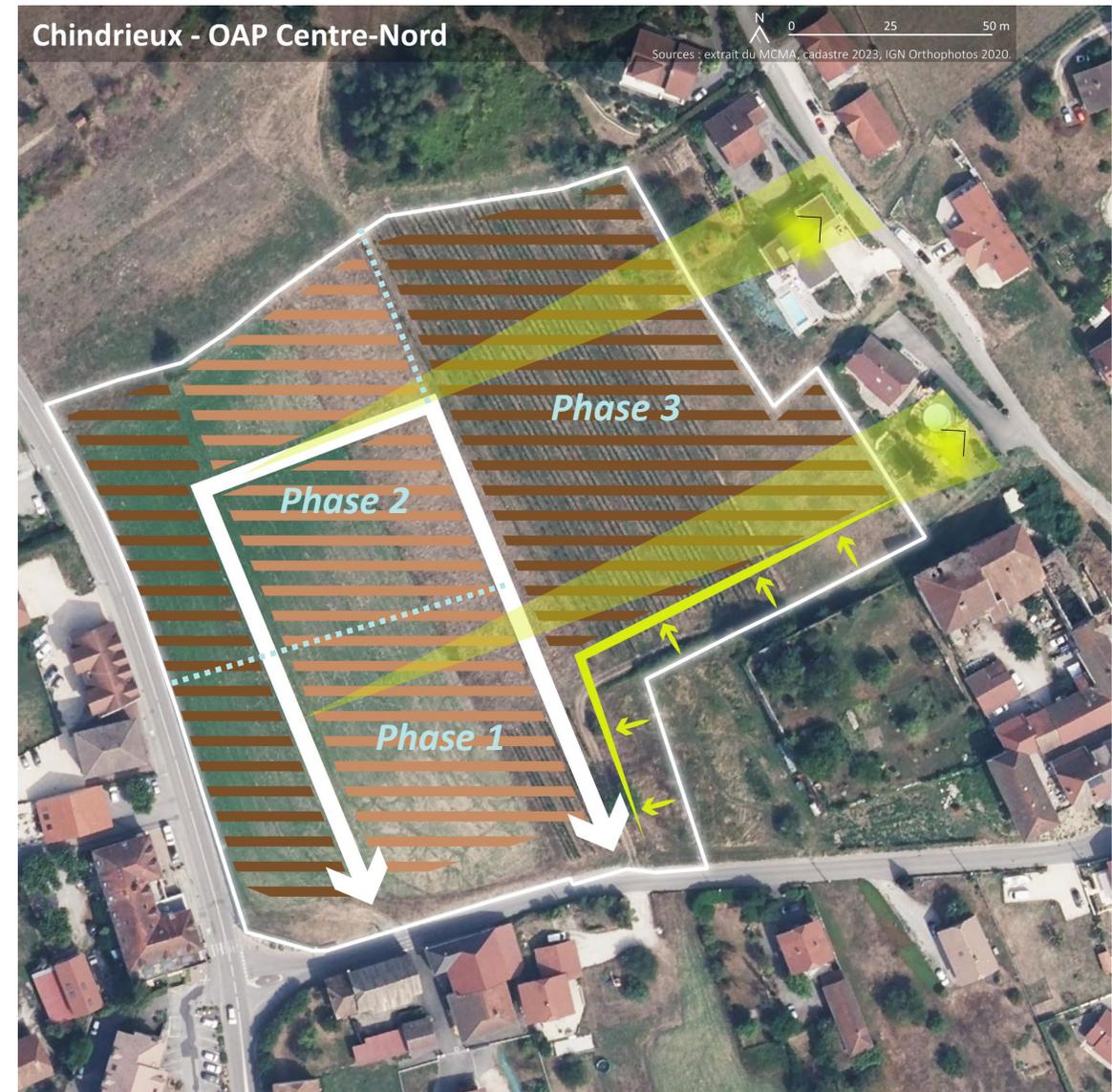
PROGRAMMATION:

- TYPOLOGIE : Mixte



OUVERTURE À L'URBANISATION :

- 3 phases d'urbanisation pouvant être réalisées simultanément ou par phase : opération d'aménagement d'ensemble.





LES MARGES DE MANŒUVRE

VARIABLES

➤ RÉPARTITION / SPATIALISATION

- des différentes typologies
- des volumétries / gabarits (*définition de hauteurs limites par ilot par exemple*)

➤ ARMATURE PAYSAGÈRE & CIRCULATION

- Sécurisation des flux
- Itinéraires des liaisons douces
- Principes paysagers, préservation de cônes de vues remarquables, traitement des limites, ...

➤ ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS

- Terrasses, balcons, jardins ...

➤ AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES & ÉNERGÉTIQUES

- Matériaux employés
- Modes de chauffage

➤ AUTRE ...

- Traitement spécifique de l'entrée de ville
- Phasage



Questions ?



Réponses





Partie 3

ATELIERS PARTICIPATIFS

DÉROULEMENT DES ATELIERS

L'ATELIER SE DÉROULE EN 3 TEMPS

1

L'OAP Centre-Nord n°4 telle qu'elle est inscrite au PLU actuellement - 20'

Quelles sont vos craintes ?

Quelles sont les opportunités ?

1. Chindrieux OAP Centre-Nord n°4

Quelles sont les opportunités ? Les +

Quelles sont vos craintes ? Les -

Synthèse collective

Concertation, Commune de Chindrieux - Le lundi 04 mars 2024

DÉROULEMENT DES ATELIERS

L'ATELIER SE DÉROULE EN 3 TEMPS

2 Imaginez le projet « idéal » - 40'

A quoi ressemble-t-il ?

Quelles sont vos conditions de réussite ?

3 Restitution

2. Imaginez le projet « idéal »

A quoi ressemble-t-il ? 

Quelles sont les conditions de réussite ? 

Concertation, Commune de Chindrieux - Le lundi 04 mars 2024



Les règles de l'intelligence collective

Parler avec
intention



Respecter le
cadre



Être
co-responsable
de la vie du groupe & des réflexions communes



Écouter avec
attention



Se faire
confiance



Être
bienveillant



Oser
expérimenter



Respecter les
autres & soi-même
pas de jugements





**Merci
de votre attention !**

Place aux contributions...



Agate, Agence Alpine des Territoires

Bâtiment Évolution • 25 Rue Jean Pellerin • 73000 Chambéry

04 79 68 53 00 • contact@agate-territoires.fr

www.agate-territoires.fr

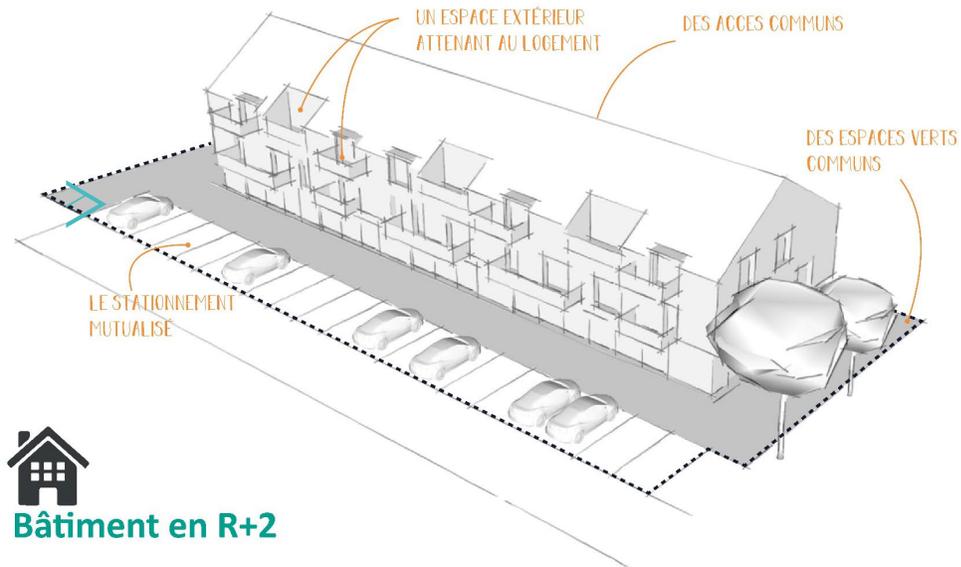


Annexes

TPOLOGIES D'HABITAT



TPOLOGIE N°1 : LE PETIT COLLECTIF



Bâtiment en R+2

Ce que l'on peut trouver :

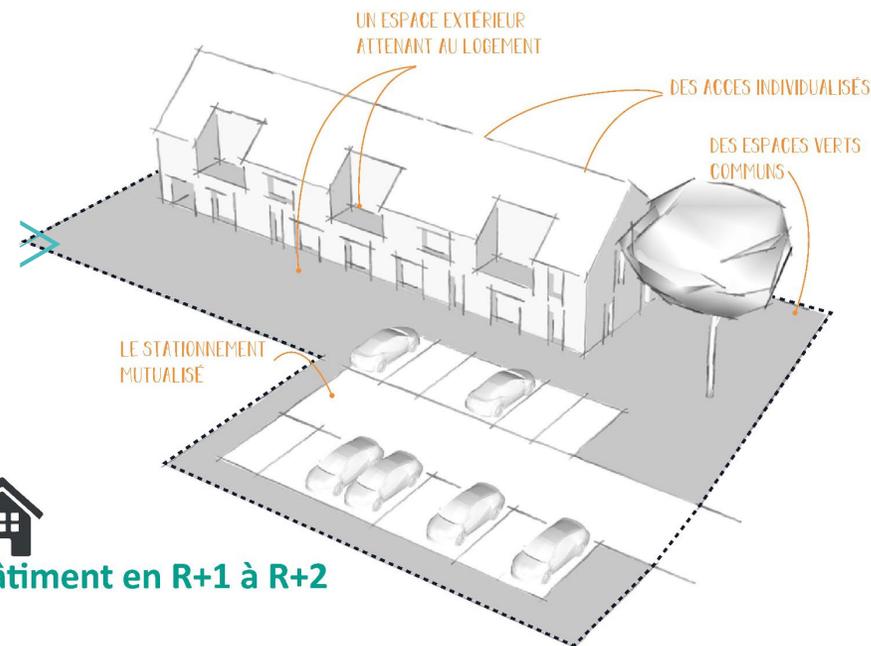
- des logements **bi-orientés** ou **traversants**
- Un **espace extérieur** par logement : balcon, terrasse, jardinet en rez-de-chaussée
- Des locaux de **services** en rez-de-chaussée
- Des espaces de rangements adaptés pour chaque logement
- Des appartements **accessibles PMR** (ascenseur selon volume)
- etc.



TPOLOGIES D'HABITAT



TPOLOGIE N°2 : L'HABITAT INTERMÉDIAIRE



Bâtiment en R+1 à R+2

Ce que l'on peut trouver :

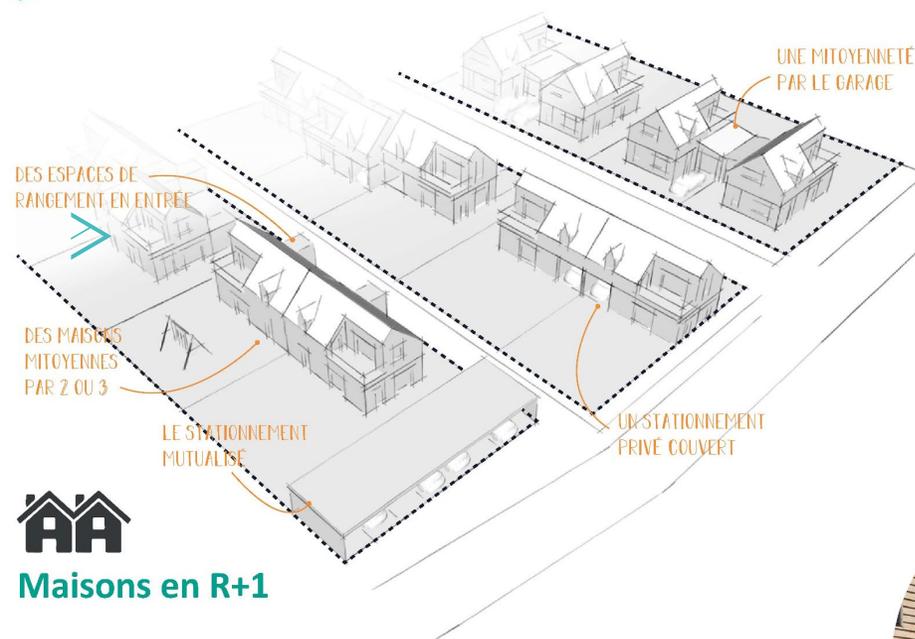
- Des **accès individualisés** aux logements
- Des logements **bi-orientés** ou **traversants**
- Un **grand espace extérieur** par logement : terrasse, jardinet
- Des espaces de rangements adaptés pour chaque logement
- Un stationnement mutualisé
- etc.



TPOLOGIES D'HABITAT



TPOLOGIE N°3 : LES MAISONS GROUPEES



Maisons en R+1

Ce que l'on peut trouver :

- des logements **traversants**, avec de multiples orientations
- Un **jardin** par logement
- Des **accès individualisés** aux logements
- Des stationnements **sur la parcelle ou mutualisés**
- Des espaces de rangements adaptés pour chaque logement
- etc.



TPOLOGIES D'HABITAT



TPOLOGIE N°4 : LA MAISON INDIVIDUELLE AVEC COMPROMIS



Maisons en R+1



COMPROMIS N°1 :
Des «**petits**»
terrains, mais des
espaces communs à
proximité

COMPROMIS N°2 :
La **mitoyenneté**
(par le garage ou un
pignon)
ou la construction
en **limite d'emprise**
publique

COMPROMIS N°3 :
Une **implantation**
imposée pour
garantir l'intimité
de chacun



LANGOQUET (35) Prairie Madame



SAINT-EUSTACHE-LA-FORET (76) - 17
logements individuels - Atelier Bettiger-
Desplanques



SAINT-NAZAIRE (44) Le Courtil Brecard



LAUZACH (56) ZAC Ar Grael

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Comment faire évoluer une OAP?

La modification d'une orientation d'aménagement et de programmation nécessite :

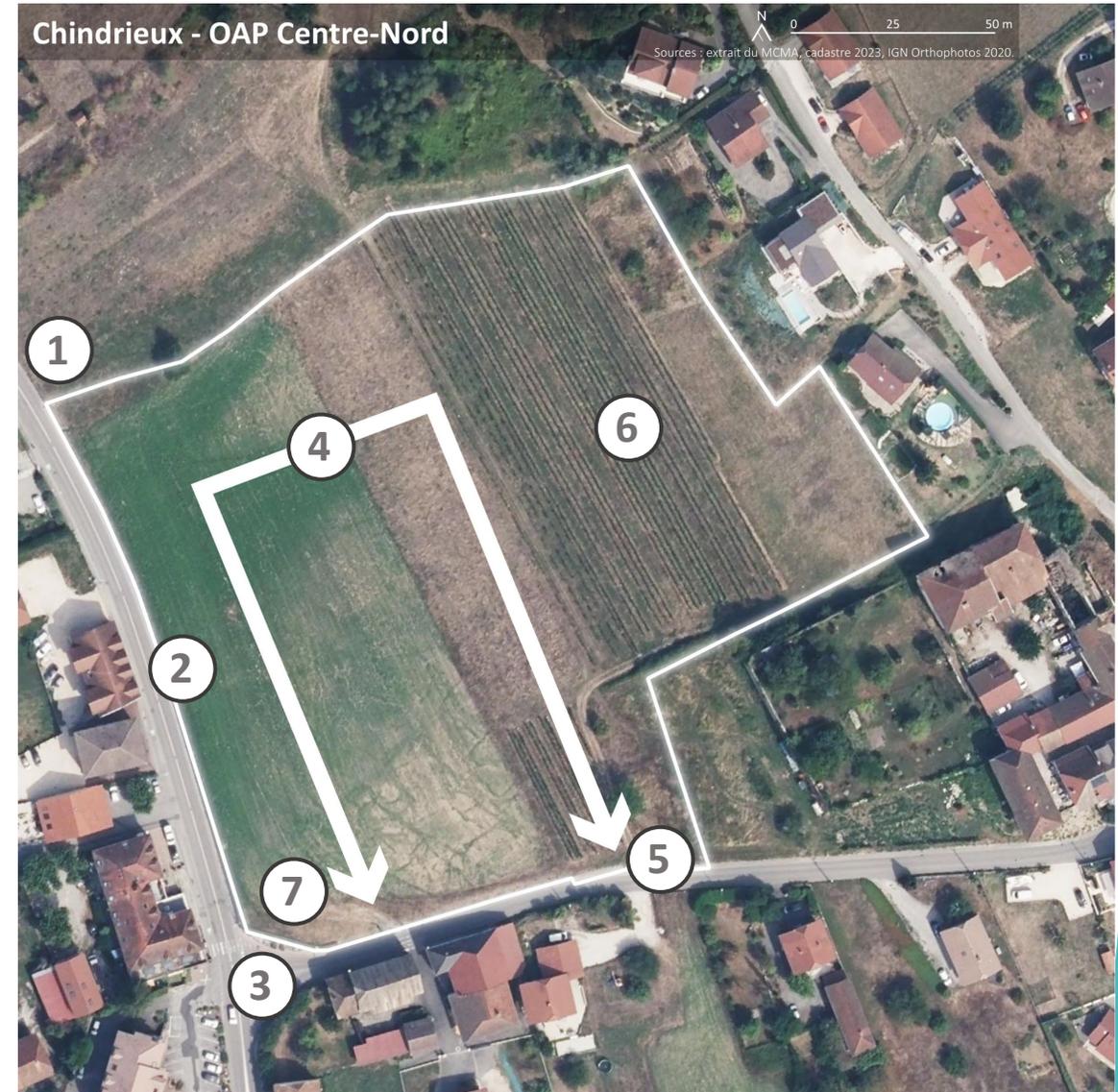
- **Une modification avec enquête publique (7 à 9 mois)**, si le projet :
 - majore de plus de 20% les possibilités de construire de la zone
 - diminue les possibilités de construire
 - réduit la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

- **Une modification simplifiée (5 à 6 mois)**, pour le cas de :
 - majorations des possibilités de construire dans la limite de 20%
 - corriger une erreur matérielle
 - supprimer un emplacement réservé ou le réduire

OAP CENTRE-NORD N°4

PRINCIPES URBANISTIQUES :

- ① Traiter l'entrée de ville et aménager la RD991 comme une rue
- ② Aménager un linéaire urbain potentiellement commercial en retrait de la RD, intégrant des stationnements en bord de voirie
- ③ Articuler ville haute/ville basse, cœur historique et extensions autour d'un pôle de vie connecté aux services existants
- ④ Création d'une voirie de bouclage
- ⑤ Accès à aménager en lien avec l'urbanisation du site n°5
- ⑥ Insérer le bâti dans la pente sans création de nouvelle voirie
- ⑦ Créer un espace public et un espace de stationnement



OAP CENTRE-NORD N°4

PRINCIPES PAYSAGERS :

- ① Organiser l'urbanisation dans une logique de préservation des cônes de vues depuis le coteau
- ② Préserver l'espace vert en pied de mur pour mettre en valeur l'entrée sur le cœur historique
- ③ Vigilance sur le traitement des arrières / Qualité du front urbanisé en entrée de ville
- ④ Composer le site grâce aux murets
- ⑤ Créer des liaisons piétonnes vers le Chef-lieu et les secteurs bâtis alentours
- ⑥ Maintenir un espace pour permettre le cas échéant la desserte du château

