



COMMUNE DE LEPIN-LE-LAC

La Gare

73610 Lépin-le-Lac

PLAN LOCAL D'URBANISME 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 6 Novembre 2017.

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Février 2020

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du Conseil Municipal en date du 12 Juillet 2021



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / contact@eco-strategie.fr
www.eco-strategie.fr

VERDI

PREAMBULE

La commune de Lépin-le-Lac est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Septembre 2003 et modifié le 12 Juin 2012.

Par délibération en date du 6 Novembre 2017, la commune de Lépin-le-Lac a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche a notamment pour objectifs de :

- Maîtriser la consommation foncière dédiée à l'urbanisation, en cohérence avec le SCOT de l'Avant Pays Savoyard :
 - o En réhabilitant le bâti ancien,
 - o En utilisant les dents creuses de la zone urbanisée,
 - o En développant préférentiellement l'habitat à proximité immédiate des équipements, commerces, services et réseaux.
- Maîtriser l'évolution démographique en rendant possible une capacité d'accueil adaptée en cohérence avec le SCOT de l'APS qui définit Lépin-le-Lac comme un pôle relais et indique une croissance souhaitée de 1,4%/an sur 20 ans.
- Accompagner le transfert du Chef-lieu en lieu et place du pôle de la gare pour en faire le cœur de vie de Lépin-le-Lac.
- Permettre un habitat pour tous et favoriser la mixité sociale afin de répondre aux besoins d'habitats locatifs aidés ou non.
- Contribuer à la préservation des milieux naturels remarquables, des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, notamment en bordure du lac.
- Maintenir et valoriser la qualité paysagère du territoire, entre ses espaces non urbanisés et urbanisés, ainsi que les caractéristiques patrimoniales des constructions locales.
- Préserver les espaces nécessaires au maintien et au développement de l'agriculture locale en termes de surfaces et de conditions d'exploitation.
- Permettre le développement :
 - o En affirmant la vocation économique et commerciale autour de la gare
 - o En développant un tourisme, autour du lac d'Aiguebelette, respectueux de l'environnement par l'aménagement et la restructuration de campings, de structures d'accueil, d'hébergements touristiques
- Promouvoir l'efficacité et la sobriété énergétique ainsi que les écotechnologies dans l'habitat.
- Participer à l'aménagement numérique de la commune.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le Code de l'urbanisme précise à son article L.151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et de l'état initial de l'environnement, permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Son écriture est ainsi l'aboutissement d'un double processus :

- L'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet ;
- L'expression des objectifs des élus.

Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD vise à être défini en compatibilité avec les orientations du SCOT de l'Avant Pays Savoyard, approuvé le 30 Juin 2015 et opposable depuis le 3 septembre 2015.

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population ainsi qu'avec les personnes publiques associées.

LES THEMATIQUES DU PADD

Ce projet communal s'est construit dans le respect des objectifs généraux du développement durable, des principes de la Loi Montagne et en compatibilité avec le SCOT de l'Avant Pays Savoyard.

Il est basé sur trois idées fortes :

- **Le statut de pôle « relais » à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard,**
- **La qualité du cadre de vie,**
- **L'équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire.**

Les orientations retenues sont :

- **Axe 1 - Affirmer le statut de pôle « relais » à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard**
- **Axe 2 - Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact**
- **Axe 3 - Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire**

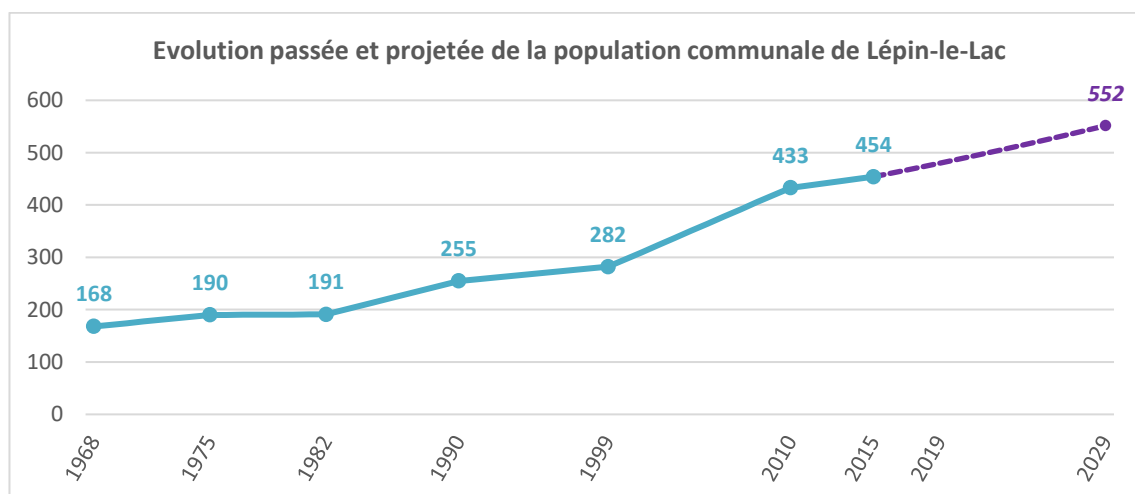
I. Affirmer le statut de pôle « relais » à l'échelle de l'Avant Pays Savoyard

I.1. Poursuivre la croissance démographique

Dans l'armature territoriale du SCOT de l'Avant Pays Savoyard, la commune de Lépin-le-Lac constitue un pôle « relais ».

Au regard de ce statut, de l'attractivité communale, de la présence d'équipements, de la desserte TER, du tissu de commerces et de services répondant aux besoins de proximité des ménages, la commune a pour objectifs de :

- **Poursuivre la dynamique démographique, en prévoyant un rythme annuel moyen de +1,4%/an** entre 2015 et 2029.
- Cela correspondrait à une population municipale estimée d'environ 550 habitants à l'horizon 2029.



- **Poursuivre le renouvellement de la population**, nécessaire au maintien des équipements scolaires, par l'accueil de familles avec enfants et en facilitant le maintien/l'installation sur la commune des jeunes actifs.
- **Tenir compte de la tendance au vieillissement** en permettant le maintien des personnes âgées sur la commune.
- **Pour répondre aux objectifs démographiques, prévoir une production de l'ordre d'une soixantaine de logements** sur la période 2015-2029, **soit environ une 50aine de logements entre 2020 et 2029** (en tenant compte des logements déjà réalisés depuis 2015).

I.2. Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins

Pour favoriser le maintien des personnes âgées et des jeunes sur le territoire et accueillir une population nouvelle, l'objectif est de proposer des formes de logements attractives. Il s'agit de répondre aux besoins de chacun, aux différentes étapes de la vie et de favoriser le vivre-ensemble.

Pour cela, la commune vise à :

- **Diversifier le parc de logements** et développer des formes multiples de logements, à destination des ménages familiaux, des jeunes, des actifs et des décohabitants, des séniors et des personnes en perte d'autonomie.
- **Poursuivre la production d'une offre alternative et complémentaire à la maison individuelle pure**, en favorisant habitat groupé, habitat intermédiaire, voire petit collectif, tout en respectant le contexte bâti de Lépin-le-Lac.

Exemples de formes d'habitat



Habitat groupé et intermédiaire

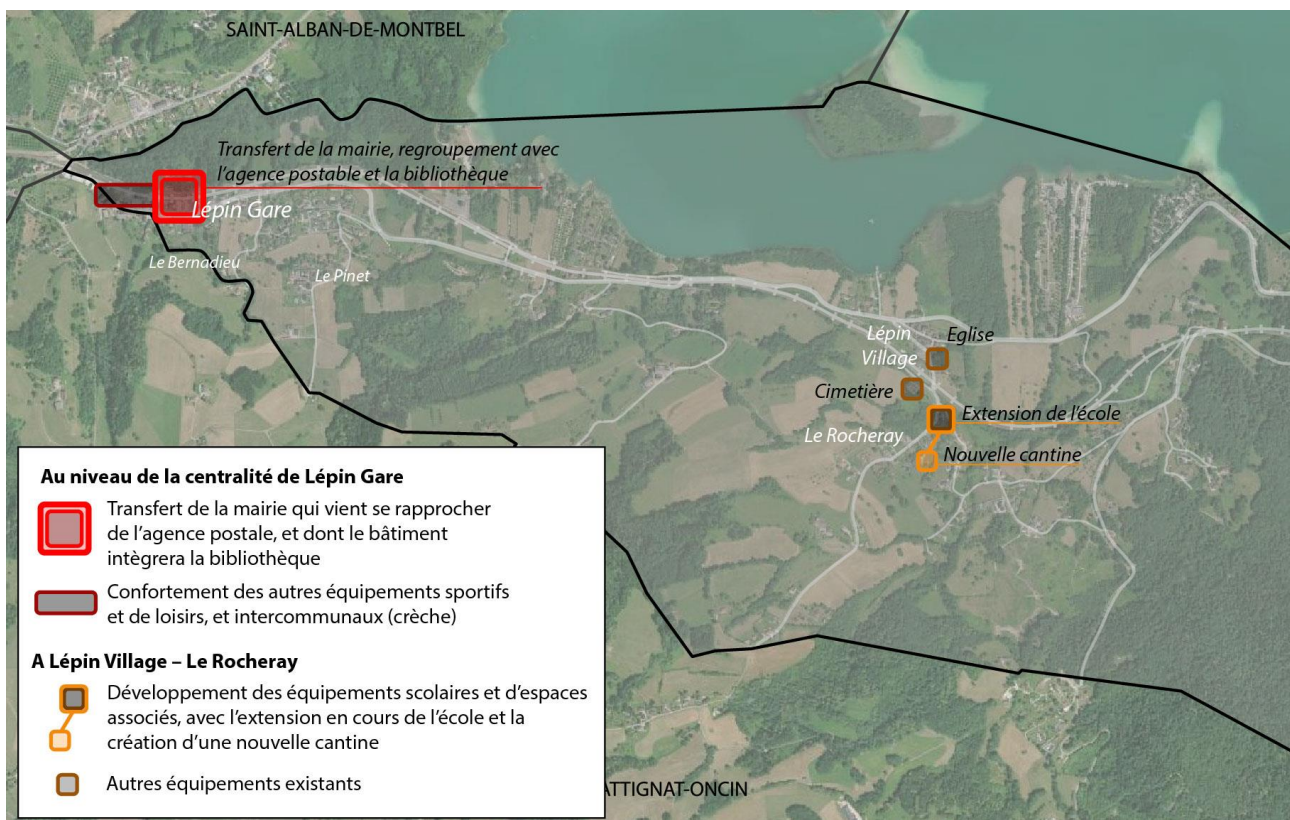


Habitat collectif

- **Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale et générationnelle**, en prévoyant :
 - Une offre de logements locatifs, dont des logements locatifs sociaux ;
 - Des petits logements et des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en perte d'autonomie, en priorité à Lépin Gare qui accueille équipements, commerces et services de proximité.

I.3. Maintenir un niveau d'équipements et de services publics adapté aux besoins de la population et à la vie communale

- **Permettre l'évolution des équipements communaux et intercommunaux**, à vocation administrative, scolaire et périscolaire, sportive et de loisirs, à travers notamment :
 - Au niveau de la centralité de Lépin Gare, le transfert de la mairie qui vient se rapprocher de l'agence postale, et dont le bâtiment intégrera la bibliothèque ; le confortement des autres équipements sportifs et de loisirs, et intercommunaux (crèche) ;
 - A Lépin Village – Le Rocheray, le développement des équipements scolaires et d'espaces associés, avec l'extension en cours de l'école dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunale et la création d'une nouvelle cantine.



- **Accompagner le développement de Lépin-le-Lac par la création/valorisation d'espaces communs**, lieux de rencontre et de vie sociale, dans la centralité de Lépin Gare, et au niveau des polarités d'équipements.
- **Prendre en compte la desserte actuelle et future en réseaux :**
 - Veiller à la cohérence du dimensionnement général des capacités d'accueil du PLU avec les capacités des réseaux, et notamment d'assainissement et eau potable ;
 - Prévoir une localisation des possibilités d'urbanisation et leur aménagement en prenant en compte les réseaux et services publics pour valoriser les investissements passés et limiter les extensions qui constituent des coûts pour la collectivité ;
 - Faciliter l'aménagement numérique du territoire, facteur d'attractivité, de qualité de vie et de développement économique, avec l'arrivée future de la fibre ;
 - Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales, privilégiant la rétention et/ou l'infiltration à la parcelle.

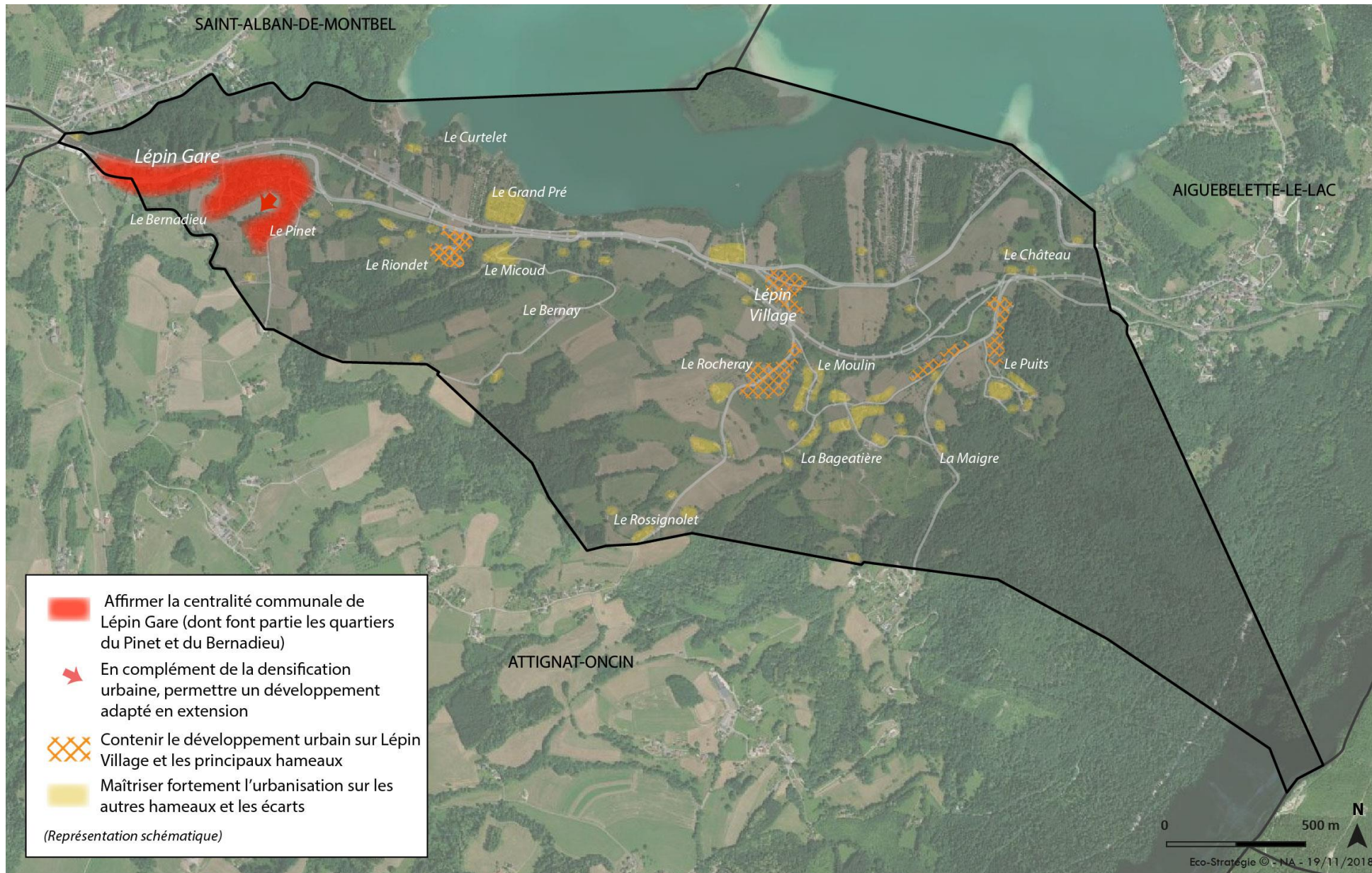
II. Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact

II.1. Organiser un développement urbain plus rassemblé

- **Affirmer la centralité communale de Lépin Gare** (dont font partie les quartiers du Pinet et du Bernadieu), à travers sa recomposition, sa densification et un développement en extension à moyen ou long terme.
- **Contenir le développement urbain sur le Lépin Village et les principaux hameaux**, en limitant la construction de nouveaux logements à l'enveloppe existante sous réserve de l'absence d'enjeux forts (bords du Lac, risques de mouvement de terrain, ruissellement, ...) et du respect de la Loi Montagne.
- **Maîtriser fortement l'urbanisation sur les autres hameaux et les écarts**, en ne permettant que l'évolution de l'habitat existant.

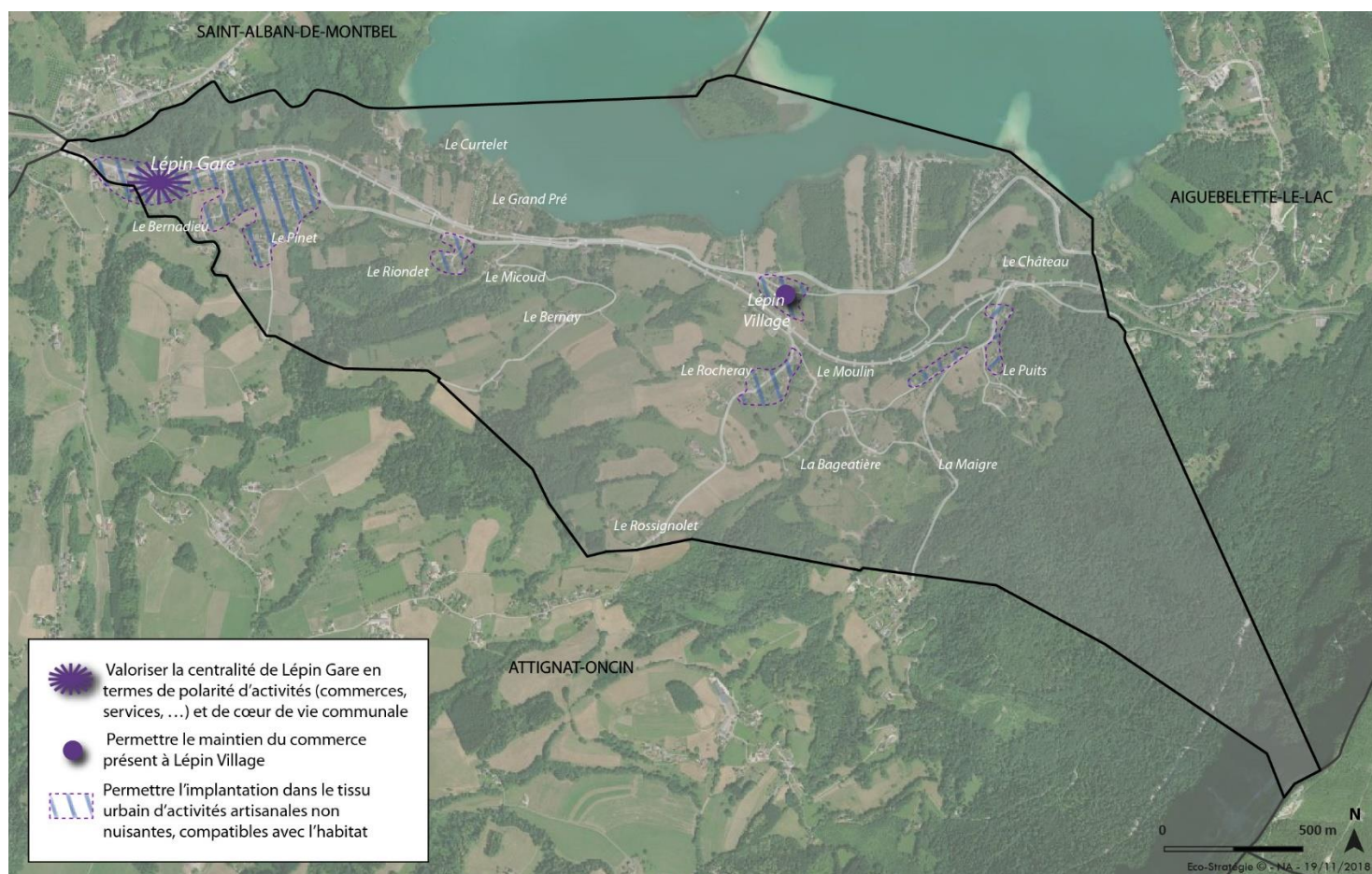
II.2. Définir un projet modérant la consommation d'espaces

- **Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante** par renouvellement et réinvestissement urbain, qui représentera au moins 50% de l'objectif de production :
 - Prendre en compte les projets de renouvellement urbain et le potentiel en changement de destination ;
 - Mobiliser le potentiel en dents creuses et division parcellaire ;
- **En complément, réfléchir au développement en extension de la centralité de Lépin Gare**, sur le quartier du Pinet.
- **Prévoir une densité** moyenne de 20 logements/ha sur les surfaces en extension, ce qui correspond à une réduction de la consommation foncière moyenne par logements de 50% par rapport à celle de la dernière décennie.



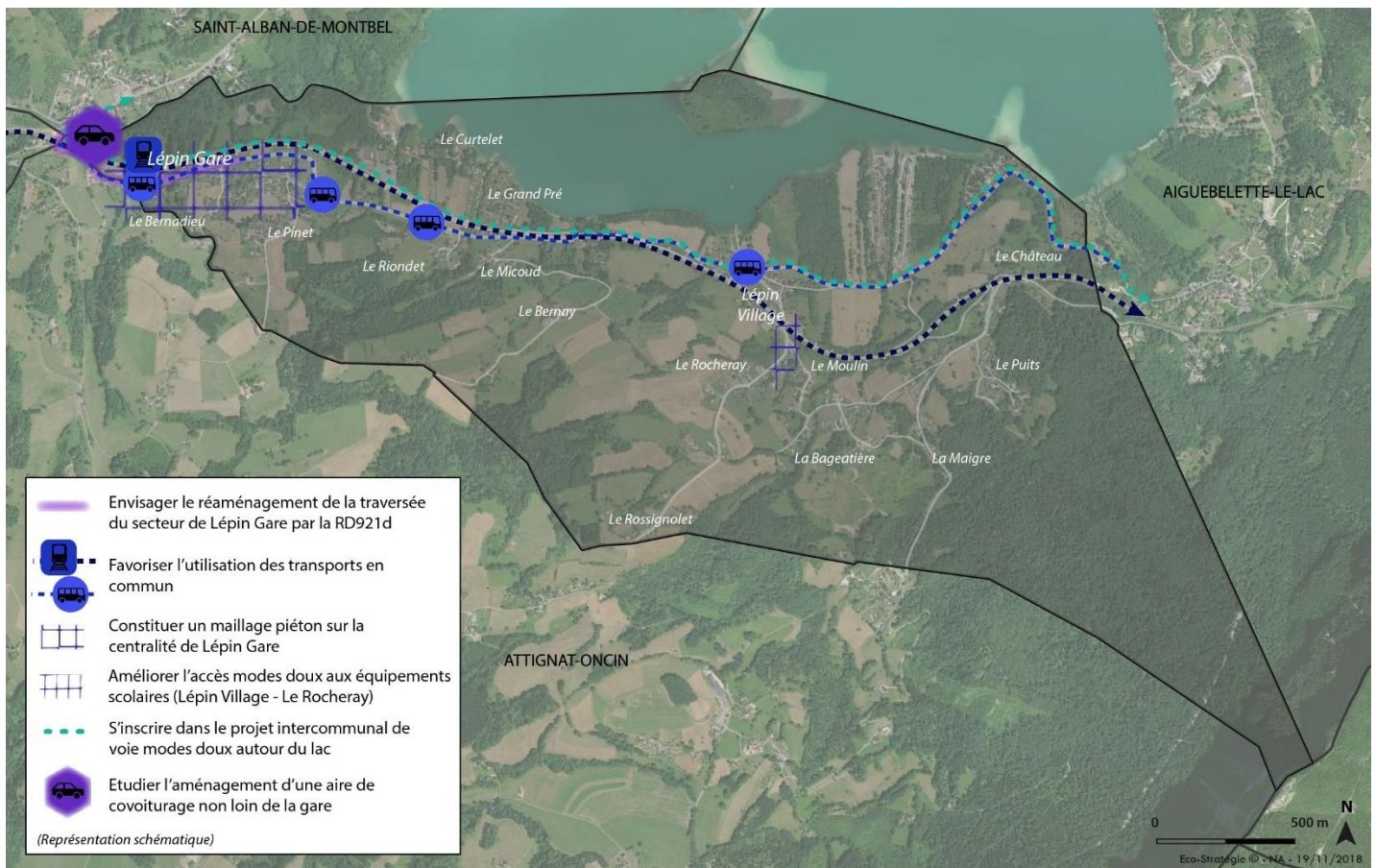
II.3. Conforter les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions

- **Valoriser la centralité de Lépin Gare** en termes de polarité d'activités (commerces, services, ...) et de cœur de vie communale :
 - En privilégiant un développement de l'habitat à proximité (logements de petites tailles et/ou adaptés notamment),
 - En y favorisant l'implantation commerciale pour renforcer l'effet de groupe,
 - En affirmant la vocation existante d'activités des rez-de-chaussée non loin de la gare,
 - En favorisant la recomposition du bâti entre la future mairie et la crèche, avec l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux.
- **Permettre le maintien du commerce présent à Lépin Village.**
- **Permettre l'implantation dans le tissu urbain d'activités artisanales non nuisantes, compatibles avec l'habitat.**



II.4. Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle

- **Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat** à court, moyen et long termes en matière de déplacements (maillage, connexion viaire).
- **Aménager certaines voies/carrefours** afin d'en améliorer la sécurité.
- **Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs périphériques présentant une problématique d'accès et de circulation.**
- **Envisager le réaménagement de la traversée du secteur de Lépin Gare par la RD921d** et l'intégrer à la réflexion sur les espaces publics.
- **Favoriser l'utilisation des transports en commun** (TER et lignes scolaires) :
 - en privilégiant les secteurs bien desservis pour le développement de l'habitat (Lépin Gare),
 - en améliorant l'accès à la gare et l'organisation du stationnement (voiture et vélo) à proximité.
- **Faciliter les déplacements modes doux :**
 - Pour les habitants par un urbanisme des courtes distances, une compacité urbaine, des liaisons pratiques et sécurisées, et notamment sur Lépin Gare, à travers la constitution d'un maillage, de liaisons modes doux transversales pour éviter la RD921d, ainsi qu'au niveau de la polarité d'équipements scolaires à Lépin Village – Le Rocheray ;
 - Pour les touristes et actifs, en s'inscrivant dans les réflexions intercommunales : poursuite de la voie mode doux autour du lac, liaison avec la gare, parc de stationnement vélos, chemins de randonnée/VTT.
- **Prévoir l'évolution des capacités de stationnement** au niveau de la centralité de Lépin Gare et de la polarité d'équipements scolaires à Lépin Village – Le Rocheray.
- Etudier, en lien avec la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette et les communes concernées par le secteur du Gué des Planches, **l'aménagement d'une aire de stationnement à vocation de covoiturage, non loin de la gare.**



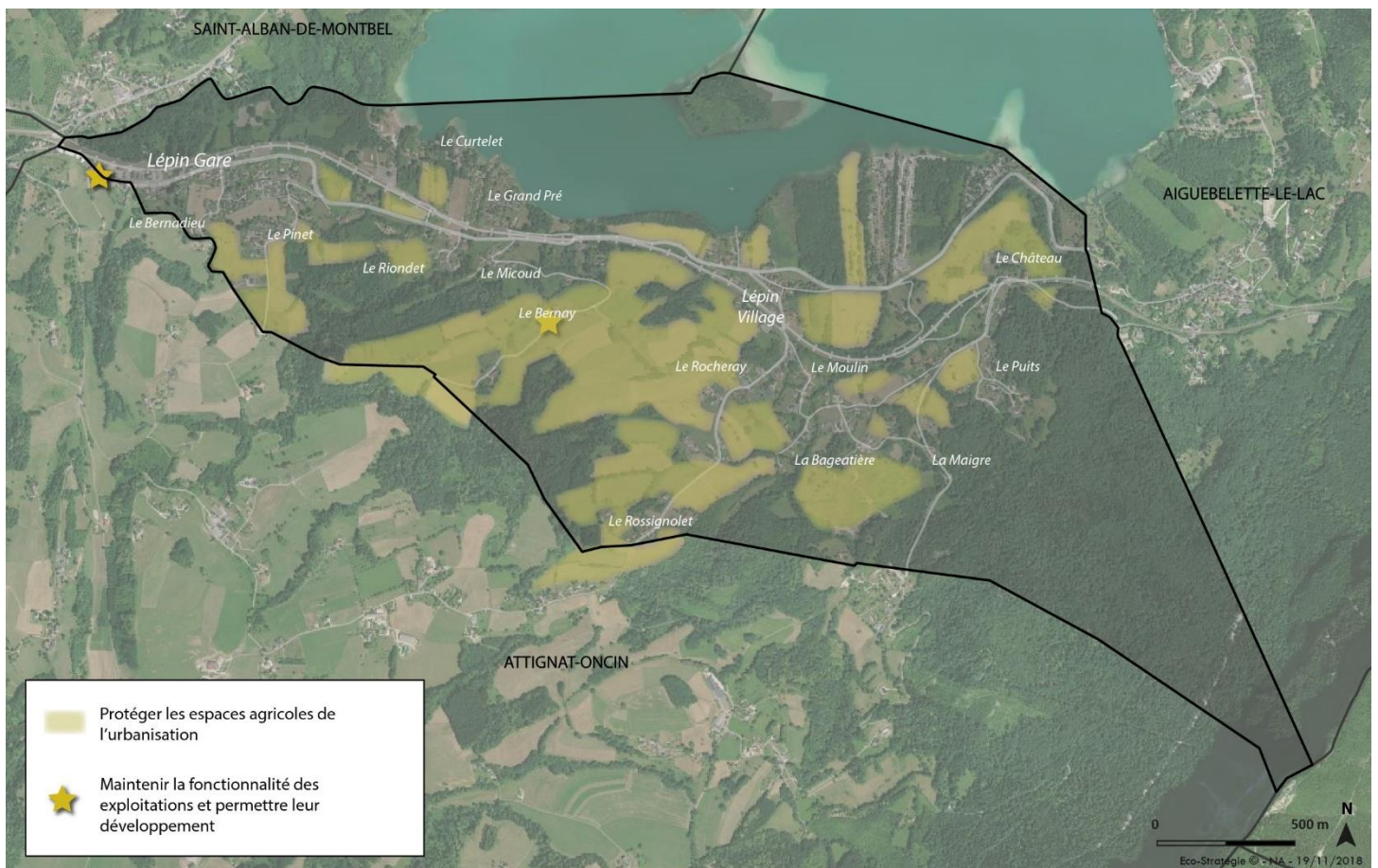
II.5. Tenir compte des risques impactant le territoire

- **Prendre en compte les éléments de connaissance sur les risques naturels** (cavité/effondrement, glissement de terrain, ...) dans la définition des zones constructibles, en ayant notamment une vigilance particulière sur les secteurs de Micoud et de Bastian.
- **Favoriser une gestion amont du risque inondation à travers une bonne gestion des eaux pluviales** : préservation des axes connus de ruissellement, limitation de l'urbanisation des surfaces agri-naturelles sur les secteurs impactés par le ruissellement, préservation du maillage bocager et des secteurs humides, rétention, infiltration, ...

III. Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire

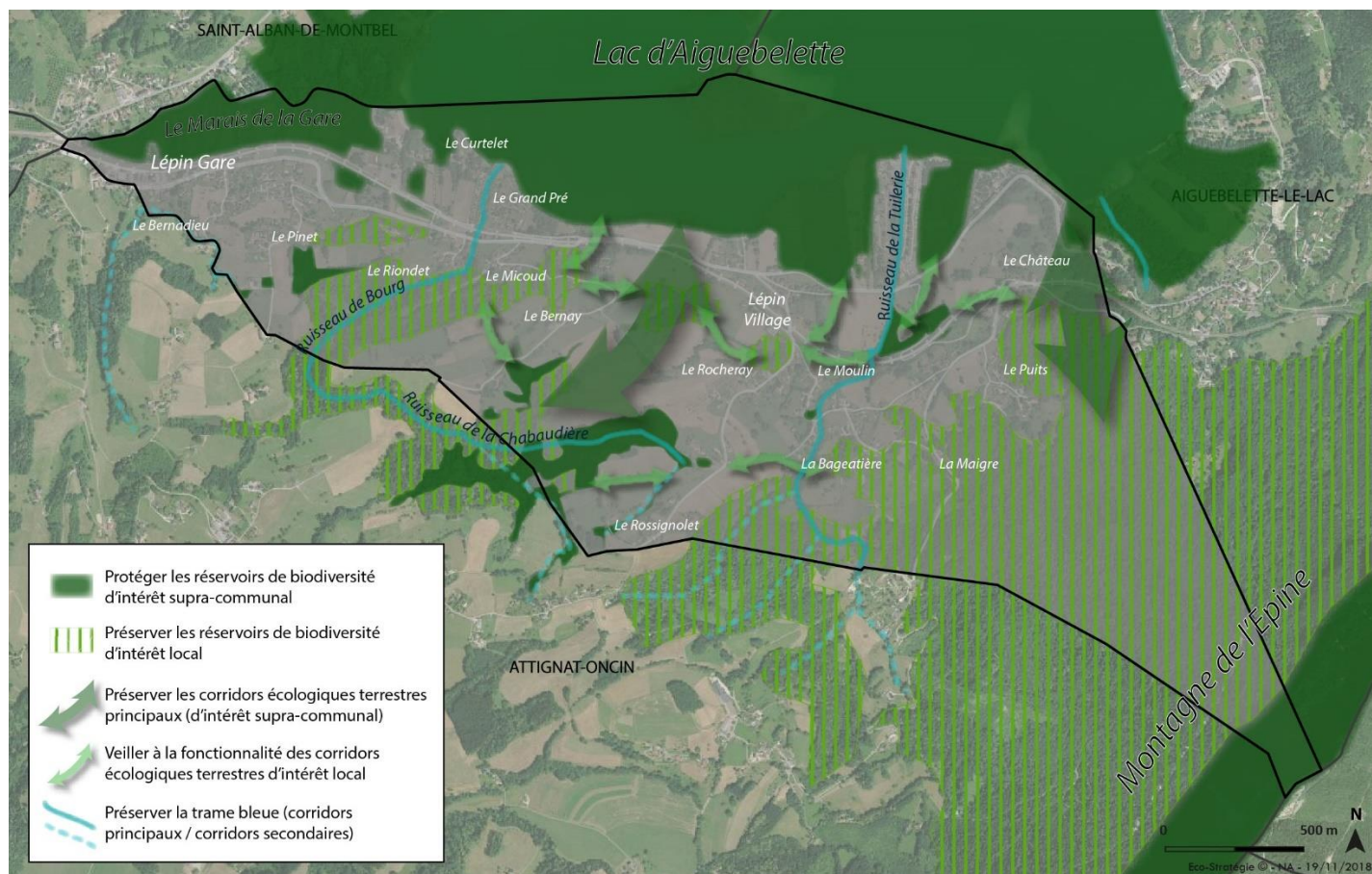
III.1. Conforter l'activité agricole

- **Protéger les espaces agricoles** de l'urbanisation :
 - en modérant la consommation d'espaces,
 - en priorisant la densification urbaine,
 - et en n'envisageant une extension de l'urbanisation que sur des secteurs quasi enclavés, dont la mobilisation se justifie en priorité par l'objectif de renforcement de la centralité de Lépin Gare.
- **Maintenir la fonctionnalité des exploitations** et l'utilisation des bâtiments agricoles adaptés, **permettre le développement des sites d'exploitation et les nouvelles implantations.**



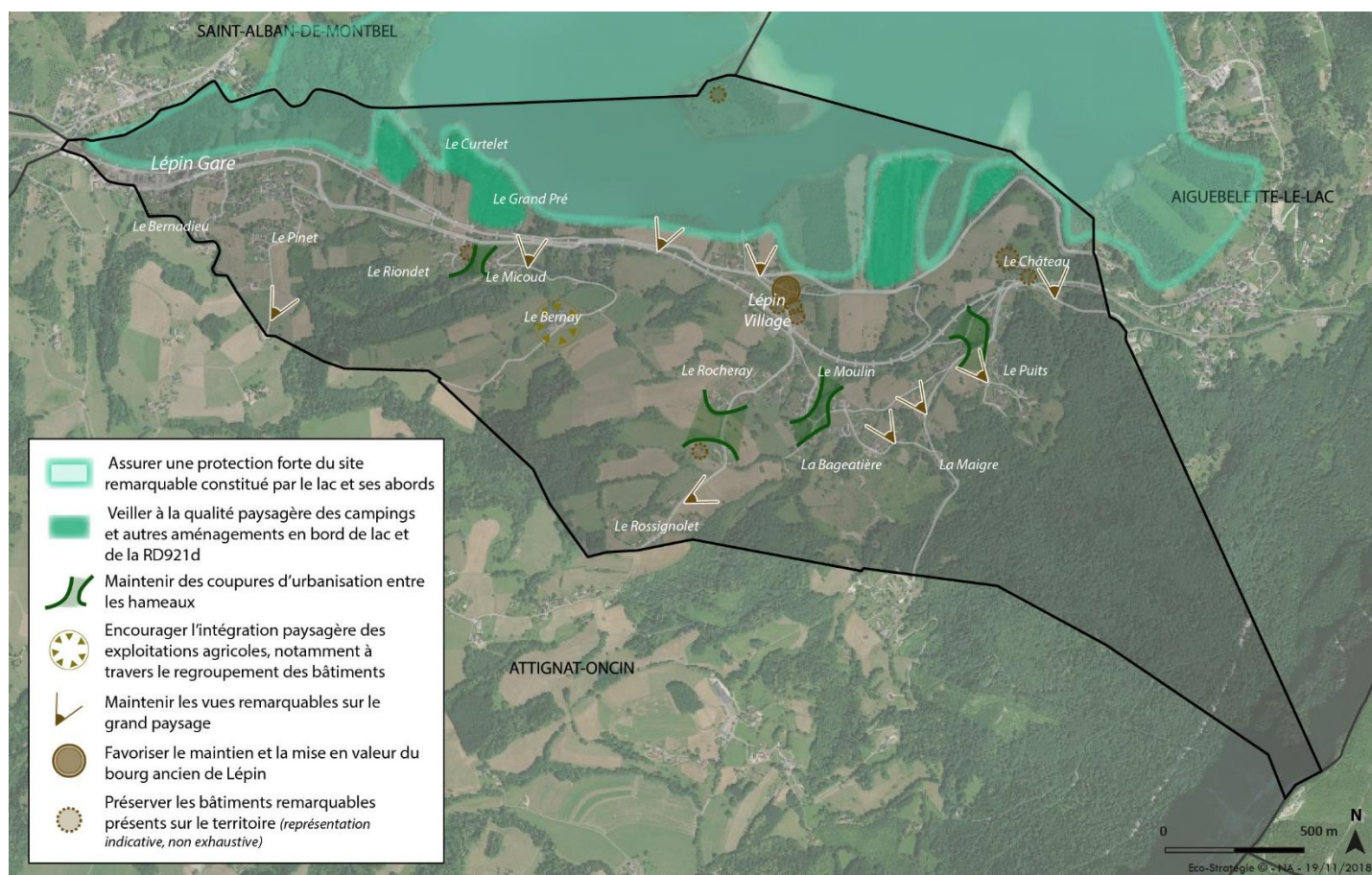
III.2. Préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire

- **Protéger les réservoirs de biodiversité** d'intérêt communal et supra-communal (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides et principaux boisements).
- **Préserver les corridors écologiques terrestres** identifiées entre ces réservoirs, principalement d'axe Sud-Nord, à l'Est entre le lac et la montagne de l'Épine, et au centre entre le lac et le réservoir écologique situé entre Lépin et Attignat-Oncin.
- **Préserver la trame bleue :**
 - en protégeant les cours d'eau et leurs abords : les ruisseaux du Thiers, de Bourg, de la Chabaudière et de la Tuilière, ... ;
 - en préservant les éventuels secteurs qui peuvent remplir un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Au-delà de ces espaces identifiés, l'objectif est de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique générale du territoire, afin notamment de permettre les déplacements de la faune, par le **maintien d'un réseau d'éléments de nature ordinaire** :
 - éviter le mitage et l'urbanisation linéaire,
 - préserver le maillage bocager,
 - intégrer la notion de trame verte et bleue dans le tissu urbain et dans l'urbanisation nouvelle, en y conservant éventuellement des espaces de nature pour des raisons paysagères et écologiques.



III.3. Conforter la qualité du cadre de vie rural communal

- **Préserver la diversité des paysages et de leur ouverture**, à travers l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels/bocagers/forestiers.
- **Assurer une protection forte du site remarquable constitué par le lac et ses abords.**
- **Veiller à la qualité paysagère** des campings et autres aménagements en bord de lac et de la RD921d.
- **Favoriser une perception qualitative de l'urbanisation** en :
 - donnant des limites claires au développement urbain, pour maîtriser l'urbanisation sur les secteurs de pentes sensibles du point de vue paysager et maintenir des coupures d'urbanisation entre les hameaux ;
 - prenant en compte la topographie dans les choix de développement ;
 - favorisant la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions nouvelles.
- **Prendre en compte l'enjeu paysager dans les espaces agricoles** en :
 - encourageant l'intégration paysagère des exploitations agricoles, notamment à travers le regroupement des bâtiments.
 - protégeant strictement les terrains agricoles à enjeu paysager, notamment pour maintenir les vues remarquables sur le grand paysage.
- **Préserver la composante bâtie traditionnelle du cadre de vie** en :
 - favorisant le maintien et la mise en valeur du bourg ancien de Lépin Village, de caractère médiéval ;
 - préservant les bâtiments remarquables présents sur le territoire, tels que l'église de Lépin et son prieuré, le château de Lépin, l'ancien presbytère, des habitations traditionnelles, d'anciens bâtiments agricoles ;
 - favorisant la préservation et la mise en valeur de bâtiments anciens dans l'espace rural, en permettant le changement de destination de manière ciblée ;
 - identifiant et protégeant les éléments de petit patrimoine (croix, lavoirs, portails, vierges oratoires,...).



III.4. Intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables

- **Intégrer les facteurs climatiques et énergétiques** dans les espaces urbains et à urbaniser, par des constructions moins énergivores :
 - réhabilitation et renouvellement urbain permettant l'amélioration thermique et énergétique du bâti existant,
 - maîtrise des consommations énergétiques par des formes urbaines plus compactes,
 - développement des énergies renouvelables, notamment dans les projets d'habitat : par exemple énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque, réseau de chaleur,

III.5. Valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire

- **Préserver les atouts naturels du territoire** : paysages et points de vue, lac d'Aiguebelette et ses abords ; ainsi que le patrimoine bâti.
- **Favoriser le maintien et le développement des capacités d'hébergement** :
 - A travers l'offre des campings bordant le lac, en veillant au respect des enjeux écologiques ;
 - A travers l'hébergement touristique dans le bâti (hôtel, gîtes, chambres d'hôtes), en permettant son maintien, et sa création dans les zones urbaines des hameaux et par changement de destination au sein des espaces agri-naturels.
- **Conforter les sites publics de loisirs et d'accès au lac** (base de loisirs et port communal, port de Pomarin).
- **Envisager le devenir du site de l'hôtel rond et permettre sa valorisation / son développement touristique et de loisirs.**
- **Faciliter la poursuite de l'aménagement de la voie modes doux autour du lac et le stationnement des vélos**, en lien avec la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette, **et conforter les itinéraires de randonnées.**

