



Urbanisme

PRESENTATION ET REFERENCES

SOMMAIRE

PRESENTATION

REFERENCES

CONCERTATION

COMMUNICATION

GESTION FONCIERE

PRESENTATION

Urbaniste sociologue

spécialisée en aménagement de la montagne.

n.chomaz urbaniste / ncU est un bureau d'études de consultance en **urbanisme et foncier**, localisé à Albertville, compétent en:

- planification territoriale,
- coordination et animation de projets territoriaux,
- diagnostic et stratégie touristique,
- gestion urbaine du droit des sols
- gestion foncière.

Tout projet d'urbanisme et d'aménagement se construit autour de scénarii multiples, je remplis **une fonction de facilitateur** de par ma formation pluridisciplinaire.

L'approche sociologique permet d'apporter à l'urbanisme et aux politiques territoriales une vision et une capacité de réflexions transversales.



Forte de ma solide expérience acquise pendant huit ans au sein de collectivités, mon objectif est:

- **d'accompagner au plus près** celles-ci dans la prise en compte des enjeux de l'aménagement urbain aux différentes échelles d'un projet de territoire, des opérations d'ensemble à des projets communaux,
- **d'être force de propositions,**
- **d'aider les élus** à arbitrer et à opérer des choix stratégiques en cohérence avec leurs orientations,
- **de les conseiller** sur les risques techniques, financiers et juridiques liés à leurs projets.

Domaines d'intervention

Analyse et prospective territoriale

Planification territoriale (PLU, PLUi, SCoT).
Diagnostic touristique.
Participation à la définition et à la mise en œuvre des orientations stratégiques en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Coordination et animation de projets territoriaux

Développement d'outils d'aide à la décision.
Communication.
Concertation et participation

Urbaniste consultante pour le CAUE 38

Gestion urbaine du droit des sols

Autorisation d'urbanisme.
Analyse de l'évolution juridique des autorisations d'urbanisme et prévention des risques contentieux.
Suivi et accompagnement de la politique de la ville.

Gestion foncière

Analyse de gisement foncier.
Développement de stratégie et de politique foncière.
Définition et mise en œuvre des procédures foncières adaptées.

Consultante pour le magazine Mairies des Pays de Savoie

Formations

2025 « Actualité juridique » (12 heures), Gestion des terres inertes, quelles solutions ? (7 heures) et « Crise du logement, économie foncière » (7 heures) organisée par le CAUE74.

2024 « Actualité juridique » (12 heures) et « ZAN » (8 heures) organisée par le CAUE74.

2023 « Actualité juridique » (12 heures), « Evolution des espaces habités comprendre, anticiper, agir pour mieux préparer le projet urbain » (16h) organisée par le CAUE74 .

2022 Formations « ZAN » (8 heures), « Actualité juridique » (12 heures), « Construire le projet du territoire avec le patrimoine » (15h) par le CAUE74.

2021 Formations « Protection des espaces naturels et mise en valeur des entrées de ville et des franges urbaines » organisée par le CAUE74 (8 heures)- « Le PLUi, un levier pour adapter le territoire au changement climatique » organisée par le CAUE74 (8 heures).

2019 Formation SIG QGIS – infoSIG – Annecy

2015 Formation SIG Qgis - EPLEFPA de La Côte-Saint-André.

2011 Formations « Le financement de l'aménagement : taxes et participation pour l'urbanisme » (18 heures) – « Stratégies foncières en appuis aux politiques de l'habitat et d'équipement » (18 heures).

2010 Formations « Acquisitions et ventes foncières » CNFPT (18 heures) – « La gestion du domaine public/privé des collectivités territoriales » (12 heures).

2009 Formation « Les outils du foncier » CNFPT (12 heures)

2008 Formation « Outils de l'aménagement : Zone d'Aménagement Concerté » CNFPT (18 heures).

2006 Master 2 **Equipement, aménagement et environnement des pays de montagne** à l'Université Savoie Mont Blanc.

2005 Master 1 **Urbanisme, projet territorial et développement durable** à l'Institut d'urbanisme et d'aménagement régional d'Aix-en-Provence.

2004 Maîtrise de **sociologie** à l'Université Grenoble II.

2001 DUT Techniques de Commercialisation à l'Université Grenoble II.

Moyens informatiques

Deux ordinateurs portables windows - Réseau haut débit, pare-feu, antivirus, système de sauvegarde quotidienne.

Une imprimante / photocopieur / scanner A4 - A3 TOSHIBA estudio2515ac

Logiciel: suite windows, suite openoffice, Adobe Indesign 2019, Illustrator 2019, QGIS, Illustrator.

Expérience professionnelle

Urbaniste-sociologue en profession libérale depuis 2015 à Albertville.

Urbaniste en collectivité de 2006 à 2014 Megève, Praz-sur-Arly et Barberaz ont été mes terrains de jeux privilégiés :

Barberaz (73)

- **Création du service urbanisme.**
- **Urbanisme règlementaire Concertation**
- **Rédaction des actes et décisions administratives.**
- **Urbanisme pré-opérationnel** – Projet d'aménagement du centre bourg
- **Equipe pour l'étude pré opérationnelle** : TEKHNE architectes, Soberco Environnement - SEPT société d'études et programmation
- **Equipe pour l'étude opérationnelle et cession de charges foncières via un dialogue compétitif** : Patriarche & co - Viatec - Cabinet Delsol et associés
- **Equipe opérationnelle** : Vinci Immobilier - Arche 5 - Opac de la Savoie - Halpades.

Praz-sur-Arly (74)

- **Planification** : organisation et coordination des études PLU et schéma directeur d'assainissement
- **Concertation** : organisation de la concertation, production du planning média et des supports
- **Rédaction des actes et décisions administratives.**

Megève (74) production en interne : **finalisation du PLU et élaboration de l'étude touristique**, analyse du domaine skiable, réalisation de l'état initial de l'environnement, orientations d'aménagement, volet règlementaire,

L'urbanisme, un travail d'équipe

Une association constante, une histoire humaine, différentes approches, une complémentarité de compétences, une expérience de travail commune dans l'élaboration des documents d'urbanisme...

Une équipe de spécialistes pluridisciplinaires, je monte des partenariats pour une réponse efficace et adaptée en fonction des attentes des élus et des enjeux du territoire.

Une offre sur-mesure.

Une collaboration dynamique et une démarche itérative entre urbanistes, géographe, architecte, environnementaliste, écologue, juriste, hydraulicien, ingénieur en déplacement, paysagiste, consultant en tourisme, agronome, sigiste, VRDiste, ...



Programmes-Urbains

Jean-Philippe STREBLER

Urbanisme – juriste



Urbanisme

REFERENCES

NC

Nos références

2025

- **Révision du PLU de Saint-de-Sixt (73)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste – ARTER – MDP consulting – Black Sheep Energy
- **Accord-cadre pour les évolutions du PLUi-H du Haut Chablais (74)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste – ARTER - bioinsight
- **Etude sur l'offre d'hébergement du territoire – Communauté de communes Bugey Sud (01)** (en cours)
Equipe: Altisens - n.chomaz urbaniste

2024

- **Révision allégée n°1 et 2 du PLU de la commune Domancy (74)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste – ARTER - Adalthys
- **Révision du PLU de la commune Les Adrets (38)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste – ARTER – bioinsight – MDP consulting – Jean Philippe STREBLER - avocat
- **Modification de droit commun n°1 et modification simplifiée n°3 du PLU de Crest-Voland (73)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste
- **Bilan du PLU et modification simplifiée de Allonzier-la-Caille (74)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste – Agence ARTER
- **Bilan du PLU et modification simplifiée de Praz-sur-Arly (74)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste
- **Modification simplifiée n°1 du PLU de Villard Sallet (73)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste - terre d'urbanisme -
- **Tournon (73) – Révision allégée n° 1** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste - Bioinsight

2023

- **Domancy (74) - Modification simplifiée n° 1**
Equipe: n.chomaz urbaniste - Bioinsight
- **Grand Lac – secteur Chautagne (73) – Evolution des documents d'urbanisme** (en cours)
Equipe: ARTER - n.chomaz urbaniste - Bioinsight
- **Révision allégée du PLU de Villaroger – Communauté de communes Haute Tarentaise (73)** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste
- **Villaroger (73)- Modification simplifiée n°3** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste - Bioinsight

2022

- **Bessans (73) – Révision allégée n°1** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste- ABEST - KARUM
- **Grand Annecy (74) – Assistance technique aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme locaux** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste - terre d'urbanisme - Bioinsight
- **Pays d'Alby (74) – Modification du PLUi-h (2024)**
Equipe: n.chomaz urbaniste - terre d'urbanisme - Bioinsight
- **Saint Christophe sur Guiers (38) – Déclaration de projet emportant mise en compatibilité**
Equipe: n.chomaz urbaniste - terre d'urbanisme - Bioinsight
- **Bouvesse-Quirieu (38) – Révision du PLU** (en cours)
Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste - Bioinsight
- **Bessans (73) – Modification simplifiée n°1**
Equipe: n.chomaz urbaniste - Programmes-Urbains - Jasp

- **Villars-Sallet (73) – Modification n°1 du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste – terre d'urbanisme
- **Saint-Pierre-en-Faucigny (74) – Modification du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste – terre d'urbanisme - Bioinsight
- **Saint Etienne de Cuines (73) – Elaboration du PLU** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme- Bioinsight -ARTER- Altitudes VRD
- **Saint-Gervais-les-Bains (74) – Révision allégée du PLU – Dossier d'UTN**
Equipe: MDP consulting - n.chomaz urbaniste
- **Grignon (73) - Modification simplifiée n°3 du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste
- **Villaroger (73) – Modification simplifiée n°2 du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste- Bioinsight
- **Tignes (73) – Evolution du PLU**
Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- Bioinsight - ICMA – Altitudes VRD
- **Saint-Pierre-en-Faucigny (74) – Etude d'opportunité** (2022)
Equipe: n.chomaz urbaniste- Bioinsight - J-Philippe Strebler

2021

- **Valloire (73) – Modifications simplifiées 1 et 2**
Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme
 - **Crest-Voland (73) – Modification simplifiée 1**
Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - KARUM
 - **Tournon (73) Modification simplifiée du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste- Bioinsight
 - **Les Mollettes (73) Modification, modification simplifiée, révision allégée** (en cours)
Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- Bioinsight
 - **Montsapey (73) Elaboration du PLU** (en cours)
Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme – Bioinsight
- Montant :** 35 447,5 euros HT

2019

- **Val d'Arc (73) - Révision du PLU** (en cours)
Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- Bioinsight - Altitudes VRD
- Montant :** 35 100 euros HT

2018

- **Séez (73) - Révision du PLU** (en cours)
Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- Bioinsight - Altitudes VRD
- **Valloire (73) – Modifications 1 et 2**
Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme

2017

- **Saint-Genix-sur-Guiers (73) - Révision du PLU**
Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- KARUM - ARTER - Altitudes VRD
- Montant :** 50 400 euros HT
- **Crest Voland (73) - Elaboration du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - KARUM - Altitudes VRD
- Montant :** 39 060 euros HT
- **Grignon (73) - Modification simplifiée n°2 du PLU**
Equipe: n.chomaz urbaniste
- **Bozel (73) - Révision du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- Bioinsight - ARTER - Altisens - Altitudes VRD

- **Crest Voland (73) - Révision allégée du POS**

Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- KARUM - Altitudes VRD

- **Barberaz (73) - Modification du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- Altitudes VRD

2016

- **Plancherine (73) - Révision allégée du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- Bioinsight - Altitudes VRD

- **Valloire (73) - Elaboration du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - KARUM - ARTER - Altisens - Altitudes VRD

Montant : 73 865 euros HT

- **Saint Ismier (38) - Modification du PLU**

Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- ARTER

- **La Thuile (73) - Modification du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme.

- **Curienne (73) - Modification du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme.

- **La Giettaz en Aravis (73) - Révision du PLU**

Equipe: Atelier 2 - n.chomaz urbaniste- Agrestis – ARTER

Montant : 37 330 euros HT

- **Macot-la-Plagne (73) - Révision du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - bioinsight - ARTER- Altitudes VRD

Montant : 49 605 euros HT

- **Aix-les-Bains (73) - Mise en compatibilité du PLU - AVAP**

Equipe: n.chomaz urbaniste- M. Prax

- **Motz (73) - Déclaration de projet pour mise en compatibilité du POS**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - Karum - Altitudes VRD

- **Chambéry (73) - Modification simplifiée - Secteur du PHARE**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme

2015

- **Messery (74) - Révision du PLU**

Equipe: terre d'urbanisme - n.chomaz urbaniste- Mosaïque environnement - ARTER- Altitudes VRD

- **Rognaix (73) - Révision du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - bioinsight - ARTER- Altitudes VRD

Montant : 36 685 euros HT

- **Bessans (73) - Elaboration du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - bioinsight - AGC consultant - Altitudes VRD

Montant : 50 715 euros HT

- **Ugine (73) - Révision allégée du PLU**

Equipe: n.chomaz urbaniste- terre d'urbanisme - bioinsight - ARTER- Altitudes VRD

- **Albertville (73) - Révision allégée du PLU**

Equipe: Atelier 2 - n.chomaz urbaniste



Urbanisme

URBANISME REGLEMENTAIRE ELABORATIONS-REVISIONS EXEMPLES

nc

Elaboration du Plan local d'Urbanisme de Barberaz (Savoie)

MISSION : Elaboration du PLU

EQUIPE : Atelier 2, n.chomaz urbaniste, Bioinsight

Approbation 2015

CONTENU : réalisation complète du dossier de PLU avec démarche AEU

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de Barberaz

23, Route d'Apremont

73 000 BARBERAZ

04 79 60 74 91

La commune de Barberaz, est une commune de 580 ha située au sud de l'agglomération de Chambéry qui compte environ 4 500 habitants

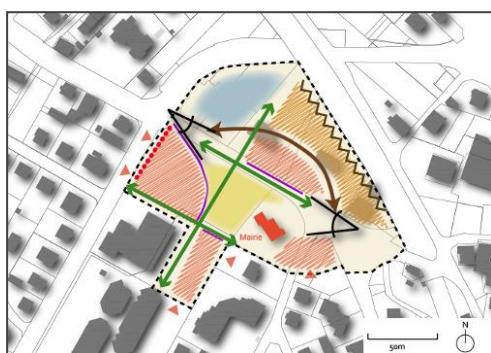
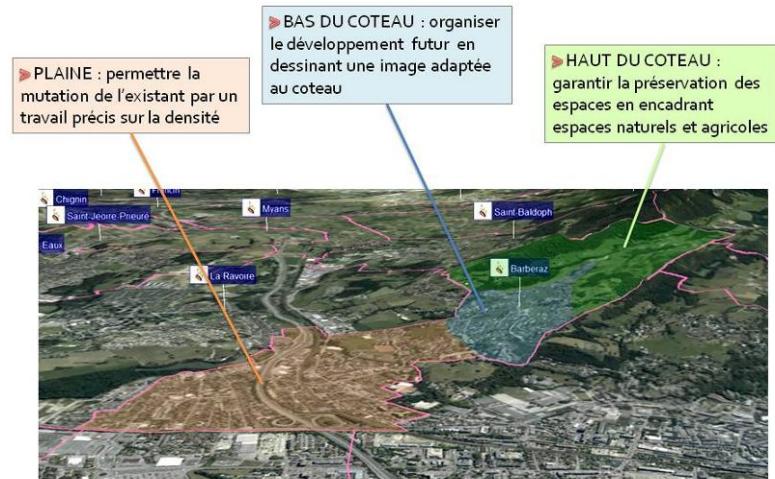
Elle est limitrophe à la fois de communes rurales, péri-urbaines et urbaines

Historiquement, la commune est organisée autour de trois secteurs : le haut de Barberaz, à caractère rural, le bas du coteau, composé d'habitat pavillonnaire, la plaine, partie dense où se concentrent les équipements, commerces et services.

Elle est coupée par la route départementale 201, la Voie Rapide Urbaine et une ligne de chemin de fer qui constituent de véritables problématiques d'aménagement.

« Nadège Chomaz nous a accompagné dans l'élaboration du PLU et la création du centre-bourg. Ces deux objectifs ont été remplis avec rigueur et professionnalisme. Nous avons été entièrement satisfaits. »

David Dubonnet, Maire de Barberaz



Révision du Plan local d'Urbanisme de Rognax (Savoie)

MISSION : Révision du PLU

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme, Bioinsight, ARTER, Altitudes VRD

Approbation 2019

CONTENU : réalisation complète du dossier de PLU

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de Rognax

Les Chavonnes

73 730 ROGNAIX

04 79 38 21 94

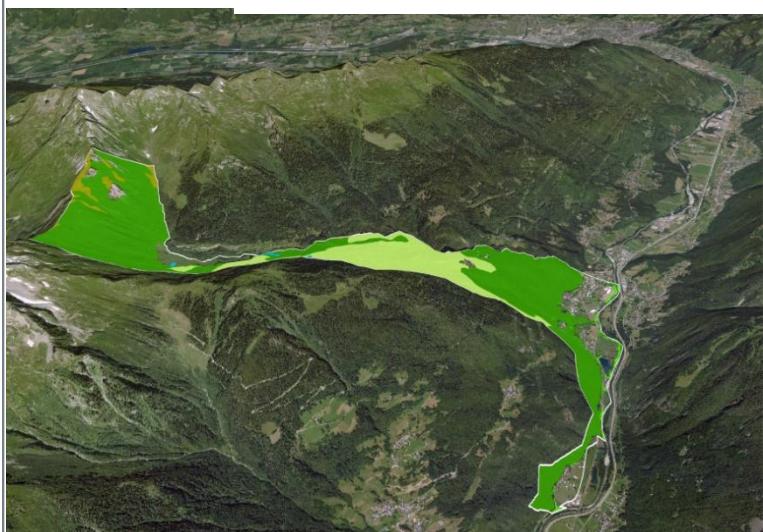
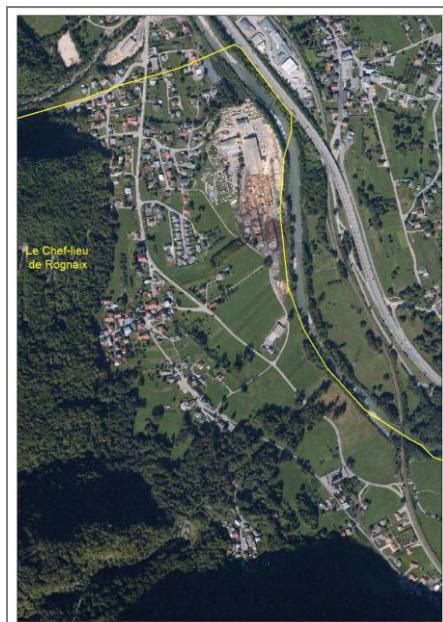
La commune de Rognax, est une commune de 898 ha située à l'entrée de la vallée de la Tarentaise, à environ 9 km d'Albertville. Rognax est une commune rurale qui comptait 441 habitants en 2012.

Marqué par le verrou collinaire de La Roche, le territoire de Rognax est séparé tant physiquement que visuellement des autres et s'en différencie également du point de vue paysager.

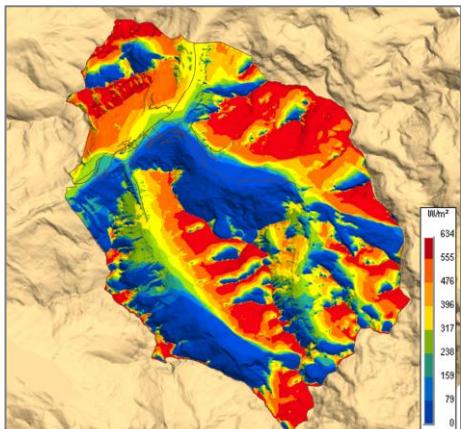
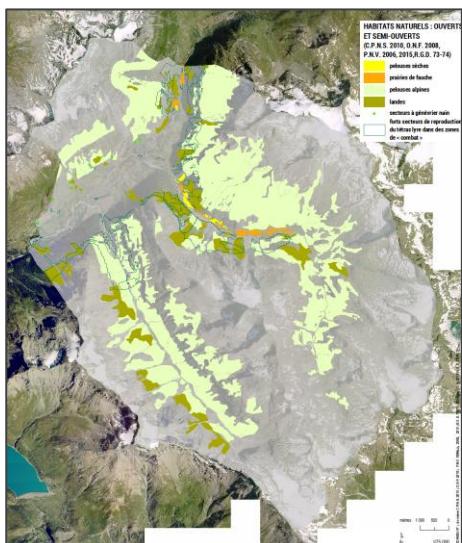
Son relief se compose de deux entités distinctes :

- les pentes boisées et relativement pentues des massifs du Grand Arc et de la Lauzière, seulement ponctuées de quelques hameaux d'altitude et d'alpage et marquées par des torrents.

- la plaine alluviale de l'Isère, relativement vaste et large qui s'étend en rive gauche de l'Isère. Cette plaine se resserre au niveau du défilé de Feissons séparant ainsi La Rochette du reste de la commune.



Révision du Plan local d'Urbanisme de Bessans (Savoie)



La commune de Bessans est une commune de haute altitude en Haute Maurienne. C'est un vaste territoire à la nature préservée et riche de ses traditions agricoles. Une vallée principale proposant un large plateau, lit d'un ancien lac, des vallées adjacentes ou suspendues le long desquelles s'étagent des hameaux et chalets d'alpage.

Sa position limitrophe avec le Parc National de la Vanoise garantit une grande richesse de faune et de flore. Si la faune et la flore y sont luxuriantes, le village se caractérise par une grande richesse patrimoniale où s'entremêlent peintures rupestres, chapelles baroques, pierres gravées et artisans-sculpteurs.

Son économie repose essentiellement sur le tourisme et plus particulièrement sur un tourisme hivernal, avec une capacité en lits touristiques d'environ 4 278 lits, avec un parc vieillissant et avec une problématique de remise en «lits chauds».

« Nous avons pu travailler en confiance avec une équipe aux compétences diverses et complémentaires, dynamique et réactive. La connaissance de l'urbanisme et l'intérêt pour les spécificités locales a permis la réalisation d'un PLU répondant aux enjeux de la Commune. Les difficultés rencontrées ont pu être traitées en trouvant des solutions pertinentes, respectant le cadre législatif. »

Jérémy Tracq, Maire de Bessans

Révision du Plan local d'Urbanisme de Macot-La-Plagne commune historique de La Plagne Tarentaise (Savoie)

MISSION : Révision du PLU

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme,
Bioinsight, ARTER, Altitudes VRD

Approbation 2019.

CONTENU : réalisation complète du dossier de
PLU

CORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de La Plagne Tarentaise
Place Charles de Gaulle
73210 La Plagne Tarentaise

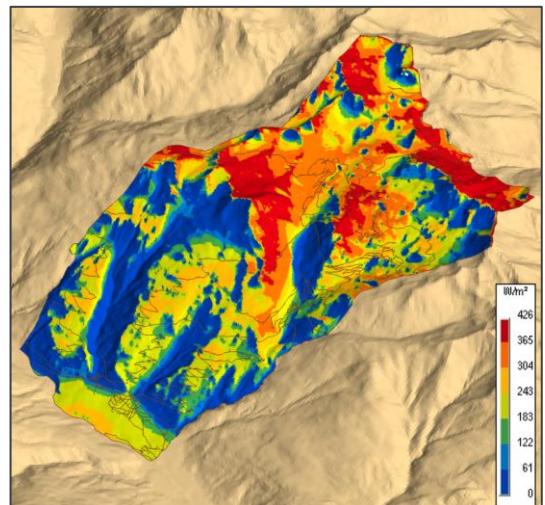
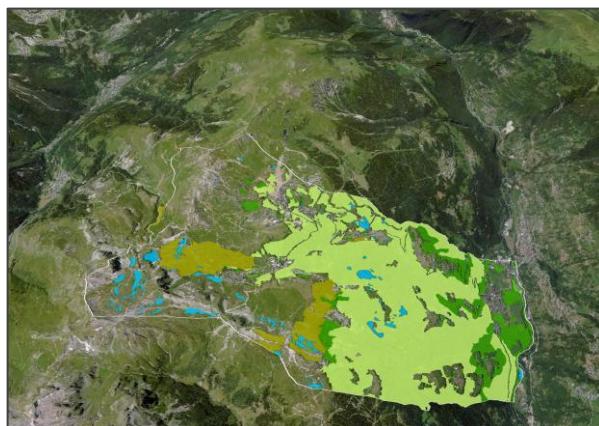
La commune de Macot la Plagne se trouve au coeur du massif de la Tarentaise. Son territoire s'étend depuis l'Isère, 660 m d'altitude, jusqu'à la Roche de Mio à 2740m.

Elle constitue le pivot du domaine skiable de la Grande Plagne, qui réunit 3 autres communes: Aime, Bellentre et Champagny en Vanoise.

Située à mi-distance de Moûtiers et de Bourg-Saint-Maurice, son économie repose essentiellement sur le tourisme et plus particulièrement sur un tourisme hivernal, avec une capacité en lits touristiques d'environ 32 000 lits, avec un parc vieillissant et avec une problématique de remise en «lits chauds», marchandes.



« Un bureau d'étude de proximité typée pour les communes support de station »
Patrice Mérel
Adjoint à l'urbanisme



Révision du Plan local d'Urbanisme de Crest-Voland (Savoie)

MISSION : Révision du PLU

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, ARTER, KARUM,
Altitudes VRD

Approuvé en 2020.

CONTENU : réalisation complète du dossier de
PLU

MONTANT : 43 380 euros ht

CORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Crest-Voland

93 place du Bouloz

73590 Crest-Voland

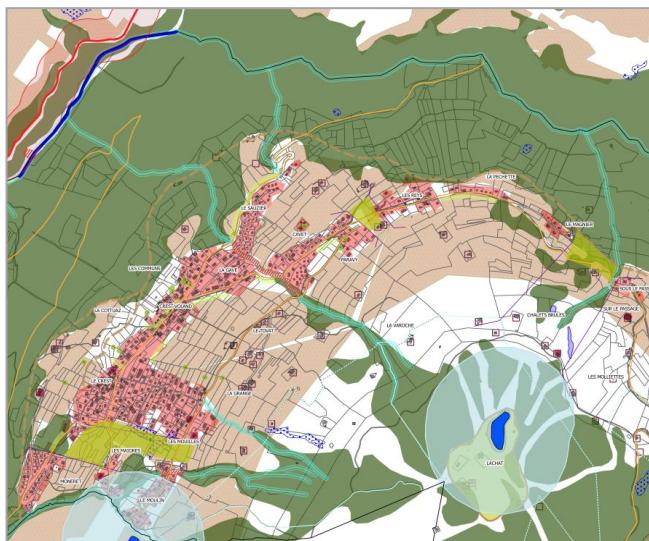
374 habitants vivent à l'année à Crest-Voland. Commune rurale de montagne du Val d'Arly, elle est située à 20 km d'Ugine, 30 km d'Albertville et de Sallanches. Elle fait partie de la communauté d'agglomération d'Arlysère et est couverte par un SCOT.

Son économie repose essentiellement sur le tourisme et plus particulièrement sur un tourisme hivernal, avec une capacité en lits touristiques d'environ 4 380 lits, avec un parc vieillissant et avec une problématique de remise en «lits chauds» (80% du parc est en lits non marchands). Le territoire est propice au tourisme vert et sportif. "Petits villages, grands espaces". Elle est l'une des stations villages du domaine skiable de Crest Voland-Cohennoz. Elle est reliée à l'Espace Diamant avec Praz-sur-Arly, Flumet et Notre Dame de Bellecombe.

L'objectif de la commune est de maintenir et d'accueillir de nouveaux habitants tout en soutenant l'activité économique et en préservant les qualités architecturales, environnementales et paysagères source de son attractivité.

Les outils ont été mis en place pour que la commune puisse :

- maîtriser les projets de logements abordables,
- préserver les hôtels et les hébergements touristiques,
- préserver la dynamique commerciale en front de rue et aux pieds des activités dans le cœur du village,
- préserver la qualité architecturale lors des rénovations
- garantir une bonne insertion paysagère et urbaine des nouvelles constructions
- accompagner des projets de diversification économique.



« Dans un contexte limité par le temps et aux enjeux forts, Nadège Chomaz a su mener à bien nos objectifs, en motivant les élus et en apportant un dynamisme appréciable pour aborder et s'approprier le dossier complexe qu'est un PLU. »

**Christophe Rambaud
Maire de Crest-Voland**

Révision du Plan local d'Urbanisme de Valloire (Savoie)

MISSION : Révision du PLU

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme, KARUM, ARTER, Altisens, Altitudes VRD

APPROUVE EN 2021.

CONTENU : réalisation complète du dossier de PLU

MONTANT : 73 865 euros ht

CORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Valloire

Place de la Mairie

73450 Valloire

La commune de Valloire se trouve en vallée de Maurienne. Ce village de montagne est composé de 17 hameaux de 694 mètres à 3 514 mètres d'altitudes.

1 132 habitants vivent à l'année dans cette station de charme touristique de 16 239 lits. La notoriété de Valloire n'est plus à faire avec le passage des cols du Télégraphe et du Galibier.

Cette commune dynamique d'un point de vue économique perd de la population depuis la dernière décennie.

L'enjeu du PLU a été :

-Impulser une attractivité démographique et préserver l'esprit "village" et petite ville pour rester un village toute l'année.

- Préserver la structure de la commune et les qualités paysagères et environnementales exceptionnelles : source de son attractivité pour préserver le cadre de vie des habitants et valoriser le patrimoine culturel, paysager et environnemental.

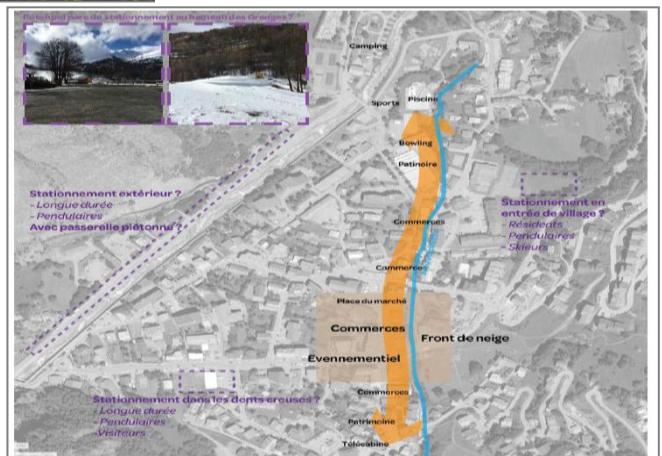
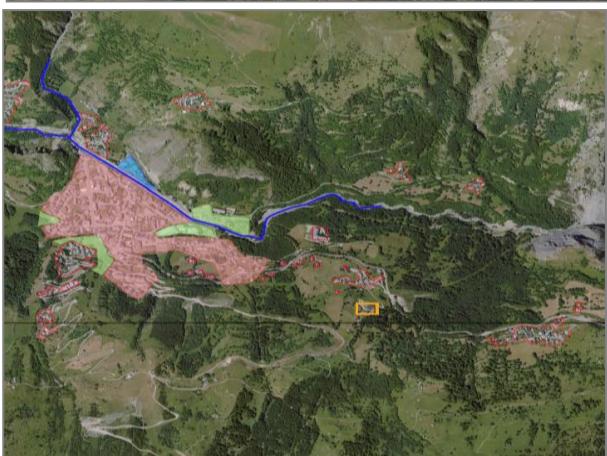
- Pérenniser le modèle économique pour pérenniser les emplois et préserver l'attractivité touristique

Les élus ont fait le choix de mettre en place des OAP « densité acceptable » en imposant une part de logement permanent, « patrimoniale » pour préserver certaines caractéristiques architecturales lors des rénovation et « hébergements touristiques » pour préserver les hôtels, maisons familiales et colonies.

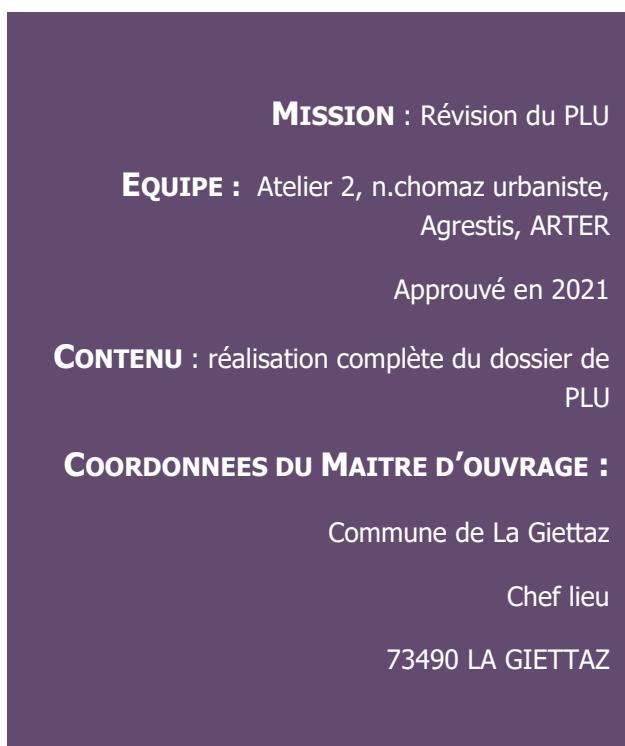


« Nous avons apprécié son haut degré de technicité juridico-urbanistique. Cela a été clair, précis, pas toujours évident d'assimiler tous les arcanes des PLU mais ce fut efficace. »

Jean-Pierre Rougeaux
Maire de Valloire.



Révision du Plan local d'Urbanisme de La Giettaz (Savoie)

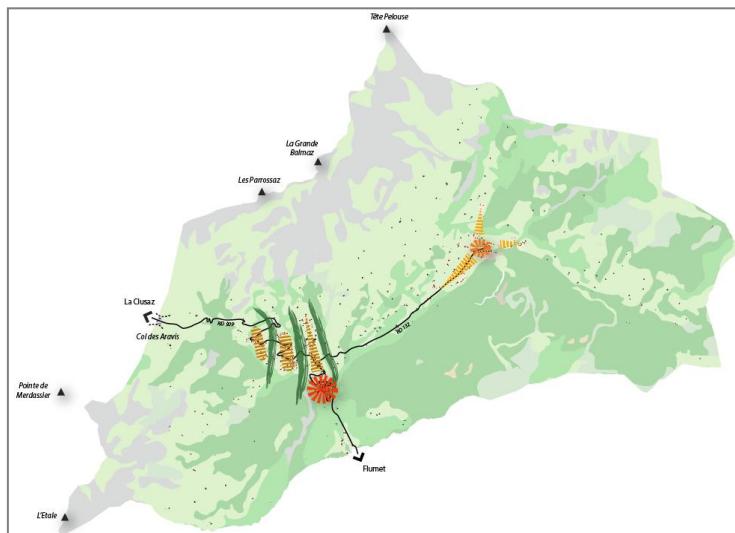


La commune de La Giettaz est une commune du Val d'Arly située entre 1002m et 2611m d'altitudes.

La capacité d'accueil de la commune station est de 2 862 lits touristiques. Son domaine est relié à celui des Portes du Mont-Blanc, à cheval entre Savoie et Haute-Savoie, regroupant les quatre stations de Combloux, Megève / Le Jaiillet, La Giettaz et Cordon. Le domaine offre plus de 100 km de pistes serpentant entre sapins, chalets d'alpage et dômes immaculés et offrant une grande variété de glisse.

Les grands objectifs de La Giettaz sont :

- Structurer le territoire pour impulser une attractivité démographique.
- Valoriser le cadre de vie
- Soutenir la diversité économique et valoriser les productions locales.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Montsapey (Savoie)

MISSION : Elaboration du PLU

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme,
Bioinsight

Phase réglementaire

CONTENU : réalisation complète du dossier

CORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Montsapey

Chef-lieu

73220 Montsapey

Montsapey est une petite commune rurale de montagne à fort potentiel touristique.

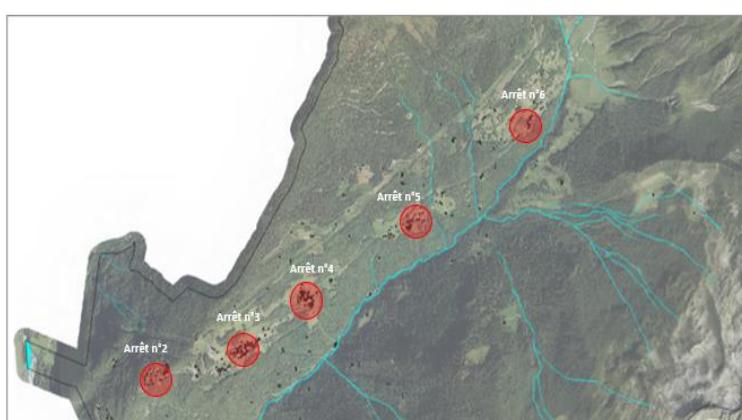
En engageant l'élaboration de son PLU, les élus affirment leur inscription dans une démarche de projet participatif, environnementale et compatible avec les objectifs du SCOT.

Les enjeux sont de permettre à de futures familles de venir s'installer dans cet Avre de paix tout en préservant la qualité paysagère de la commune. Dans le même temps, Montsapey est un site privilégié pour le slow-tourisme et l'objectif est de développer l'activité touristique liée à la randonnée en tout genre été comme hiver.

Un large panel de modalités d'organisation de la participation des habitants est mis en place. L'objectif est de réaliser un travail d'échanges avec la population pour enrichir la réflexion des élus et percevoir la vision des habitants de leur territoire : articles, réunion publique, rando PLU, ...



Trajet de la randonnée participative



Révision du Plan local d'Urbanisme de Séez (Savoie)

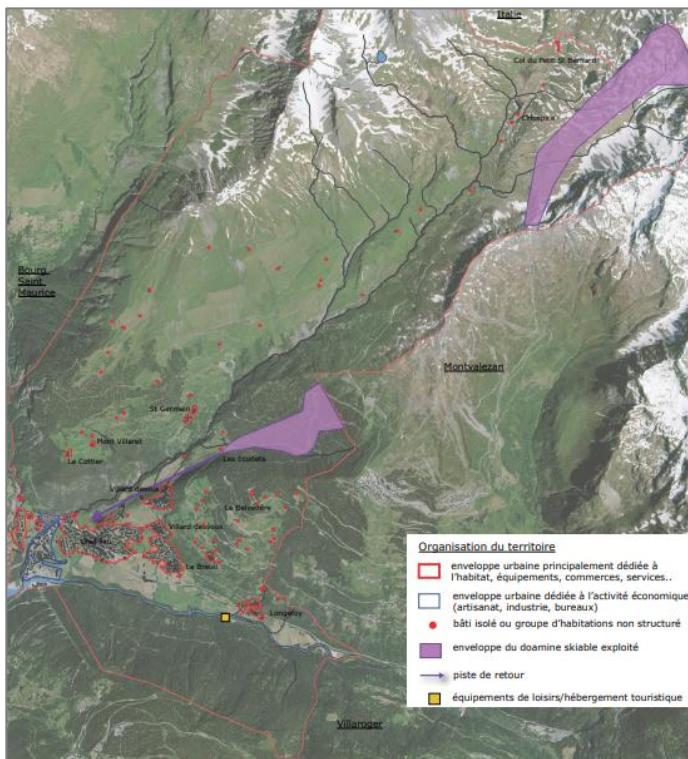


Montsapey est une petite commune rurale de montagne à fort potentiel touristique.

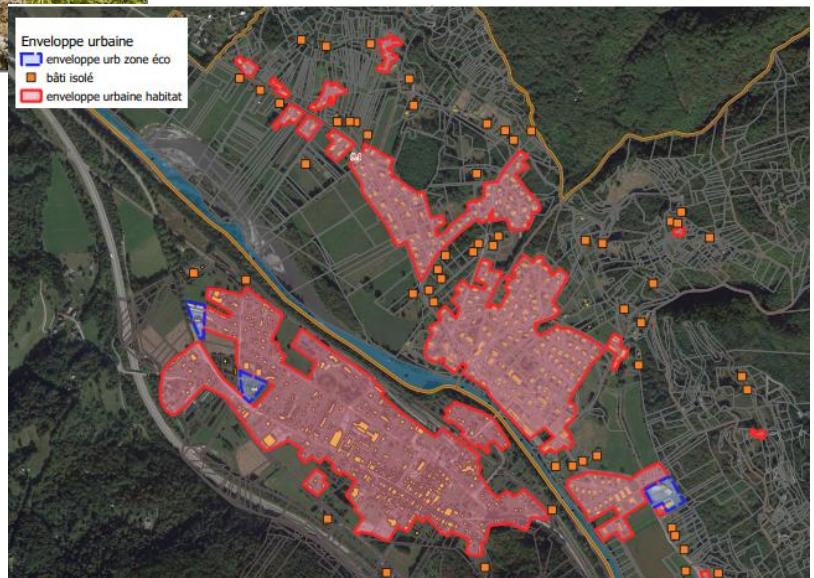
En engageant l'élaboration de son PLU, les élus affirment leur inscription dans une démarche de projet participatif, environnementale et compatible avec les objectifs du SCOT.

Les enjeux sont de permettre à de futures familles de venir s'installer dans cet Avre de paix tout en préservant la qualité paysagère de la commune. Dans le même temps, Montsapey est un site privilégié pour le slow-tourisme et l'objectif est de développer l'activité touristique liée à la randonnée en tout genre été comme hiver.

Un large panel de modalités d'organisation de la participation des habitants est mis en place. L'objectif est de réaliser un travail d'échanges avec la population pour enrichir la réflexion des élus et percevoir la vision des habitants de leur territoire : articles, réunion publique, rando PLU, ...



Elaboration du Plan local d'Urbanisme de Val d'Arc (Savoie)



Val d'Arc est une commune nouvelle qui regroupe les communes d'Aiguebelle et de Randens. Elle est la porte d'entrée de la vallée de la Maurienne de part et d'autre de l'Arc jusqu'au Grand Arc à 2100 m d'altitude. Elle a une situation géographique stratégique à la confluence de plusieurs pôles de vie : Grenoble, Montmélian, Albertville et la Maurienne.

Au SCOT Maurienne, elle est considérée comme un pôle de vie majeur à organiser.

La commune compte 2008 habitants.

L'objectif du PLU est diversifier l'offre de logement tout en optimisant le foncier, de permettre le parcours résidentiel, de renouveler le parc de logement, d'intégrer les objectifs TEPOS, de valoriser l'environnement et le paysage, de renforcer l'attractivité économique, de pérenniser l'armature commerciale, de préserver le foncier agricole stratégiques et de participer au développement du tourisme vert en Maurienne, ...

Révision du Plan local d'Urbanisme de Saint-Genix sur Guiers (Savoie)

MISSION : Révision du PLU

EQUIPE : terre d'urbanisme, **n.chomaz urbaniste, KARUM, ARTER, Altitudes VRD**

Approuvé en 2023.

CONTENU : réalisation complète du dossier de PLU

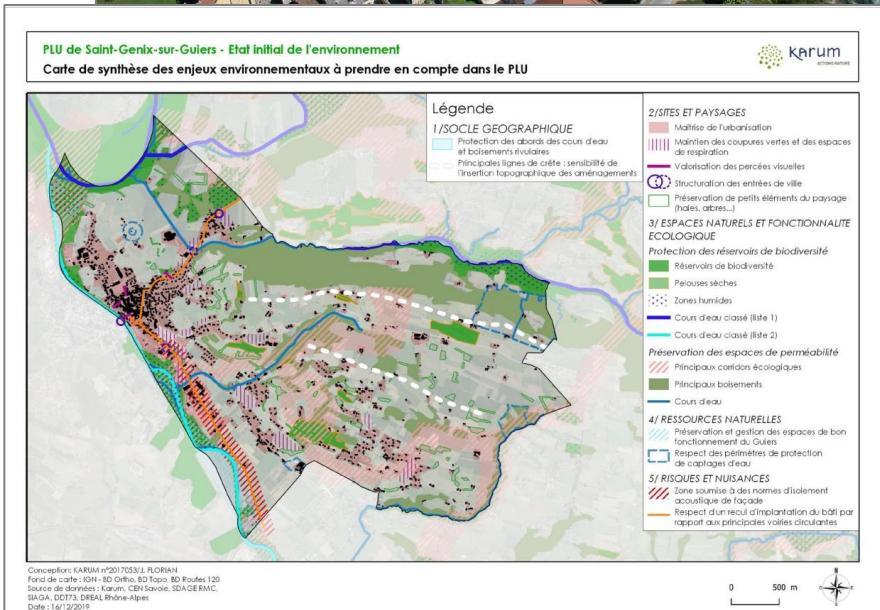
COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Saint-Genix-sur-Guiers
73240 Saint Genix sur Guiers

Saint Genix sur Guiers est une commune bénéficiant d'une situation géographique stratégique étant située à la limite de la Savoie, du Bugey et du Dauphiné reliant Genève, Lyon et Grenoble. Elle est considérée comme un pôle d'équilibre sur le territoire de l'Avant-Pays Savoyard.

La commune compte 2384 habitants.

L'objectif du PLU est de conforter la fonction du bourg centre et de renforcer les équipements et services, de maintenir et diversifier l'activité économique, de valoriser la richesse environnementale et le patrimoine naturel du territoire et de préserver le cadre de vie.





Urbanisme

EVOLUTIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

QUELQUES REFERENCES DETAILLEES

Révision allégée n°2 du POS de Crest Voland (Savoie)

MISSION : Révision allégée du POS

EQUIPE : terre d'urbanisme, **n.chomaz**
urbaniste KARUM, Altitudes VRD

2017-2018.

CONTENU : réalisation complète du dossier

CORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Crest-Voland
93 place du Bouloz
73590 Crest-Voland

374 habitants vivent à l'année à Crest Voland. Commune rurale de montagne du Val d'Arly, elle est située à 20 km d'Ugine, 30 km d'Albertville et de Sallanches. Elle fait partie de la communauté d'agglomération d'Arlysère et est couverte par un SCOT.

La municipalité, par délibération en date du 27 janvier 2017 a souhaité engager une révision allégée n°2 du POS.

Cette révision doit permettre la création d'une zone UBT au lieudit "La Logère" initialement classée en UD et NCs pour pérenniser l'activité économique de sa station touristique en permettant l'implantation d'une résidence de tourisme au pied de son front de neige.

La commune de Crest Voland souhaite dans cette procédure apporter plusieurs modifications au contenu de ce document afin de permettre la mise en œuvre de projet.

Cette révision allégée porte sur les points suivants:

- création d'une zone UBT,
- Création d'un règlement lié à la zone UBT.



Révision allégée n°2 du PLU d'Albertville (Savoie)

MISSION : Révision allégée du PLU

EQUIPE : Atelier 2, n.chomaz urbaniste

2015-2016

CONTENU : réalisation complète du dossier

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

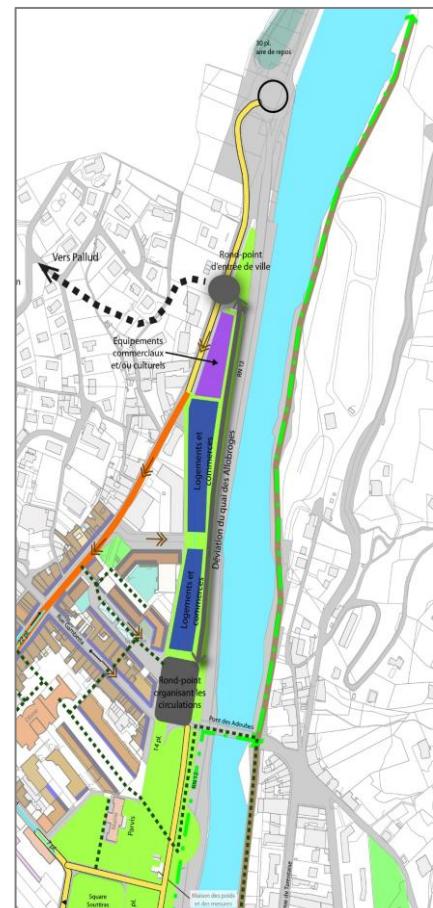
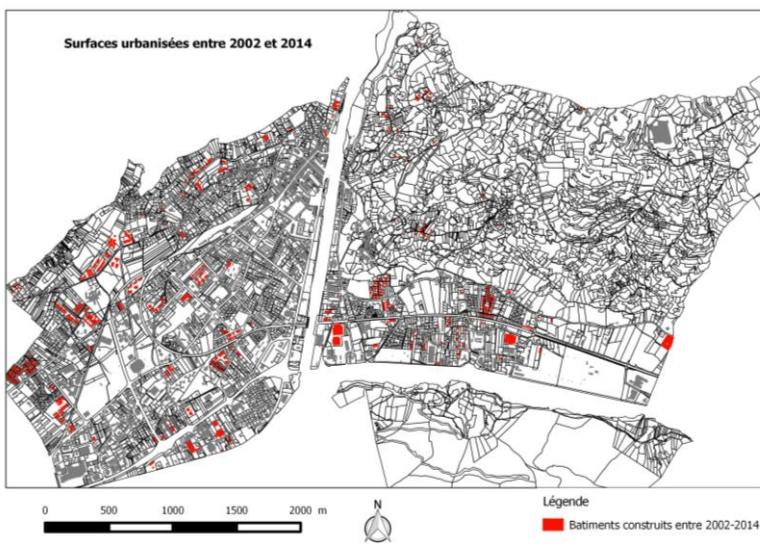
Commune d'Albertville
12 Cours de l'Hôtel de Ville
73200 ALBERTVILLE

Albertville, sous Préfecture de Savoie compte 18950 habitants. Célèbre ville olympique au cœur des Alpes Françaises en Savoie, au pied des montagnes.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération d'Arlysère et est couverte par un SCOT.

Les objectifs de la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme sont :

- 1°) Renouvellement urbain et urbanisation des quais de l'Arly,
- 2°) Ajustement du règlement,
- 3°) Ajustement du règlement des STECAL dans Les Hauts de Conflans et sur les franges ouest du territoire communal,
- 4°) Mise en conformité du PLU au regard de la loi ALUR du 24 mars 2014,
- 5°) Mesures mineures correctives de certaines pièces du dossier,
- 6°) Aménagement et développement du Parc Olympique.



Révision allégée n°1 du PLU d'Ugine (Savoie)

MISSION : Révision allégée du PLU

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, bionsight,
Altitudes VRD

2015-2016

CONTENU : réalisation complète du dossier

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune d'Ugine
12 Place de l'Hôtel de Ville
73400 UGINE

Située au pied du Mont-Charvin (2 409 mètres) et des Aravis, ville porte du Parc Naturel du Massif des Bauges, réputé pour ses paysages exceptionnels, Ugine occupe une situation stratégique au cœur des deux Savoie.

Ugine compte 7019 habitants.

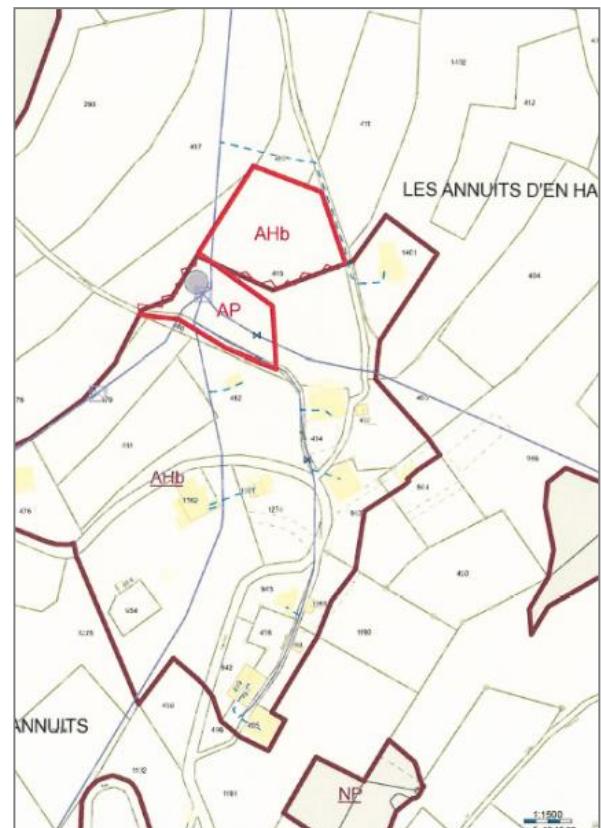
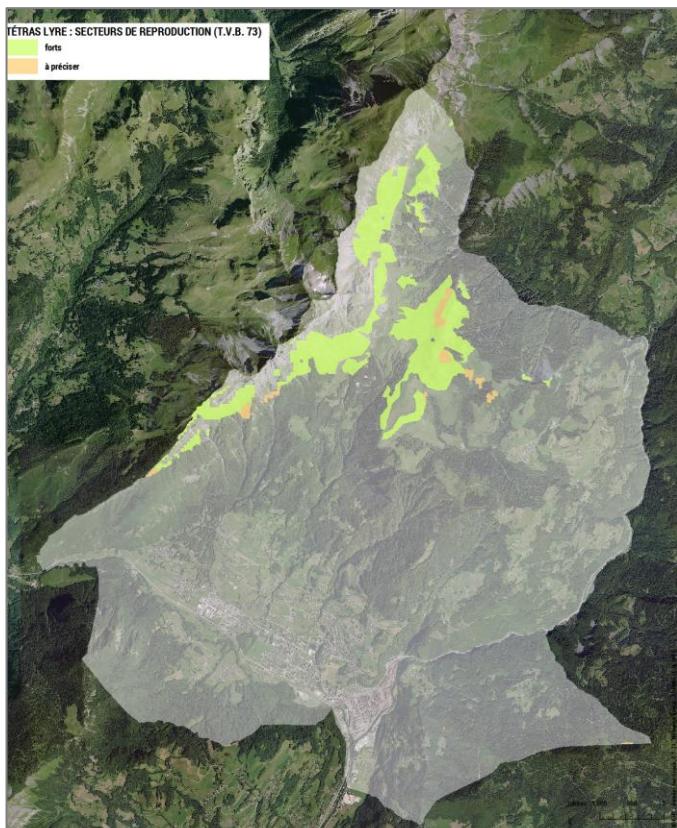
Elle fait partie de la communauté d'agglomération d'Arlysère et est couverte par un SCOT.

Les objectifs de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sont :

- 1°) Modifications du zonage et du règlement,
- 2°) Mise en conformité du PLU avec la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

La révision allégée porte sur les points suivants:

- La mise à jour du rapport de présentation,
- La mise à jour graphique des OAP,
- L'ajustement de plusieurs articles du règlement du PLU,
- L'ajustement du zonage,
- La mise en conformité du zonage et du règlement concernant les STECAL,
- La mise à jour des annexes.



Mise en compatibilité avec l'AVAP- Aix-les-Bains (Savoie)

Mission : Mise en compatibilité du PLU avec l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP)

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, Michel PRAX

2015-2018

CONTENU : Réalisation complète du dossier

Rédaction des actes administratifs et coordination

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Grand Lac
Service urbanisme habitat foncier
1500 boulevard Lepic
73100 Aix les Bains

Les élus de la ville d'Aix-les-Bains (30 291 habitants en 2014) se sont fixés comme objectifs de réaliser "une étude recensant les vestiges, aménagements, édifices ou ensembles méritant l'attention, en vue de circonscrire le périmètre et le contenu de la ZPPAUP puis de l'AVAP et de mettre en valeur le patrimoine identifié, de définir à cette fin un cadre pour sa restauration, de prévoir les dispositions relatives aux constructions neuves dans le respect de la continuité historique, et de préserver ses paysages naturels et bâti".

La ville est dotée d'un PLU depuis 2007. Après plusieurs modifications, les élus ont décidé de mettre en compatibilité le PLU avec l'AVAP qui a un caractère de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. En parallèle, un PLUi est en cours d'élaboration.



Déclaration de projet pour mise en compatibilité du POS - Motz (Savoie)

MISSION : Déclaration de projet pour mise en compatibilité du POS avec EIPPE

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, KARUM

2016

CONTENU : Réalisation complète du dossier

Rédaction des actes administratifs et coordination

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie de Motz
D556
73310 Motz

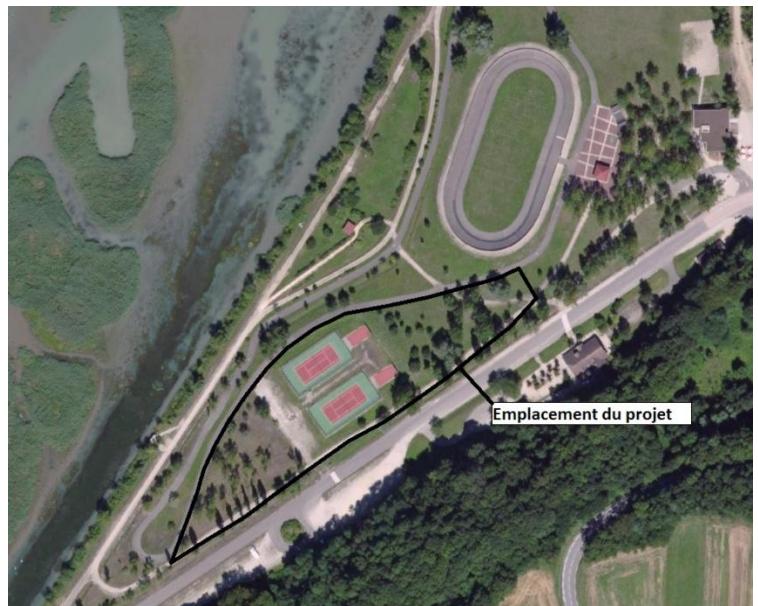
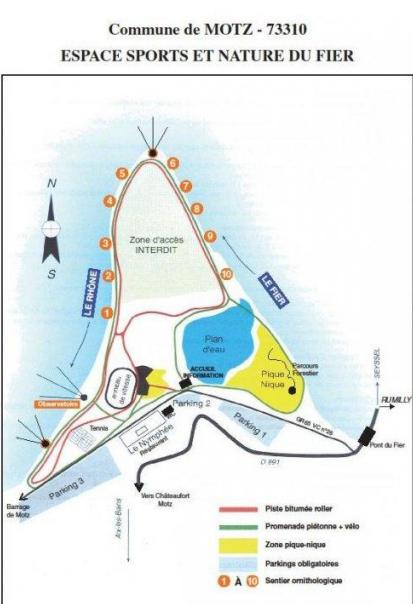
Motz est une commune rurale de 408 habitants (en 2014) située au nord de la Chautagne.

Une étude de 2015 sur la remise en tourisme de la commune a mis en exergue la nécessité de redynamiser l'économie touristique via la construction d'hébergements touristiques en lien avec l'Espace Sport et Nature du Fier (base de loisirs), la ViaRhôna et les sentiers de grande randonnée.

Considérant que ce projet est de nature à apporter une réelle valeur ajoutée à son territoire, la commune entend mettre en œuvre l'ensemble des procédures nécessaires à sa réalisation.

Pour ce faire, la commune accompagnée de l'ASADAC a lancé un concours de maîtrise d'œuvre.

En parallèle, le document d'urbanisme en vigueur a besoin d'évoluer. La procédure proposée est une déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS. Cette procédure est soumise à évaluation environnementale car le projet est en zone ND et jouxte une zone Natura 2000.



Modification simplifiée n°1 du PLU de Valloire (Savoie)



La commune de Valloire se trouve en vallée de Maurienne. C'est une commune touristique « station-village » couverte par le SCOT du Pays de Maurienne.

La commune de Valloire a approuvé son PLU en 2021. Il est compatible avec les objectifs du SCOT.

Après quelques mois d'exercices, il s'agit de - clarifier la rédaction du règlement pour lever des difficultés d'application ou d'interprétation parfois rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

-apporter toutes les corrections utiles pour assurer la cohérence rédactionnelle du règlement, en veillant notamment à l'homogénéité de l'expression des règles qu'il contient.

-modifier ponctuellement certaines dispositions du règlement.

-corriger une emprise d'un bâti futur.

Des projets politiques ont également évolués.

Règlement écrit avant	Règlement écrit après
Clarification UA 2.1.1 La hauteur de la façade pignon aval (la hauteur est mesurée au milieu de la façade jusqu'au faîtage) doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon (la largeur est mesurée à l'extrémité de chaque façade au niveau du sol). Les constructions devront présenter des volumes simples.	La hauteur de la façade pignon aval (la hauteur est mesurée au milieu de la façade jusqu'au faîtage) doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon (la largeur est mesurée à l'extrémité de chaque façade au niveau du sol). Les constructions devront présenter des volumes simples et être plus haute que large en façade pignon.
UB 2.1.1. Les nouvelles constructions doivent respecter les volumes simples des constructions existantes avoisinantes pour s'intégrer harmonieusement. La hauteur de la façade pignon aval doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon.	Les nouvelles constructions doivent respecter les volumes simples des constructions existantes avoisinantes pour s'intégrer harmonieusement. La hauteur de la façade pignon aval doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon.
Uc 2.1.1. Les nouvelles constructions doivent respecter les volumes simples des constructions existantes avoisinantes pour s'intégrer harmonieusement. La hauteur de la façade pignon aval doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon.	Les nouvelles constructions doivent respecter les volumes simples des constructions existantes avoisinantes pour s'intégrer harmonieusement. La hauteur de la façade pignon aval doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon.
UH 2.1.1 La hauteur de la façade pignon aval (la hauteur est mesurée au milieu de la façade jusqu'au faîtage) doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon (la largeur est mesurée à l'extrémité de chaque façade au niveau du sol)	La hauteur de la façade pignon aval (la hauteur est mesurée au milieu de la façade jusqu'au faîtage) doit être au moins 1,2 fois plus haute que la largeur du pignon (la largeur est mesurée à l'extrémité de chaque façade au niveau du sol) Les nouvelles constructions doivent respecter les volumes simples des constructions existantes avoisinantes pour s'intégrer harmonieusement.

Modification simplifiée du PLU n°1 de Crest Voland (Savoie)

MISSION : Modification simplifiée n°1

EQUIPE : n.chomaz urbaniste

2023

CONTENU : réalisation complète du dossier

CORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Crest-Voland

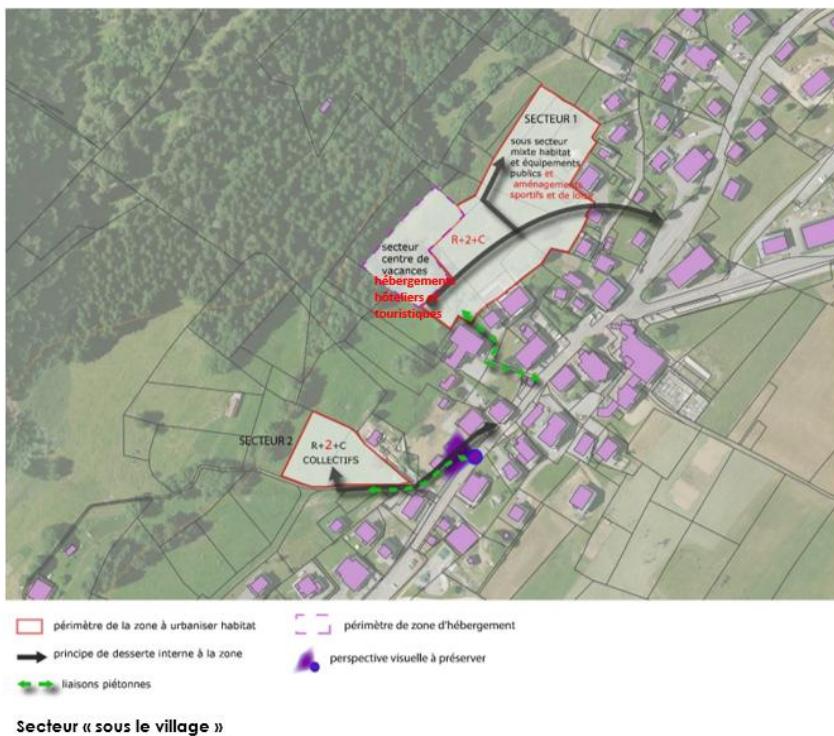
93 place du Bouloz

73590 Crest-Voland

La commune de Crest-Voland est une commune rurale de montagne en Savoie. Son territoire s'étend des gorges de l'Arly vers Le col des Saisies. Commune du Val d'Arly, elle appartient à l'agglomération d'Arlysère et au domaine skiable de l'Espace Diamant. La commune s'étale sur 999 hectares.

Le PLU a été approuvé le 9 octobre 2020. Après quelques mois de pratique, la municipalité a souhaité faire évoluer le volet réglementaire afin de faciliter la compréhension et l'instruction, apporter des précisions et le rendre plus opérationnel comme indiqué dans la délibération du 22 octobre 2021.

- Adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Rectification du doublon réglementaire : OAP n°3 et règlement écrit de la zone AUb.
- Evolution de certaines formulations du règlement écrit pour le rendre plus opérationnel.
- Mise à jour des emplacements réservés.



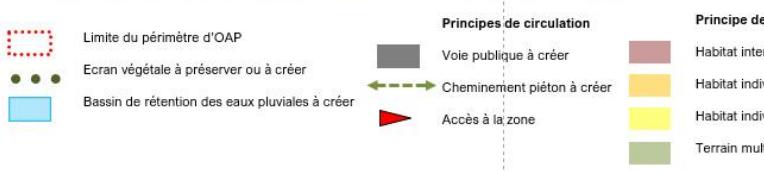
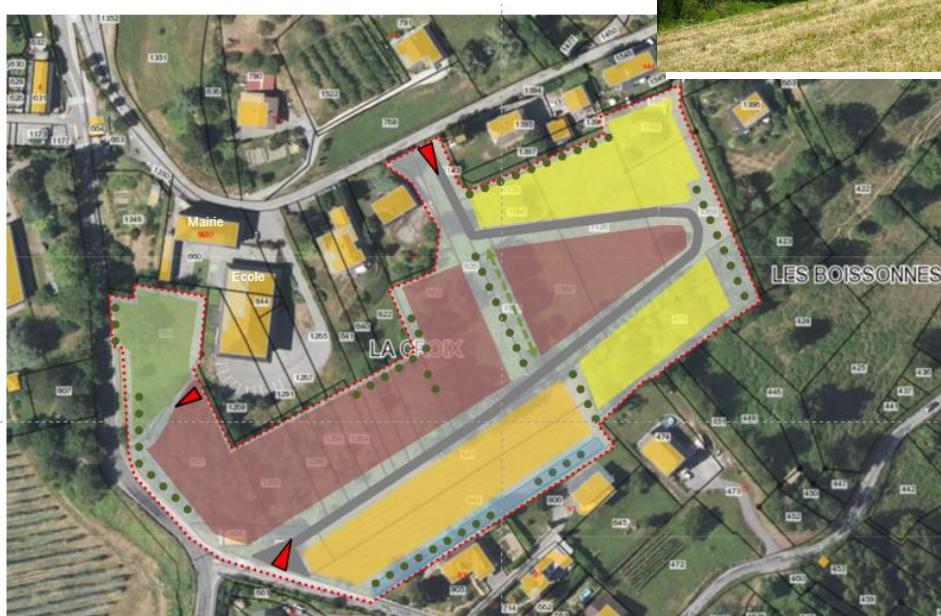
Modification simplifiée n°1 du PLU de Tournon (Savoie)



La commune de Tournon est dotée d'un PLU depuis le 13 mars 2020. La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour corriger diverses erreurs.

Pour ce faire, la Commune a décidé d'engager une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour :

- faire évoluer certaines formules du règlement écrit,
- faciliter la compréhension du règlement écrit par des croquis,
- corriger deux erreurs matérielles dans le règlement graphique.
- Modifier une OAP.



Modification simplifiée n°1 de Valloire (Savoie)

MISSION : Modification simplifiée n°1

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme,
Altitudes VRD
2019.

CONTENU : réalisation complète du dossier de
PLU

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

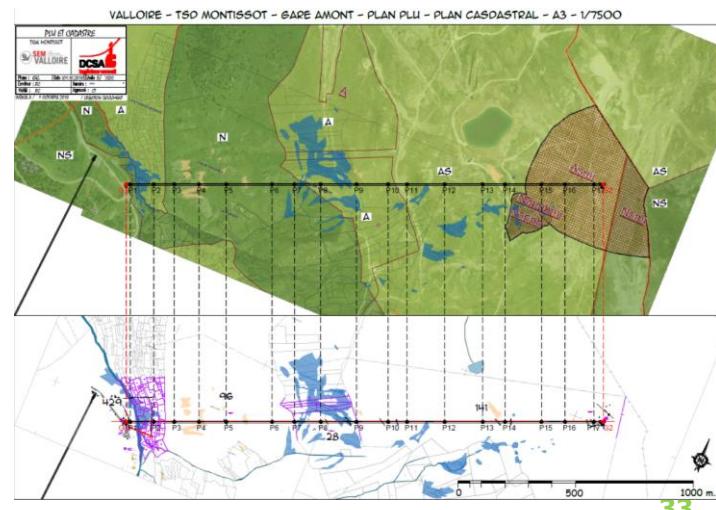
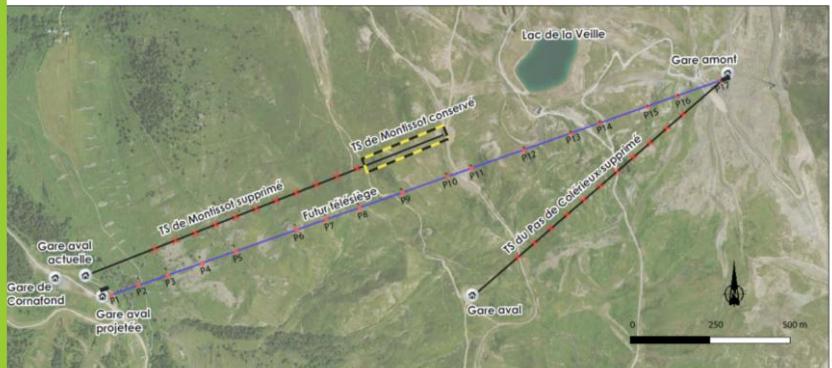
Commune de Valloire
Place de la Mairie
73450 Valloire

La commune de Valloire se trouve en vallée de Maurienne.

Le tourisme reste une activité importante pour une commune comptabilisant 16329 lits touristiques pour 1136 habitants. Le territoire communal participe avec la commune Valmeinier au domaine skiable Galibier Thabor dont l'ensemble s'étend sur 1600 hectares.

Dans l'optique d'aménager son domaine skiable en pérennisant, valorisant et optimisant les remontées mécaniques, la SEM Valloire prévoit de réaménager le secteur de Montissot situé sur le versant ouest du Crey du Quart.

Pour ce faire, les élus ont lancé la présente modification simplifiée du PLU pour permettre le remplacement de deux télésièges par un télésiège par un ajustement du classement en zone ski "s".



Modification simplifiée n°2 de Valloire (Savoie)

MISSION : Modification simplifiée n°2

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme,
Altitudes VRD
2019

CONTENU : réalisation complète du dossier de
PLU

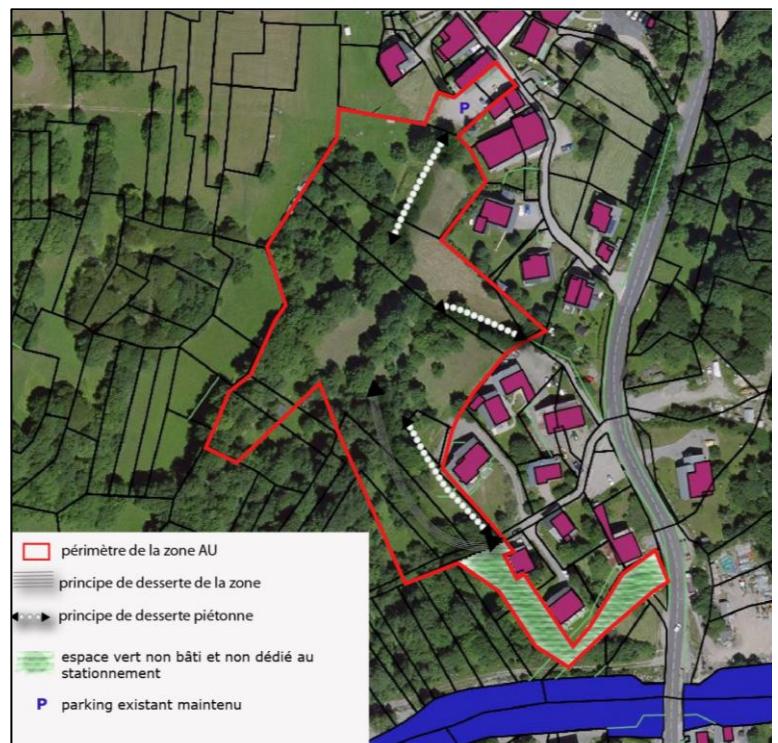
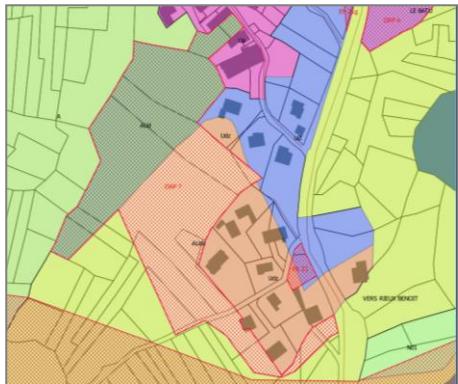
COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Valloire
Place de la Mairie
73450 Valloire

La commune de Valloire se trouve en vallée de Maurienne.

Cette commune dynamique d'un point de vue économique perd de la population depuis la dernière décennie. L'enjeu est de réussir à permettre à la population permanente de rester dans la commune en fluidifiant le marché et en proposant une offre de logement adaptée aux jeunes et aux familles.

Dans l'optique de relancer la dynamique démographique, la commune souhaite accompagner le projet de lotissement à usage d'habitation individuelle de 25-26 lots sur l'OAP n°7 de la Ruaz pour de la résidence principale. La signature d'une convention tripartite avec l'aménageur puis les acquéreurs et/ou dépositaires des permis de construire garantira la destination du bien pour les 10 prochaines années à minima à destination des résidents permanents.



Modification simplifiée n°2 - Grignon (Savoie)

MISSION : Modification simplifiée

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme

2017

CONTENU : réalisation complète du dossier

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Grignon

1580 CD 925

73200 GRIGNON

Téléphone: 04-79-32-47-29

courriel: technique@mairiegrignon.fr

La municipalité a souhaité adapter les règles de stationnement en UBb jugées incompatibles avec la volonté d'optimisation du foncier dans une commune intégrée à l'agglomération (définition du SCOT Arlysère).



Zone	Rédaction actuelle	Proposition de rédaction
UBb	<p><u>ARTICLE UBb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement non closes par logement. Il est précisé que ces places de stationnement non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules).</p> <p>Pour les projets comportant plus de 2 logements (neuf ou réhabilitation), il sera exigé une place visiteur supplémentaire par tranche de 2 logements</p>	<p><u>ARTICLE UBb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, dans des parkings ou des garages.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement non closes par logement. Il est précisé que ces places de stationnement non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portails pour les véhicules). par logement dont une place obligatoire hors clôture et domaine public.</p> <p>Le long de la RD 925, il est exigé deux places de stationnement non closes par logement. Il est précisé que ces places de stationnements non closes ne devront pas être implantées devant les accès (portail pour les véhicules).</p> <p>Pour les projets comportant plus de 2 logements (neuf ou réhabilitation), il sera exigé une place visiteur supplémentaire par tranche de 2 logements</p>

Modification n°1 - Barberaz - Grand Chambéry (Savoie)

MISSION : Modification

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme

2017

CONTENU : réalisation complète du dossier

Coordonnées du Maître d'ouvrage :

Grand Chambéry

106 allée des Blachères

73000 Chambéry

Téléphone: 04-79-96-86-00

Courriel: claire.pourchet@chambery-bauges-metropole.fr

La municipalité a souhaité en lien avec la communauté d'agglomération faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus adapté au contexte et projets actuels de la commune dans l'attente du PLUi:

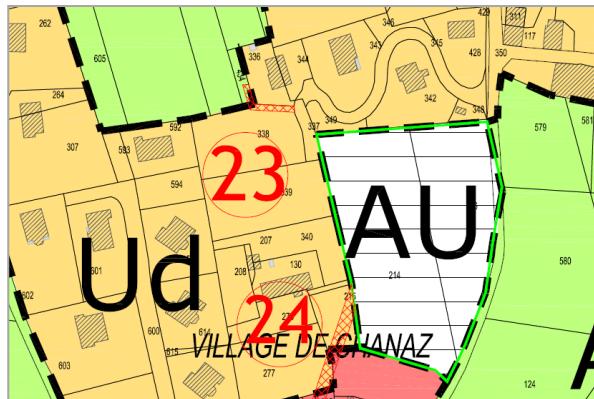
Modification de l'OAP Mont Saint Michel et du zonage,

Modification de l'OAP du centre bourg,

Modification de l'Emplacement Réservé

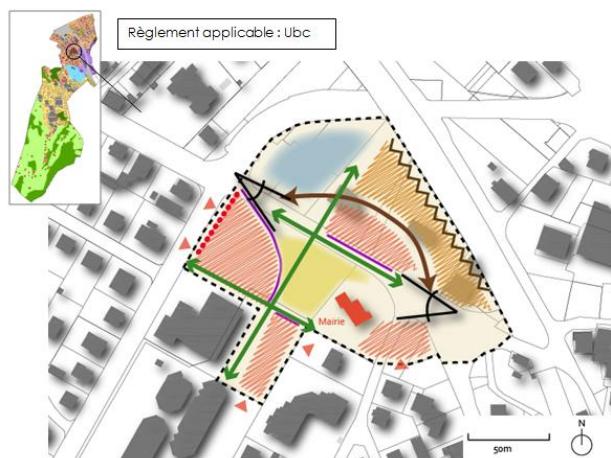
n°23,

Adaptations réglementaires



Centre-Bourg

Surface : 22 825 m²



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble

Programme	Environ : 40 200 11 550 m² de surface de plancher pour les logements 1 451 m ² de surface de plancher pour les commerces 8 150 1 800 m² de surface de plancher pour les activités tertiaire ou économiques
Mixité sociale	35% de logements locatifs aidés

— Périmètre de l'OAP

— Cônes de vue vers la Mairie à garantir

— Place publique apaisée

— Dévoilement de la Route Départementale

— Mails piétons traversants

— Parking public à structuration paysagère

— Périmètres d'implantation du bâti

— Périmètre préférentiel d'implantation des activités tertiaires

— Front de rue à dessiner

— Bâtiments anti-bruit

— Accès des véhicules aux bâtiments

— Rez-de-chaussée commerciaux

L'enjeu est de constituer un centre-bourg fédérateur et structurant à l'échelle de la commune. Les objectifs sont de créer une nouvelle centralité pour la commune, d'offrir des logements diversifiés et de qualité, de dynamiser le commerce de proximité et de développer les espaces publics piétons.

• Disponibilité foncière : privée et publique
L'analyse foncière permet de projeter une urbanisation du secteur à court terme.

8

Modification n°3 - Saint Ismier (Isère)

MISSION : Modification

EQUIPE : terre d'urbanisme, n.chomaz urbaniste,
ARTER
2017

CONTENU : réalisation complète du dossier

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Mairie Service technique

Chemin du Rozat

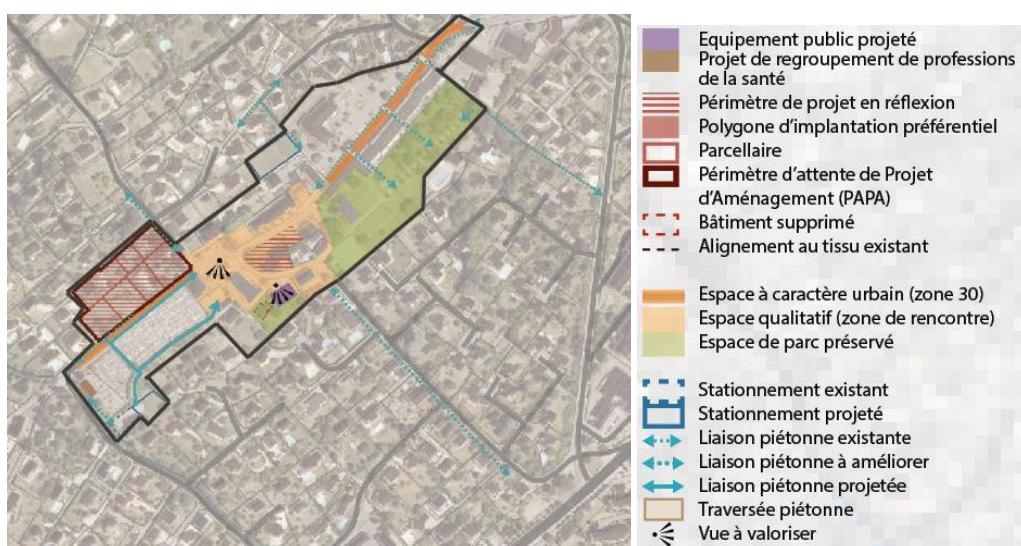
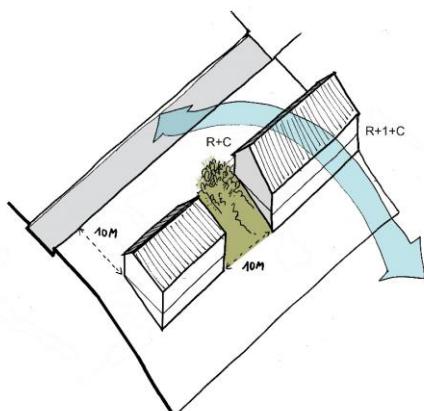
38331 Saint Ismier

Téléphone: 04-76-52-52-25

Il s'agissait pour la commune de modifier le document d'urbanisme afin d'assurer un traitement urbanistique, architectural et paysager du cœur historique de Saint-Ismier et de sa traversée (rd1090), de se donner les moyens d'atteindre les objectifs fixés en mettant en place les différents outils juridiques, techniques et d'aménagement à sa disposition.

La modification consiste à faire des ajustements réglementaires ne réinterrogeant pas les fondements du document et les orientations du PADD:

- Mettre en place une densité acceptable,
- Modification de l'OAP du centre-village,
- Modification de l'OAP de la RD 1090,
- Création de 2 zones AUC1 et AUC2 et de l'OAP des Varciaux
- Ajustements réglementaires.



Modification n°2 - La Thuile - Grand Chambéry (Savoie)

Mission : Modification

Equipe : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme

2017

Contenu : réalisation complète du dossier

Coordonnées du Maître d'ouvrage :

Grand Chambéry

106 allée des Blachères

73000 Chambéry

Téléphone: 04-79-96-86-00

Courriel: catherine.mas@chambery-bauges-metropole.fr

La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus adapté au contexte agricole actuel de la commune:

Modification de zonage et de l'OAP de Morion pour permettre à un agriculteur de construire d'un bâtiment d'élevage à proximité de son siège au hameau Nécuidet.

Modification du plan de zonage et de l'OAP pour réduire la zone AU au hameau des Poncets.



U de LA THUILE – Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU de Morion
Surface de la zone: 24 133 m²
Objectif général: prévoir une urbanisation de la zone AU de Morion adaptée au contexte
-Favoriser une urbanisation cohérente et organisée poursuivant la structure du hameau situé à proximité du chef-lieu
-Préserver l'activité agricole



LÉGENDE COMMENTÉE Zones urbanisables par opération d'aménagement d'ensemble.

Accès et desserte: principes de desserte indiqués sur le schéma ci-contre.

Architecture et intégration paysagère: Volumes en longueur implantés dans le sens de la pente avec sens de faîtiages dans le sens de la pente. Privilegier une implantation dans la pente.

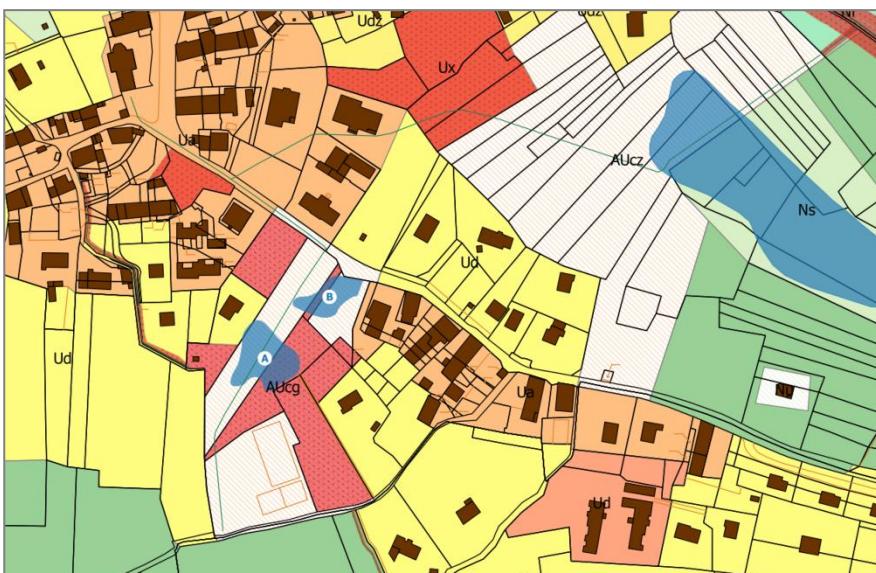
Gestion de l'eau: raccord au réseau d'assainissement collectif, gestion globale des eaux pluviales.



Modification n°1 - Curienne - Grand Chambéry (Savoie)

MISSION : Modification
EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme
2018
CONTENU : réalisation complète du dossier

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :
Grand Chambéry
106 allée des Blachères
73000 Chambéry
Téléphone: 04-79-96-86-00
Courriel: catherine.mas@chambery-bauges-metropole.fr



La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus adapté au contexte actuel de la commune:

Ajustements du règlement graphique:

- Incrire une servitude du projet au titre de l'article L151-5° du code de l'urbanisme sur le secteur du chef-lieu,
- intégration de la nouvelle connaissance en matière de zones humides,
- identification d'un bâtiment d'élevage oublié sur le plan de zonage.

Ajustements du règlement écrit:

- Réduction des reculs par rapport à l'axe de la RD11 en zone U (article 6 du règlement),
- extensions des bâtiments d'habitation existants situés en N1 et N1p à Montmerlet,
- changement de destination des bâtiments dans toutes les zones, sous condition de faisabilité d'un assainissement conforme et dimensionné selon la réglementation en vigueur.

Modification simplifiée n°1 - Chambéry - Chambéry Métropole (Savoie)

MISSION : Modification simplifiée

EQUIPE : n.chomaz urbaniste, terre d'urbanisme,

2016

CONTENU : réalisation complète du dossier

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Grand Chambéry

106 allée des Blachères

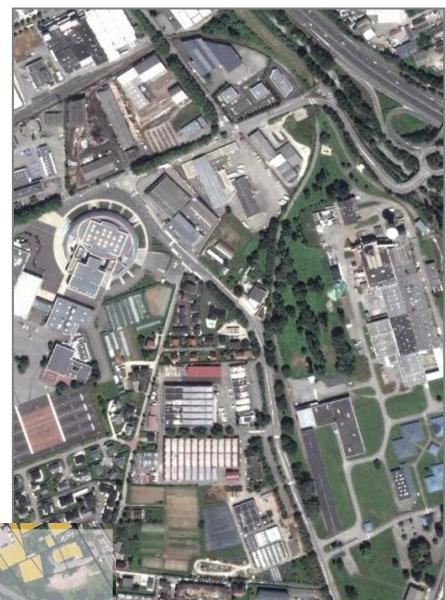
73000 Chambéry

La commune de Chambéry a souhaité procéder à une modification simplifiée afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle et réglementaire de l'étude de requalification de Bissy Erier menée par Chambéry Métropole.

La modification simplifiée du PLU vise à:

- *Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Phare.*

- *Créer une nouvelle sous zone UE: la zone UE5.*





Urbanisme

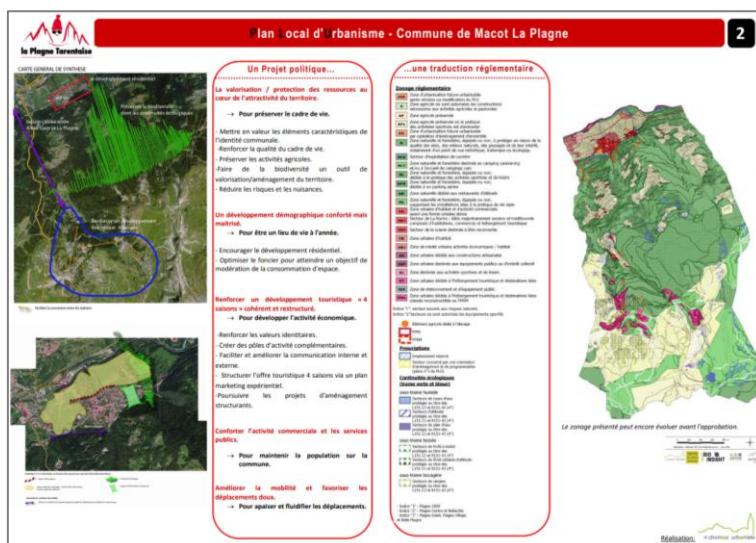
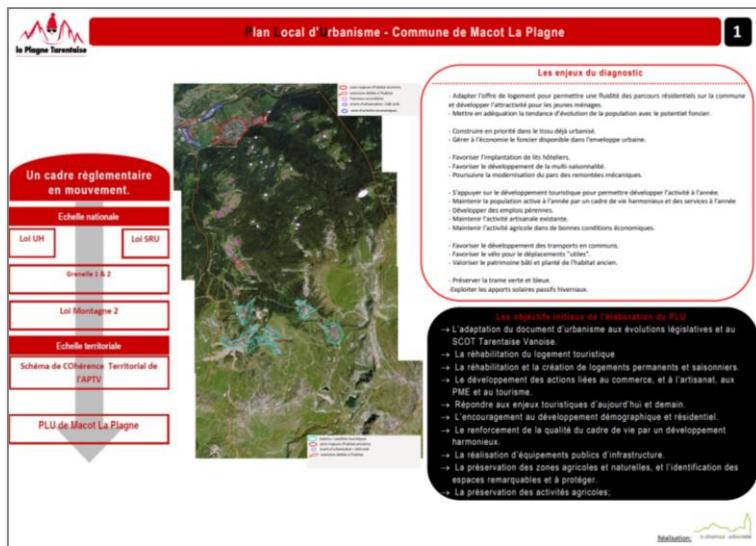
CONCERTATION

L'urbanisme suscite de plus en plus souvent **l'intérêt et l'implication de la société civile**. Cette implication est Bi+Ien évidemment liée à la législation mais également à la volonté de tout un chacun de s'approprier les projets et de participer aux décisions. La concertation devient un **outil de travail collaboratif** qui permet d'emporter l'adhésion ou tout du moins la compréhension de certains choix. La concertation est d'un **processus évolutif et itératif**. Il ne s'agit pas de proposer le meilleur projet d'un point de vue technique mais de **construire un projet** qui satisfasse au mieux toutes les parties prenantes.

Chaque processus de concertation (outils et méthode) est adapté au contexte de la commune, aux objectifs politiques et au public ciblé. L'ensemble des outils qui pourront être proposés seront adaptés aux mesures sanitaires du moment. Quelques exemples d'outils de concertations :

Exposition itinérante :

Les panneaux explicatifs permettent de toucher efficacement les habitants lorsqu'ils sont installés dans des lieux passants.



Exemple : Panneaux Ao – Exposition itinérante – PLU Macot la Plagne

Réunions publiques :

Les réunions publiques permettent de faciliter la venue des habitants et de leur expliquer la démarche d'un PLU. Elles peuvent être organisées par phase ou par secteurs.



Exemple : Réunion publique – PLU – Valloire

Ateliers thématiques.

Les ateliers peuvent être par quartiers, sur une thématique spécifique, avec différents participants, à différentes échelles, avec différentes modalités de participations ; des questionnaires, des tableaux participatifs, des tables rondes, des balades urbaines, ... Les outils et la méthode sont définis en fonction des besoins, du contexte et du jeu d'acteurs en présence.

Balade urbaine à Porte-de-Savoie (Savoie)

MISSION : Organiser une balade urbaine PLU dans le cadre de l'élaboration du PLU

EQUIPE : terre d'urbanisme, n.chomaz urbaniste, bioinsight

DATE : Novembre 2021

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Porte-de-Savoie

77 Place De la Mairie – Les Marches

73800 Porte-de-Savoie

Objectif : Remplacer la réunion publique n°1 dans un contexte sanitaire complexe.

L'objectif est d'alimenter la réflexion, avec l'apport de l'expertise des habitants.

1/ En phase diagnostic du PLU, elle permet de se rendre sur l'ensemble des hameaux et de croiser le perçu, le vécu des habitants avec les enjeux techniques mis en lumière.

2/ Permettre aux habitants d'échanger entre eux et avec les élus sur leur vision et leur attente de la commune.

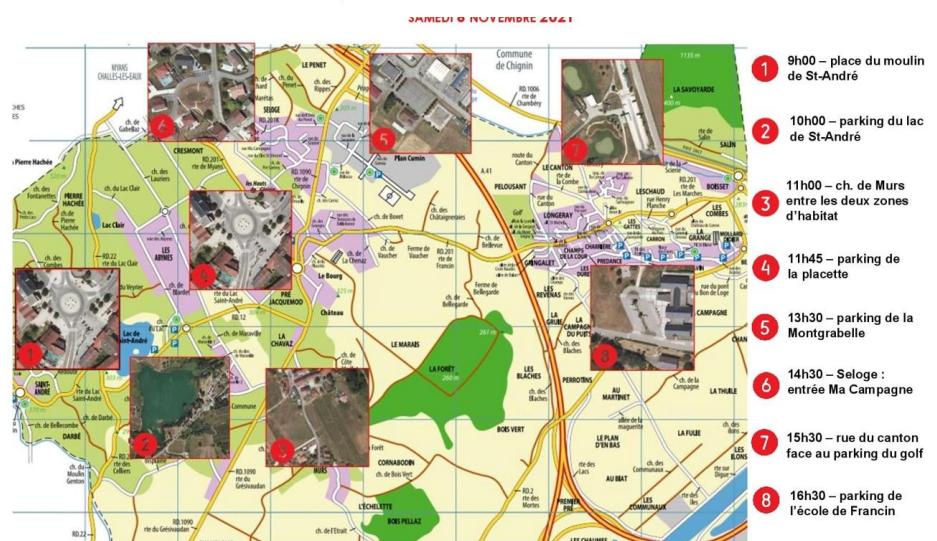
Méthodes : La balade urbaine a été ponctuée de plusieurs arrêts en fonction des hameaux pour échanger sur le quotidien, les habitudes de vie et les besoins.

Outils :

- Mise en ligne sur le site internet de la commune du support de présentation du contexte réglementaire et du diagnostic.
- Transmission dans les boîtes aux lettres d'un prospectus avec l'explication de la balade urbaine et une synthèse du diagnostic.
- Présentation du contexte réglementaire et du diagnostic à chaque arrêt.
- Echanges avec les participants sur les différentes thématiques abordées.



Porte-de-Savoie – Arrêt St André – Novembre 2021 – nclu



Randonnée PLU Montsapey (Savoie)

MISSION : Organiser une randonnée PLU dans le cadre de la révision du PLU

EQUIPE : terre d'urbanisme, n.chomaz urbaniste, bioinsight

DATE : Août 2021

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Séez

1 rue St Jean Baptiste
73700 Séez

« Nous avons apprécié l'énergie et la ténacité dont elle a fait preuve tout au long de ces années de travail. Un dossier de cette envergure, ne peut aboutir sans un engagement constant du bureau d'étude et des élus. Elle a su conserver l'élan initial et nous aiguillonner quand il le fallait. Nous avons mesuré la qualité de ses interventions au cours des réunions publiques, et reconnu la maîtrise pleine et entière des innombrables sujets concernés. »

Jean-Louis Mocellin
Adjoint au Maire de Montsapey

Objectif : (re)découvrir sa commune autrement et les élus peuvent présenter certains de leurs projets.

1/ Alimenter la réflexion, avec l'apport de l'expertise des habitants.

En phase diagnostic du PLU, elle permet de se rendre sur des secteurs à enjeux et de croiser le perçu, le vécu des habitants avec les enjeux techniques mis en lumière.

2/ Permettre aux habitants d'échanger entre eux et avec les élus sur leur vision et leur attente de la commune.

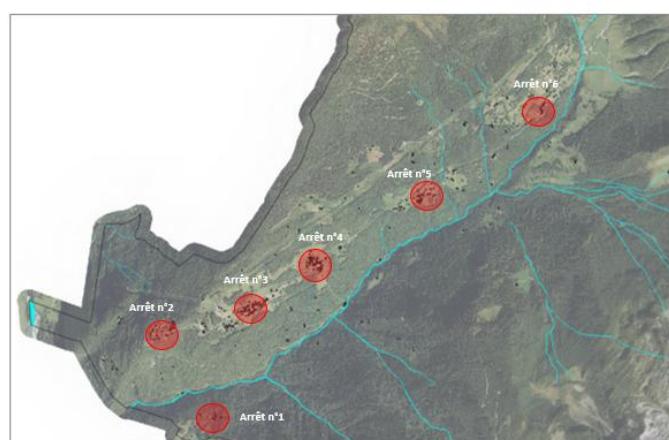
Méthodes : La randonnée a été ponctuée de plusieurs arrêts autour de différentes thématiques concernant leur quotidien, leurs habitudes de vie et leur besoin.

Outils :

- Présentation du contexte réglementaire à chaque arrêt.
- Echanges avec les participants sur différentes thématiques spécifiques au secteur (déplacement équipements, logement, ...) et en général.



Trajet de la randonnée participative



Montsapey Montgodioz 17 août 2021

Ateliers de concertation par « quartier » – Séez (Savoie)

MISSION : Organiser des ateliers de concertation dans le cadre de la révision du PLU

EQUIPE : terre d'urbanisme, n.chomaz urbaniste

DATE : Septembre – décembre 2019

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Séez

1 rue St Jean Baptiste

73700 Séez

Objectif :

1/ Complément et appropriation du diagnostic territorial. Comprendre la vision de habitants de leur commune et les enjeux.

2/ Participation à la réflexion pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Méthodes : Six ateliers ont été organisés en fonction de la morphologie des quartiers : hyper-centre, hameaux, zones économiques, ... avec les habitants.

Outils :

- Présentation du contexte réglementaire et des enjeux issus du diagnostic propres au secteur avec un support visuel.
- Questionnaire remis à chaque participant pour permettre à tout un chacun de s'exprimer et de servir de base de discussion pour les échanges. L'analyse du questionnaire permet d'appréhender le ressenti des habitants sur la commune d'un point de vue général.
- Echanges avec les participants sur différentes thématiques spécifiques au secteur (déplacement équipements, logement, ...).



Ateliers participatifs thématiques avec les acteurs du tourisme – La Plagne Tarentaise (Savoie)

MISSION : Réaliser un diagnostic touristique dans le cadre de la révision du PLU

EQUIPE : Pacte3F, n.chomaz urbaniste

DATE : 2016

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de La Plagne Tarentaise

Place Charles de Gaulle

73210 La Plagne Tarentaise

Objectif : « Formuler et partager une vision touristique (fil rouge), adaptée aux spécificités et ressources de La Plagne Tarentaise, et déclinable selon les occasions (événements, saisons, projets) ».

Identifier les forces et les faiblesses de l'offre touristique et les objectifs du tourisme dans le PADD.

Méthodes : Organisation de deux ateliers thématiques avec les professionnels du tourisme :portrait identitaire de La Plagne Tarentaise et produits-expériences.

Outils :

- Présentation d'un pré-diagnostic touristique.
 - Participation active via différents métaplans : inscription de leurs remarques et opinions en fonction d'un thème (positionnement Lapagne actuel et futur) sur des post-it.
 - Brainstorming.



– 24 novembre 2016 – Pacte3F



Urbanisme

COMMUNICATION

nc

La responsabilité des élus locaux est engagée

La crue de la Roya, dans les Alpes Maritimes le 2 octobre 2020, replace l'homme dans son environnement. Le territoire français est exposé à de multiples risques naturels qui s'amplifient sous l'effet du réchauffement climatique.

Quelle que soit la commune de Savoie et de Haute-Savoie, en tant qu'élus vous êtes au moins concerné par l'un de ces risques : inondation, mouvement de terrain, chutes de neige, avalanches, risques glaciaires, séismes, incendie de forêt, gonflement des sols argileux, etc. sans parler des risques non-naturels que sont les risques miniers, industriels, de transports de matières dangereuses, de rupture de barrage, etc.

L'accroissement de la population et le développement de l'urbanisation ne font qu'accentuer l'effet des catastrophes naturelles. Les élus en tant qu'acteurs du territoire ont une responsabilité morale, des obligations légales et sont tenus d'adopter les politiques destinées à réduire les risques.

L'importance des documents d'urbanisme

Le maire et le préfet partagent la responsabilité de la maîtrise de l'urbanisation vis-à-vis des risques naturels et technologiques. Lors de l'élaboration ou de la révision de votre document de planification⁽¹⁾, le préfet vous fait suivre le Porter à Connaissance (PaC). Ce document regroupe toutes les informations nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme notamment concernant la prise en compte des risques : Plan de Prévention des Risques et toutes les études qui ont été réalisées sur le territoire afin d'identifier les risques, les évaluer, les cartographier et définir les règles d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant ou futur. Ce Porter à Connaissance comporte également les attentes de l'Etat quant aux études de risques à réaliser pour la révision ou l'élaboration du document d'urbanisme.

Le document d'urbanisme vise à définir l'occupation des sols à travers un projet politique de développement de son territoire et est l'outil qui conditionne la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ce document, quelle qu'en soit l'échelle, est un outil fondamental pour gérer, aménager durablement et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Pratique

En cas de doute n'hésitez pas à contacter les services de l'Etat de Savoie et Haute-Savoie et/ou à consulter les sites internet suivants (liste non exhaustive) :

- www.savoie.gouv.fr
- www.haute-savoie.gouv.fr
- www.georisques.gouv.fr
- www.mementodumaire.net



Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 5^o La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; [...].* »

Information des citoyens

L'enjeu « risques » est majeur et doit participer à la coconstruction du projet d'aménagement. Tous les territoires n'apporteront pas la même réponse à cet enjeu stratégique. Il apparaît dans chacune des parties du document d'urbanisme de l'état des lieux des risques présents sur le territoire à sa prise en compte politique et sa traduction réglementaire. De façon générale, les zones constructibles seront interdites ou ne seront autorisées que sous réserve de prescriptions spéciales si le secteur de projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

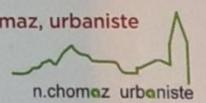
L'ensemble des éléments relatifs aux risques inscrits dans les documents d'urbanisme vise également à répondre à l'article L.125-2 du Code de l'Environnement : « *Les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui le concernent. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles.* »

La collectivité peut compléter l'information portée par le document d'urbanisme par l'élaboration de son Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) prévu par les articles R. 125-8 à R.125-14 du Code de l'environnement. Il informe les habitants de la commune des risques majeurs, naturels ou technologiques existants, et des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mises en œuvre face à ces risques sur la commune. Il vise à indiquer les consignes de sécurité individuelles à respecter.

(1) carte communale, plan local d'urbanisme (PLU), plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ou schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Texte rédigé par Nadège Chomaz, urbaniste

nadege.chomaz@gmail.com
www.n-chomaz-urbaniste.fr



Confinement : Quel impact sur les villages et les petites stations de montagne ?

Contraints de rester chez soi, enfermés pendant de longues semaines, le confinement n'a pas été vécu de la même manière par tous. Beaucoup d'urbains se sont retrouvés à l'étroit dans leur appartement sans possibilité de s'isoler réellement du reste de la famille et sans pouvoir profiter d'un extérieur aéré. Ceux qui ont pu s'échapper au grand air, dans la famille ou dans leur résidence secondaire, ont fait des jaloux.

Durant le confinement du printemps 2020, de nombreux résidents secondaires sont restés en station ou sont remontés dès l'annonce des mesures. De même, des touristes ont fait le choix de rester. Les communes qui ont bénéficié de cet afflux de population pendant le confinement sont faciles d'accès et proches des grands axes routiers. Ces personnes ont découvert les communes hors période touristique. Elles ont pu apprécier un confinement avec de l'espace, une qualité de vie et ont constaté que le télétravail était tout à fait envisageable avec les nouvelles technologies informatiques. Le confinement a fait émerger des envies de grands espaces, d'extérieurs, de jardin, de terrasse, de retour au local, au lien social, etc. La pandémie a conforté les aspirations à une moindre densité urbaine. Cette envie de se mettre « au vert » pourrait-elle les amener à changer de projet de vie pour leur famille ?

Une carte à jouer

Avant la crise du Covid-19, les communes supports de station ou les stations-villages constataient une perte de population depuis 10-15 ans. L'enjeu le plus important était de proposer des logements abordables aux jeunes et aux familles afin de limiter la fuite dans les vallées en raison du coût et de la rareté du foncier. Les élus affichaient clairement la volonté de maintenir la population au « village », voire de la développer afin de garantir un lien social à l'année.

Les communes touristiques situées à proximité des grands axes ont une carte à jouer pour accueillir une population en quête de renouveau. En effet, une commune habité toute l'année peut développer une activité économique qui n'est pas totalement impactée par la saisonnalité touristique. L'objectif pourrait être de séduire les résidents secondaires et d'attirer les habitants des vallées.

De nombreux commerces ont joué le jeu durant le confinement en restant ouverts. De nombreuses initiatives ont été mises en place pour bien vivre cette période. Des communes se sont organisées pour laisser des accès au wifi ou ouvrir des espaces de coworking pour que les personnes qui télétravaillaient puissent le faire dans de bonnes conditions.

Quel impact sur les collectivités ?

La crise du Covid-19 a fait renaître l'envie des urbains de vivre à la montagne. Cette tendance est confirmée par la crainte d'être de nouveau confiné mais elle ne peut être que passagère si les communes n'ont pas la capacité d'offrir les services et équipements attendus par des citadins. La concentration d'équipements et de services offerts dans les pôles urbains ne peut se dupliquer en zone de montagne. Toutefois, le « suréquipement » lié au surclassement des communes touristiques peut pallier, en partie, ce manque.

Après un tel bouleversement, quels sont les nouveaux besoins ? Quels nouveaux usages et relations sociales s'organisent ? Quel est l'impact sur les collectivités ?

Cette possible arrivée de nouvelles familles permettrait de consolider les effectifs des écoles, de garantir une activité commerciale et



Les stations-villages ont l'opportunité d'accueillir une population hivernale. © OTI Haute Maurienne Vanoise

économique annualisée et de créer une dynamique pour accueillir les touristes en toute saison.

Face à cet idéal de vie en maison individuelle, comment expliquer que l'objectif politique actuel est de se réapproprier les lits froids, de remettre sur le marché les biens vacants, de réhabiliter des logements vétustes, etc. afin d'être vertueux plutôt que de proposer des formes urbaines consommatrices d'espace répondant cet idéal. Cette réflexion a lieu depuis quelque temps afin de limiter l'impact sur l'environnement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

S'approprier les nouvelles habitudes

La façon d'habiter est elle-même interrogée. L'habitation est devenue un lieu de vie, de travail, d'apprentissage et de détente. De nombreux particuliers ont pris le parti d'agrandir leur habitation afin de la rendre plus « vivable », d'organiser un bureau chez eux, après le premier confinement, afin d'anticiper un nouveau mode de vie. L'enjeu des urbanistes, sociologues, géographes, architectes, etc. qui accompagnent les élus sera de se réinterroger sur les différents dogmes qui nous guident dans la production urbaine depuis des décennies.

L'enjeu pour les élus va être de réinventer les communes de montagne pour qu'elles ne soient pas seulement un terrain de jeux mais un lieu de vie en mutation.

Texte rédigé par Nadège Chomaz, urbaniste

nadege.chomaz@gmail.com
www.n-chomaz-urbaniste.fr



De la place pour les hôtels dans les documents d'urbanisme

L'un des défis les plus difficiles à relever pour les élus des communes touristiques est de maintenir durablement des lits marchands tout au long de l'année et dans le temps, c'est-à-dire des lits « chauds ». Hébergement touristique « historique », l'hôtellerie participe à la dynamique économique du territoire.

En 2020, seulement 33 % de la capacité d'accueil touristique en Savoie Mont Blanc étaient des lits marchands (1) et l'hôtellerie n'en représente que 5 %. Les lits non-marchands dits « lits froids », occupés moins de quatre semaines par an, concernent en majorité des résidences secondaires mais également des résidences de tourisme avec des baux non renouvelés ou des logements inadaptés et/ou vétustes. L'érosion du nombre de lits « chauds », avec la perte notamment de 6 % des établissements hôteliers en cinq ans en Savoie Mont Blanc, s'accompagne d'un besoin croissant de qualité.

Pour ce faire, afin de s'adapter aux nouvelles attentes de la clientèle, à l'évolution des modes de vie, de diversifier l'offre de lits touristiques et de préserver l'hôtellerie, il est devenu primordial, dans les stations balnéaires et de montagne, de distinguer l'hébergement hôtelier de l'hébergement touristique.

Préserver les hébergements hôteliers

En 2015, avait été créée la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » dans la destination « commerce et activités de service » par décret en application de la loi ALUR. La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'appliquait donc à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières. Cette sous-destination recouvrait notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Il aura fallu attendre 2020 pour que la sous-destination « hôtels » soit créée par le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et permette de définir des règles différencier dans les PLU (I) et SCOT par rapport aux autres hébergements touristiques.

Inciter au maintien ou à la création d'hôtels

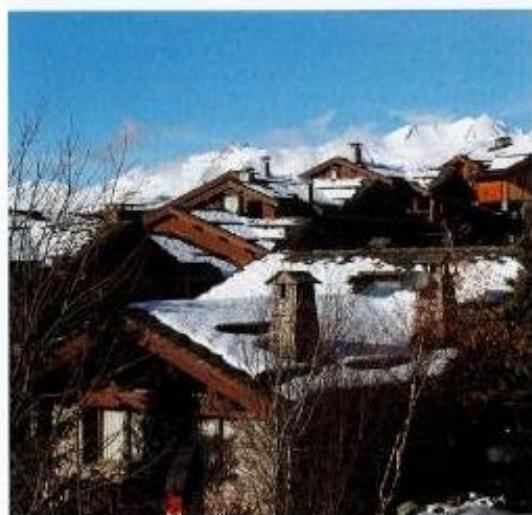
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. On entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit-déjeuner, de nettoyage quotidien des locaux,

de fourniture de linge de maison et de réception de la clientèle. La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La création de cette sous-destination permet au conseil municipal de, notamment, délimiter des secteurs spécifiques pour l'hôtellerie et/ou des règles différencier pouvant inciter le maintien et/ou la création de nouveaux établissements. Pour pouvoir opérer cette distinction dans le règlement écrit, il faut avoir engagé la procédure d'évolution du document d'urbanisme après le 2 février 2020. Cependant, des mesures transitoires permettent d'appliquer immédiatement cette distinction aux documents d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant cette date. Pour cela, l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal doit le décider par une délibération expresse, au plus tard lorsque le projet de plan est arrêté. Ces évolutions législatives étant récentes, les rédacteurs des documents d'urbanisme expérimentent de nouveaux outils afin de les rendre les plus adaptés possible au besoin de chaque territoire.

Par exemple, les élus de Valloire ont fait le choix, pour préserver l'attractivité touristique de leur station village, de renforcer son offre de lits touristiques en pérennisant ses atouts actuels et notamment les hôtels. Un périmètre a été défini dans le cadre d'une OAP pour que dans les opérations nouvelles, les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » soient obligatoires en définissant une part minimum en hôtellerie et compléter par des lits en résidence de tourisme. De plus, dans le règlement écrit, le changement de sous-destination des hôtels est encadré afin de ne pas être transformés en habitat. De nombreuses pistes sont encore envisageables.

(1) Source : Observatoire de l'Agence Savoie Mont Blanc.



Texte rédigé par Nadège Chomaz, urbaniste

nadège.chomaz@gmail.com
www.n-chomaz-urbaniste.fr



Les clés d'une densification réfléchie

L'image idyllique du chalet individuel isolé au milieu d'une vaste nature vierge avec une vue imprenable reste présente chez les Savoyards et ceux qui souhaitent venir vivre dans les deux Savoie. Depuis les années 1970, le territoire a connu, comme le reste de la France, le phénomène de périurbanisation avec des formes urbaines consommatrices d'espace.

Les ménages affichent une nette préférence pour l'habitat individuel, qu'ils recherchent de plus en plus loin de leur lieu de travail. En 2017 en Savoie et en Haute-Savoie, 38 % et 40 % du parc de logements étaient des maisons. 60,7 % en Savoie et 57 % en Haute-Savoie des résidences principales ont plus de 4 pièces. Il faut noter cependant une très grande différence de densité entre les deux départements liée à leur géographie.

La densité moyenne en Haute-Savoie (184 hab/km²) est supérieure à celle de la région (114 hab/km²) et celle de la Savoie est inférieure (71,5 hab/km²).

La densité en Haute-Savoie a plus que doublé depuis les années 1970. Le desserrement des villes amplifie le mitage historique du territoire notamment en montagne par l'éparpillement diffus d'habitats sur un territoire rural. Cet étalement urbain peut s'expliquer par différents facteurs : le coût du foncier, la sous-exploitation du bâti existant, le développement des résidences secondaires occupées par intermittence.

Ce qu'a changé la loi ALUR

Face à cette consommation du foncier agricole et naturel, le législateur a, depuis les années 2000, avec la loi ALUR, renforcé les obligations des documents d'urbanisme : PLU, PLUi, SCOT, vis-à-vis de la consommation d'espace. Selon l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme » doit être réalisée dans le rapport de présentation. « Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Chaque élus qui aura fait un PLU aura entendu parler d'enveloppe urbaine, de dents creuses, de gisement foncier, de dureté foncière... Un charabia que les élus doivent intégrer pour pouvoir



ensuite justifier « les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. » Par ailleurs, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (L.123-1-3). Ces mêmes objectifs permettront de définir les extensions de l'urbanisation. La clé d'entrée du projet politique devient comptable et peut nuire à la qualité du projet territorial.

Quelle ville « durable » ?

Le besoin de densification nous oblige à nous interroger sur la logique à mettre en place. La ville « durable » se veut compacte. Les communes sont donc amenées à se densifier par la réhabilitation de bâti ancien par de la division ou de la surélévation, par la construction dans les dents creuses ou par de la démolition-reconstruction. Les dispositions offertes par le règlement des documents d'urbanisme dans les zones

considérées « à densifier » peuvent libérer les droits à construire pour densifier le tissu en adaptant les règles d'implantation des constructions, en libérant les hauteurs, en imposant des formes d'habitat, une densité minimum ou moyenne ou un ordre de grandeur de constructions à réaliser sur le secteur concerné dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les nouvelles règles peuvent amener des constructions de collectif de plus grande hauteur que l'existant ou en limite de propriété dans des secteurs qui ne sont pas adaptés. Une densification mal maîtrisée a des conséquences dans l'urbain comme l'absence d'intégration des projets dans certains tissus pavillonnaires notamment (capacité des réseaux, traitement des déchets, dimensionnement des voiries, gestion des stationnements, ...) Il est important de trouver les justes règles pour limiter la consommation d'espace naturel et agricole tout en maintenant la nature dans l'urbain. Il s'agit de densifier de façon raisonnée.

La question est de savoir comment définir la densité acceptable ?

Texte rédigé par Nadège Chomaz, urbaniste

nadege.chomaz@gmail.com
www.n-chomaz-urbaniste.fr



La dématérialisation des autorisations d'urbanisme arrive à grands pas

Conformément à la loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, au 1^{er} janvier 2022⁽¹⁾, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être réceptionnées par voie électronique. Et, pour les communes de plus de 3 500 habitants, leur instruction sera également dématérialisée. Une révolution dans le domaine de l'instruction après la mutualisation des services instructeurs. Bienvenue dans le monde du tout numérique.

Cette « simplification » est une transformation d'ampleur pour les collectivités. Les trois types d'autorisations d'urbanisme concernées sont l'aménagement, la construction et la démolition. À compter du 1^{er} janvier 2022, les collectivités devront être en mesure de réceptionner et d'instruire les demandes d'autorisation en télé-procédures. Cela ne va pas être simple immédiatement. Il faudra que les nouvelles procédures soient intégrées au sein des collectivités et que les agents d'accueil, les acteurs de l'urbanisme, les services instructeurs soient formés à celles-ci afin d'éviter de passer à côté des dossiers ou de générer des acceptations tacites.

L'État a développé une suite logicielle dite XX'AU pour accompagner la mise en place de la dématérialisation : AD'AU (Assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme), RIE'AU (Réception, information et échanges des autorisations d'urbanisme), AVIS'AU (Plateforme de réception d'avis relatifs aux autorisations d'urbanisme) et PLATAU (Plateforme des autorisations d'urbanisme). Pour les collectivités, l'objectif de la plateforme PLATAU est de relier les différents systèmes d'information des collectivités et des services de l'Etat pour permettre à tous les acteurs de l'instruction (services instructeurs, UDAP, SDIS, concessionnaires, Département...) d'accéder en temps réel aux dossiers. La plateforme AD'AU permet d'accompagner les pétitionnaires dans la constitution de leur dossier avant le dépôt pour instruction. Pour les communes au RNU, une plate-forme RIE'AU (Réception, information et échanges des autorisations d'urbanisme) a été créée.

L'accueil du public restera primordial

Pour continuer d'accueillir le public, les collectivités devront raccorder leur logiciel d'instruction métier à la plate-forme PLATAU afin de permettre aux différents acteurs de l'instruction de partager et d'échanger des dossiers. L'environnement de travail des agents instructeurs devra être adapté à la dématérialisation avec les bons outils pour qu'ils puissent instruire les demandes dans de bonnes conditions. L'organisation des services va évoluer pour garantir le même service avec « zéro papier ».

Face à cette dématérialisation, l'accueil du public restera primordial afin de ne pas perdre les pétitionnaires dans les méandres de l'administration. Cela demeure un maillon important pour ne pas déshumaniser l'instruction des autorisations d'urbanisme, apporter des explications et des réponses aux pétitionnaires. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme était déjà pour certains pétitionnaires le parcours du combattant afin de savoir

quel type de demande faire, le nombre d'exemplaires, les délais... Désormais, il s'agira de les transmettre par voie électronique. Il sera néanmoins encore possible de maintenir la procédure de dépôt papier pour les pétitionnaires qui le souhaitent. Le personnel de l'accueil fournira un travail d'accompagnement pédagogique indispensable pour expliquer à chacun le nouveau processus de saisine sans générer d'inquiétude. Tous les moyens d'information et de communication pourront être mobilisés pour informer au mieux pétitionnaires et professionnels.

(1) Article L. 423-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN dans son article 62, qui prévoit que « les communes dont le nombre total d'habitants est supérieur à 3 500 disposent d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme ».

Article L. 112-8 du code des relations entre le public et l'administration, qui dispose que toutes les communes devront être en capacité de recevoir des saisines par voie électronique (SVE), selon les modalités mises en œuvre par ces dernières (e mail, formulaire de contact, téléservices etc.)

En savoir plus

- www.cohesion-territoires.gouv.fr/dematerialisation-des-autorisations-durbanisme
- www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R5222
- www.adcf.org/files/THEME-Urba-Foncier-Logt/Demat-ADS-Memento-technique-20210312-v3.pdf

Texte rédigé par Nadège Chomaz, urbaniste

nadege.chomaz@gmail.com
www.n-chomaz-urbaniste.fr



La convergence des politiques agricoles et de planification territoriale est incontournable

Territoires attractifs, la Savoie et la Haute-Savoie sont soumises à une forte pression foncière. La tension liée aux différents usages d'un espace relativement restreint est source de conflits, tant d'usage que de voisinage. Le contexte national et européen, avec comme point d'orgue les manifestations des agriculteurs, nous incite à nous interroger sur les outils de planification à mettre en place pour favoriser une agriculture locale et pour faciliter le travail des agriculteurs.

Les espaces agricoles ne sont pas uniquement l'outil de travail des agriculteurs. Ils participent à la préservation des ressources naturelles telles que l'eau, les sols, la biodiversité, à la prévention des risques naturels et climatiques et à la préservation des paysages.

Nombreux sont les urbains et/ou néo-ruraux qui s'installent à proximité directe des terres agricoles pour le cadre de vie, pour se préserver de futures constructions sans prendre la mesure du volet productif de celles-ci et de ses contraintes : le bruit, les odeurs...

L'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion de s'interroger sur les politiques d'aménagement à mettre en œuvre, qu'il s'agisse d'activités économiques, d'équipements publics, d'habitat, de renouvellement urbain, etc. en préservant l'environnement et l'activité agricole.

Une telle démarche met en lumière les enjeux, l'affrontement entre « différents mondes » et les conflits en termes d'organisation de l'espace et d'usage des sols.

Prise en compte aux différentes étapes de l'élaboration

Les changements apportés par les différentes lois, ces vingt dernières années, ont permis de définir les objectifs de lutte contre la réduction des surfaces agricoles et naturelles, en obligeant de justifier l'utilisation de l'ancien, de définir des objectifs chiffrés de la consommation (loi Alur de 2010), de clarifier les règles relatives à la constructibilité de ces zones (loi Laaf de 2014), de fixer comme objectif la baisse de moitié du rythme d'artificiali-

sation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (loi Climat et résilience de 2020).

L'agriculture doit être prise en compte aux différentes étapes de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme : diagnostic, arbitrages politiques et traduction réglementaire.

Le projet, dans ces objectifs de développement durable, intègre et assure la protection des terres agricoles pour leur potentiel agronomique et biologique, donc économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières, nuisibles à leur exploitation et à leur pérennité dans toutes les pièces constitutives du PLU (1).

Les enjeux de production de logements, de protection environnementale ou paysagère, de développement économique et de préservation de l'activité agricole doivent être croisés afin de hiérarchiser et d'objectiver les choix politiques.

Dans les PADD peuvent être affichés des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, de protection des terres, de prise en compte des itinéraires des engins et des troupeaux, de prévention de l'enclavement des espaces agricoles, d'intégration de la production locale et les circuits courts, etc.

Un outil pour accompagner l'agriculture

La phase réglementaire doit permettre de bien répondre aux besoins des agriculteurs et d'accompagner les évolutions. La délimitation des zones agricoles est un instrument de définition et de maîtrise

de l'urbanisation pour les communes confrontées à une forte pression résidentielle en périurbain et dans les communes touristiques.

Le règlement est également un outil pour accompagner l'agriculture. L'objectif est d'assurer la préservation du moyen de production à une échelle pertinente pour prendre en compte les multiples fonctions des espaces agricoles.

Nombreux sont les outils avec des zones plus ou moins constructibles, des micro-zonages pour des projets spécifiques, la protection des éléments du paysage (haies, arbres, vue...). Certaines communes font le choix, par exemple, de définir des franges agricoles permettant de tempérer la proximité entre les zones agricoles et les zones urbaines afin d'éviter que les terres agricoles deviennent le jardin d'agrément des habitations.

La protection liée au règlement ne s'exerce qu'à court et moyen termes. Pour agir sur le long terme, différents dispositifs peuvent être engagés, dont les zones d'agriculture protégées (ZAP) et/ou les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels perturbés (PAPN).

Toutefois, la « réussite » d'un document d'urbanisme dépend de la participation active de tous les acteurs du territoire, à chaque moment clé, afin de partager les enjeux pour limiter les conflits.



Un héritage, un projet d'urbanisme pour 2030

Les Jeux olympiques peuvent être un laboratoire d'innovations urbanistiques, comme on a pu le voir pour les Jeux de Paris 2024, mais sous quelles conditions ? Le territoire a déjà accueilli les Jeux olympiques en 1992. Quel en est l'héritage ? Quelles leçons doit-on retenir ?

L'histoire de la résonance entre les Jeux olympiques et l'urbanisme commence dès 1968, avec l'exemple inspirant de Mexico, avec l'accélération du périphérique et la création de la première ligne de métro. En 1992, Barcelone a tiré un trait sur son passé industriel grâce à des aménagements dont profitent encore les habitants et les touristes. En 2012, dans une moindre mesure, Londres a inscrit les J.O. dans le cadre de la revitalisation urbaine de certains quartiers. Il y a également des échecs, comme à Pékin (2022) ou Sotchi (2014), où les infrastructures ont coûté des milliards mais n'ont pas eu de seconde vie. L'objectif des organisateurs des Jeux olympiques d'Albertville était que ceux-ci soient utilisés comme un levier du développement régional. L'événement devait être profitable à l'ensemble du territoire savoyard et tout aménagement devait avoir une utilité dans la période post-olympique. Les Jeux de 1992 ont permis de moderniser les infrastructures de transport (TGV, autoroute, aéroport, aérodrome), de construire des infrastructures sportives, des équipements et des logements dans les « villages » accueillant les épreuves. Treize sites ont été désignés et douze sont encore utilisés. Trois d'entre eux font partie du plan

directeur des Alpes françaises 2030 : la piste de bobsleigh et de skeleton de La Plagne, les tremplins de saut à ski de Courchevel et les pistes de ski alpin du Roc de Fer à Méribel. Trois décennies plus tard, à l'échelle de la Savoie, l'objectif est donc de profiter de l'héritage des aménagements de 1992 notamment, et d'éviter le spectre de « l'éléphant blanc » : une réalisation d'envergure prestigieuse qui s'avérerait plus coûteuse que bénéfique, et dont l'exploitation ou l'entretien deviendrait un fardeau financier. C'est le cas du tremplin du Dauphiné, à Saint-Nizier-du-Moucherotte, construit pour les Jeux olympiques d'hiver de 1968.

Calendrier et oppositions locales

Les Jeux olympiques doivent représenter un tremplin pour le développement urbain, avec des aménagements réalisés dans des temps record, durables pour les années suivantes. Le droit de l'urbanisme a été adapté aux Jeux olympiques de Paris, avec la mise en œuvre d'un « urbanisme olympique » permettant la réalisation de sites de compétition permanents ou temporaires ainsi que la création d'une offre d'hébergements. Ces projets bousculent le calendrier et

certaines oppositions locales. Il est donc nécessaire de réunir plusieurs conditions pour la réussite du projet : l'alignement des acteurs majeurs, la concentration dans l'espace et dans le temps des moyens juridiques et financiers et la cohérence des choix d'aménagement. D'un point de vue urbanistique, il est primordial de profiter de cet événement pour revitaliser un territoire. Paris 2024 l'a fait à grande échelle. Il s'agit d'anticiper et/ou de conforter la réversibilité des infrastructures prévues pour les J.O. de 2030, de prendre en compte le changement climatique et la transition énergétique, d'éviter la gentrification comme cela a été le cas à Londres, de moderniser les équipements existants et, bien évidemment, d'éviter ou de réduire l'impact des projets sur l'environnement. Peut-on profiter de cet événement pour réhabiliter les lits froids ? Pour permettre leur changement de destination vers de l'habitat permanent ? La réponse est rapide mais la solution plus longue à mettre en œuvre.



Tout rédigé par
Hervé Chauvin, urbaniste
herve.chauvin@gmail.com
www.chauvin-urbaniste.fr

EN SAVOIR PLUS

ALBERTVILLE 1992 :
30 ANS D'HÉRITAGE DANS LES STATIONS

L'IMPACT DE
L'URBANISME OLYMPIQUE

LES 10 ACCÉLÉRATEURS
DE MÉTAMORPHOSSES URBAINES

PARIS 2024, SEPT PIÈGES QUI
S'OBSTACULENT L'HERITAGE
DE BIEN DURABLES

AP-DELA DES PARIS 2024 : COMMENT LES
10 STADES SERONT-ILS AUX CONVENTIONS
CLIMATIQUES DE DEMAIN ?





Urbanisme

GESTION FONCIERE

NC

Etude de gisement foncier - Barberaz - PLU -2015.

Procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public pour être céder - Barberaz - Projet d'aménagement urbain du centre bourg – 2014.

Conventionnement du PDIPR - Barberaz – 2011.

Procédure Bien sans maître - Barberaz – 2010.

Classement de "voies d'ensemble d'habitations" dans le domaine public routier communal (L. 318-3 du CU) - Barberaz – 2010.

Elaboration et mise en œuvre de la stratégie foncière pour mobiliser du foncier en faveur de la création de logements et du développement économique - Barberaz - 2008-2014.

Coordination des DUP pour élargissement de voirie et construction de remontées mécaniques - Praz-sur-Arly - 2008.