



**COMMUNE DE LEPIN-LE-LAC**

La Gare

73610 Lépin-le-Lac

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



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

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

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

[Dossier de modification simplifiée n°1 approuvé le 08/12/2025](#)



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI  
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / [contact@eco-strategie.fr](mailto:contact@eco-strategie.fr)  
[www.eco-strategie.fr](http://www.eco-strategie.fr)

**VERDI**

Maître d'ouvrage : Commune de LEPIN-LE-LAC  
Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE



# I. SOMMAIRE

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>Sommaire</b> .....                                   | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>Préambule</b> .....                                  | <b>4</b>  |
| <b>III.</b>  | <b>Conditions d'ouverture à l'urbanisation</b> .....    | <b>6</b>  |
| <b>IV.</b>   | <b>Orientations globales concernant l'habitat</b> ..... | <b>7</b>  |
| <b>V.</b>    | <b>« Lépin Gare »</b> .....                             | <b>9</b>  |
| <b>VI.</b>   | <b>« Site de l'hôtel rond »</b> .....                   | <b>14</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>« Extension du Camping du Curtelet »</b> .....       | <b>19</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>« OAP Multisectorielle Densité »</b> .....           | <b>22</b> |

## II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité) : il s'agit de rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

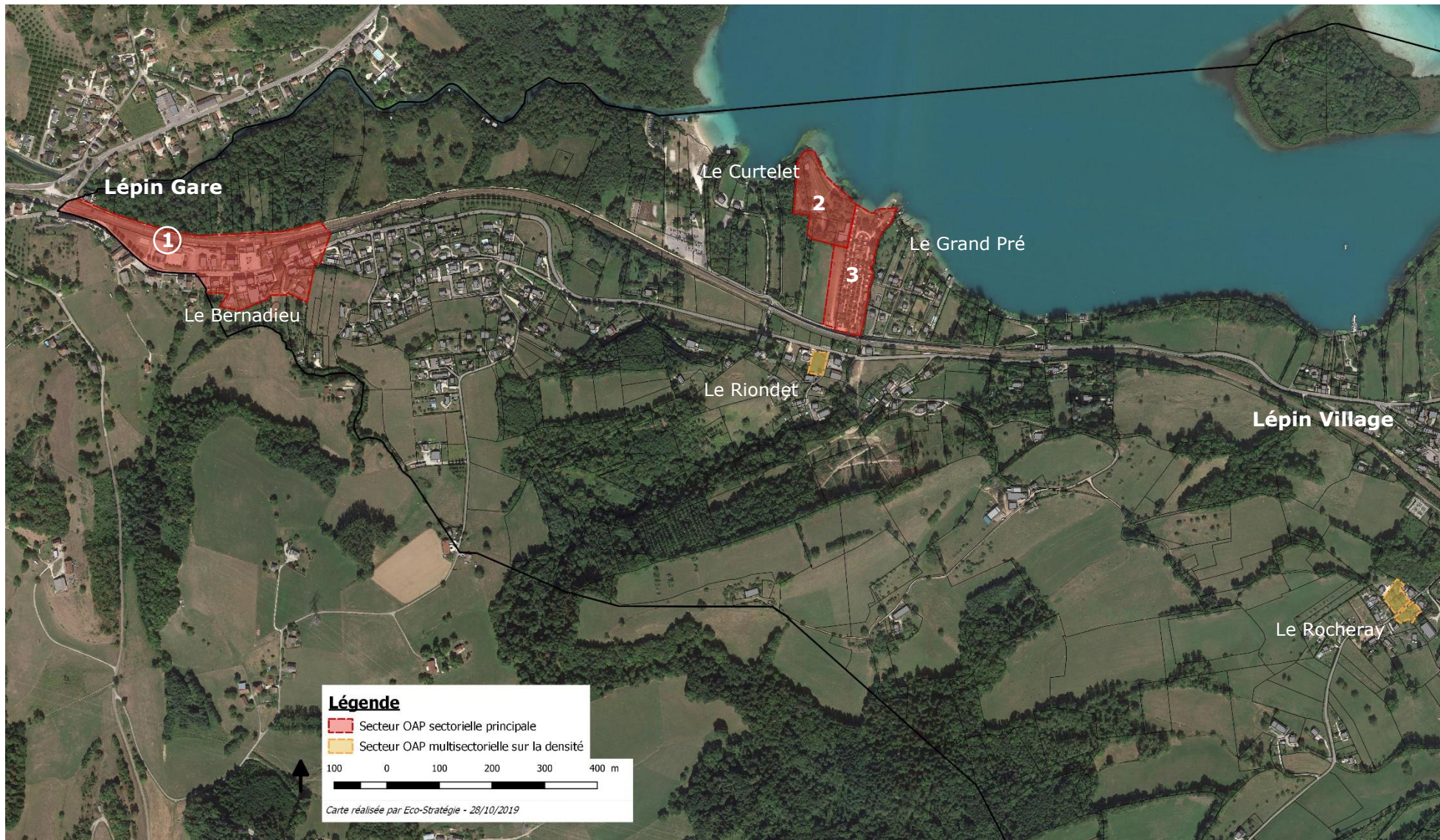
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

### *OAP principales*

- 1. « Lépin - Gare »
- 2. « Site de l'hôtel rond »
- 3. « Extension Camping du Curtelet »

### *OAP multisectorielle*

- « OAP Densité »



Localisation des secteurs OAP

### III. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

| Secteurs                       | Zone       | Conditions d'ouverture à l'urbanisation |
|--------------------------------|------------|---|
| 1. « Lépin Gare »              | <b>UEq</b> | <i>Zone immédiatement constructible</i> |
|                                | <b>Ua</b>  | <i>Zone immédiatement constructible</i> |
|                                | <b>Ud</b>  | <i>Zone immédiatement constructible</i> |
| 2. « OAP Densité »             |            |   |
| <b>Le Riondet, Le Rocheray</b> | <b>UD</b>  | <i>Zone immédiatement constructible</i> |

*Condition d'ouverture à l'urbanisation*

A noter : le site du Pinet fait l'objet d'un classement en zone **2AU** au stade de l'approbation du PLU. Dès lors son éventuelle ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution future du PLU et à la création d'une OAP dédiée.

## IV. ORIENTATIONS GLOBALES CONCERNANT L'HABITAT

### ► Diversité des formes d'habitat

A travers les différentes opérations sur l'ensemble des secteurs OAP, et en tenant compte de la localisation et des caractéristiques de ces secteurs, les projets permettront d'atteindre une production de logements diversifiés, en matière de modes d'occupation, et de formes d'habitat.

**Dans chaque OAP principales une répartition des formes d'habitat est définie.**

Ainsi les formes suivantes sont évoquées, de la moins dense à la plus dense.

- habitat individuel (*également appelé individuel pur*) : habitat individuel isolé sur sa parcelle.



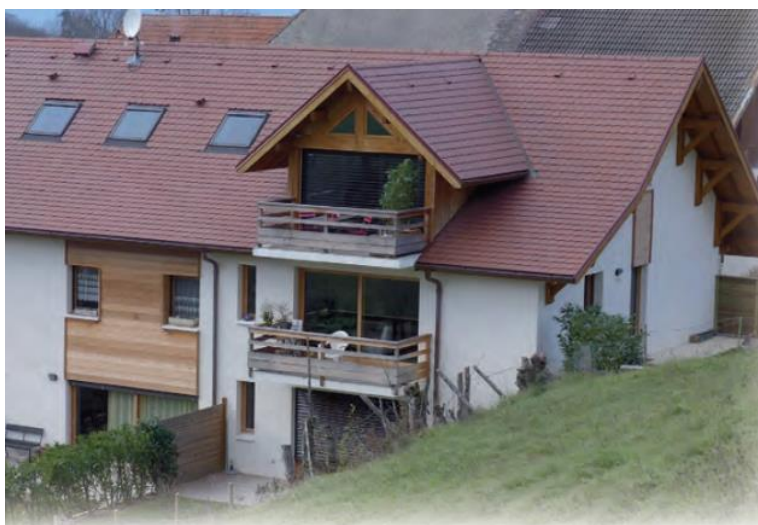
*Exemples d'habitat individuel (photographies à vocation illustrative)*

- habitat groupé (*également appelé individuel groupé*) : habitat individuel mitoyen ;



*Exemples d'habitat groupé (photographies à vocation illustrative)*

- habitat intermédiaire : immeuble d’habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l’extérieur de la construction et disposent d’espaces extérieurs privatifs importants (jardin, terrasse, loggia...).



Crédit photos : DDT de la Savoie



Exemples d’habitat intermédiaire (photographies à vocation illustrative)

- habitat collectif : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes (cage d’escalier, couloirs).

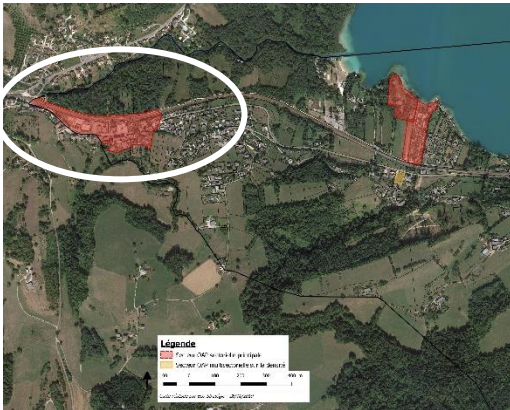


Exemples d’habitat collectif (photographies à vocation illustrative)

## V. « LEPIN GARE »

### Situation :

Le secteur est situé en entrée ouest de la commune depuis le Gué des Planches. Il s'étend entre : au nord la voie ferrée et le Marais de la gare, à l'ouest le Gué des Planches et le passage à niveau, au sud la commune d'Attignat-Oncin, et à l'est le secteur résidentiel bordant la RD921d et du quartier du Bernadieu et au-delà du Pinet.



Localisation du secteur



Périmètre de l'OAP

### Etat des lieux :

Le périmètre de l'OAP porte sur une surface d'environ 4,4 ha. Il s'organise de part et d'autre de la RD921d. Des espaces verts interstitiels ponctuent le site (espace vert en entrée ouest, proche du stade, aménagement paysager en bord de voie, jardins). Il présente un caractère bâti à vocation mixte, mêlant habitat, équipements, commerces et services de proximité. Organisé autour de la gare, ce secteur constitue une centralité, un cœur de vie de la commune, à affirmer. Il constitue un espace stratégique pour le développement communal.



Entrée de « bourg » ouest



Entrée de « bourg » avec commerces et services



City stade et espace vert



Immeuble mixte avec Mairie – agence postale – logements



*Stationnement autour de la gare*



*Gare de Lépin-le-Lac*

### 🌿 Objectifs :

- Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins : diversifier le parc de logements, poursuivre la production d'une offre alternative et complémentaire à la maison individuelle pure, favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- Maintenir un niveau d'équipements et de services publics adapté aux besoins de la population et à la vie communale ;
- Accompagner le développement de Lépin-le-Lac par la création/valorisation d'espaces communs, lieux de rencontre et de vie sociale, dans la centralité de Lépin Gare ;
- Affirmer la centralité communale de Lépin Gare (dont font partie les quartiers du Pinet et du Bernadieu), à travers sa recomposition, sa densification et un développement en extension ;
- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante par renouvellement et réinvestissement urbain ;
- Valoriser la centralité de Lépin Gare en termes de polarité d'activités (commerces, services, ...) et de cœur de vie communale ;
- Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle : TER, modes doux, stationnement près de la gare et des commerces, réflexion sur l'aménagement d'une aire de covoiturage au Gué des Planches ;
- Préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire ;
- Conforter la qualité du cadre de vie rural communal : qualité architecturale, urbaine et environnementale, insertion dans le tissu urbain environnant.

### 🌿 Principes d'aménagement :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zones UEq, Ua, Ud : zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

#### • Composition des fonctions urbaines du secteur

- Vocation globale mixte (résidentielle, équipements, activités), qui en fait un cœur de vie communale ;
- Vocation d'équipements publics communaux et intercommunaux du triangle situé à l'ouest, entre la voie ferrée, la RD921d et la boulangerie ;
- Préservation de la vocation d'activités (commerces, artisanat, services) et/ou d'équipements publics des rez-de-chaussée situés à proximité de la gare et identifiés au schéma ci-après (*ainsi que sur le plan de zonage*) ; cette vocation sera également conservée dans le cas des projets de renouvellement urbain ;
- Développement de la vocation mixte du petit immeuble au sud-ouest de la gare accueillant des équipements publics (*mairie*), du service (*agence postale*) et de l'habitat ;

- Développement de la fonction résidentielle du secteur, essentiellement en s'appuyant sur le potentiel du tissu bâti existant (aménagement de volumes bâtis existants, renouvellement urbain).

- **Programmation d'habitat**

- Développement de la fonction résidentielle du secteur permettant de diversifier l'offre de logements, à travers les potentiels évoqués ci-après. probablement réalisables à plus ou moins long termes, par phase ou en simultané.
- Aménagement de 2 logements dans le petit immeuble mixte de la mairie, sous forme d'appartements (logements collectifs) à vocation sociale ;
- Potentiel de renouvellement urbain comprenant des logements locatifs sociaux,
- Sur le site de la maison communale et de l'ancienne salle des fêtes : démolition et construction d'un petit immeuble collectif à dominante habitat,
- Sur le site des deux bâtiments accueillant, en rez-de-chaussée, la boulangerie et la boucherie : démolition et/ou construction d'un petit immeuble collectif à dominante habitat.

- **Composition urbaine**

- Les opérations de renouvellement urbain s'inséreront dans le tissu bâti existant, et s'implanteront avec une ligne de faitage principale parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Concernant le potentiel de renouvellement urbain à court-moyen :
  - o la hauteur de la construction nouvelle sera cohérente avec celle de la résidence du lac voisine (R+2+combles) ;
  - o la construction ne devra pas se rapprocher de la RD921d ;
  - o l'orientation et l'organisation du bâtiment veillera à favoriser les apports solaires ;
- Concernant le potentiel de renouvellement urbain à long terme, la hauteur sera limitée à R+1+C.

- **Desserte et déplacements**

- Pour mémoire, car située en dehors du territoire communal : réflexion en cours quant à l'aménagement d'une aire de covoiturage (5-10 places) près du rond-point du Gué des Planches, au niveau de la limite entre les communes de La Bridoire et St-Alban-de-Montbel.
- Réaménagement à envisager de la traversée par la RD921 afin d'améliorer/sécuriser les modes doux et l'accès de la gare, et renforcer la qualité des espaces publics.
- Globalement, espace de stationnement et de circulation au nord de la RD921d, autour des commerces, de la mairie et devant la gare, à optimiser :
  - o voie partagée de desserte et d'accès au stationnements,
  - o réorganisation/optimisation du stationnement à proximité de la gare avec notamment un espace de stationnement courte durée pour l'accès aux commerces/ services près de la RD.
- Projet de renouvellement urbain à court-moyen terme intégrant des capacités de stationnement répondant au besoin de l'opération (logements et local d'activité) ;
- Amélioration du maillage favorable aux modes doux à l'échelle de Lépin Gare et au-delà :
  - o préservation du cheminement modes doux du tour du lac au nord de la voie ferrée, et de la passerelle piétonne assurant une connexion piétonne à la gare ;
  - o abords piétons le long de la RD921d, de la crèche au restaurant ;

- création d'une liaison piétonne sécurisée entre la RD921d (au niveau du restaurant) et la Montée du Bernadieu, et au-delà vers le Pinet ;
- création d'une liaison piétonne entre le Gué des Planches (et une potentielle aire de covoiturage) et la gare, côté sud de la voie ferrée ;
- stationnement vélo sécurisé à proximité de l'entrée de la gare.

- **Cadre de vie**

- Protection des espaces naturels du Marais de la gare ;
- Afin d'affirmer Lépin-Gare comme centralité communale et lieu de vie en commun, le réaménagement du secteur devra veiller à améliorer la qualité des espaces publics et plus largement du cadre de vie ;
- Confortement de la qualité paysagère de ce secteur d'entrée de bourg : traitement paysager des espaces libres à l'est, entre la RD921d et les équipements publics et la voie ferrée, maintien du principe d'alignement arboré aux abords nord de la RD921d ;
- Dans le cadre du réaménagement de l'espace de stationnement et de circulation, renforcement du volet paysager et de la trame verte, sans pénaliser les capacités globales de stationnement : par exemple sous la forme de plantation d'arbres de haute tige, qui seraient également source d'ombrage ;
- Intégration dans la concrétisation des projets de renouvellement urbain d'exigences d'une dimension paysagère et de trame verte qualitative dans la gestion des espaces perméables, à travers des plantations variées : arbres, arbuste, maintien d'une haie diversifiée en frange sud, à l'interface avec l'espace agri-naturel ;
- Amélioration du point d'apport des déchets ménagers avec une réflexion sur la localisation et le type de conteneur.








Principes d'aménagement de l'OAP  
« Lépin Gare »

 Périmètre de l'OAP





**DEPLACEMENTS**

-  Aire de covoiturage
-  Réaménagement de la traversée par la RD921d à envisager
-  Espace de stationnement et de circulation à optimiser et paysager
-  Voie partagée de desserte et d'accès aux stationnements
-  Stationnement courte durée pour l'accès aux commerces et services
-  Stationnement non réglementé
-  Liaison piétonne à créer
-  Passerelle piétonne
-  Cheminement du tour du lac
-  Stationnement vélo

**AMENAGEMENT - HABITAT**

-  Equipements publics (petite enfance, sport, loisirs, stationnements, ...)
-  Rez-de-chaussée à vocation d'activités et d'équipements
-  Petit immeuble mixte : équipement (mairie), service, habitat
-  Potentiel de renouvellement urbain : petit immeuble collectif à dominante habitat (R+2+combles)
-  Sens d'implantation des constructions

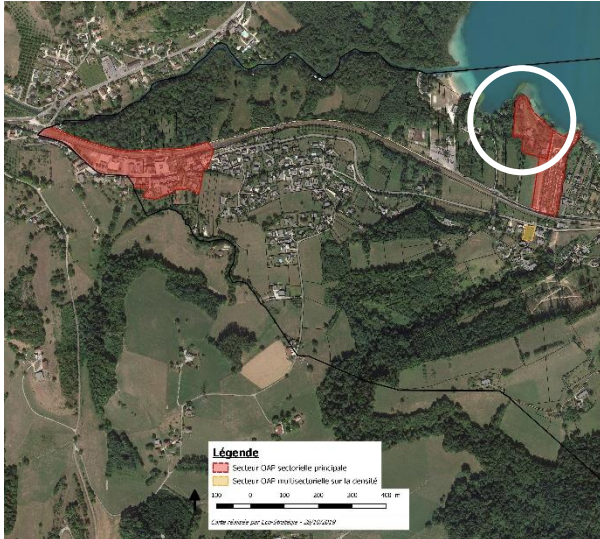
**CADRE DE VIE**

-  Traitement paysager de l'entrée de bourg
-  Alignement arboré à maintenir
-  Espaces naturels du Marais à préserver
-  Insertion du point d'apport des déchets ménager à améliorer

## VI. « SITE DE L'HOTEL ROND »

### ► Situation :

Le secteur est situé au Curtelet, en rive sud du lac d'Aiguebelette. Il s'insère entre à l'est le camping du Curtelet et à l'ouest quelques résidences et la base de loisirs de Lépin-le-Lac. Le site est accessible depuis la route d'Aiguebelette (RD921d) via le chemin du Curtelet.



Localisation du secteur



Périmètre de l'OAP

### ► Etat des lieux :

Le périmètre de l'OAP porte sur une surface d'environ 1,3 ha, classé principalement en zone Nt (zone naturelle à vocation touristique), et de manière plus limitée en zone Nre (réservoir de biodiversité du lac) et zone naturelle N. Le site présente un caractère général naturel, boisé et enherbé, en bord de lac. Il accueille trois bâtiments : l'hôtel rond bâtiment cylindrique original construit dans les années 1930 (*photo ci-après à gauche*) d'environ 285m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors porche) et comptant deux étages, un bâtiment dit « annexe » (*photo ci-après au centre*) d'environ 440m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 588m<sup>2</sup> de surface de plancher et comptant un étage et enfin un petit bâtiment dit « chasse » proche de la rive d'une surface d'environ 120m<sup>2</sup> (*photo ci-après à droite*). **Le secteur est concerné par le périmètre de la réserve naturelle régionale mais également par celui de l'arrêté préfectoral de protection de biotope.**



Hôtel rond, bâtiment « annexe » et bâtiment « chasse »

Les abords du lac ont fait l'objet de quelques aménagements, avec deux pontons et un muret sur la rive. Non loin, côté est, se trouve une roselière. Le site offre un panorama remarquable sur le lac, la grande et la petite île, les rives opposées et au-delà la montagne de l'Épine.



*Panorama depuis le site*

L'imperméabilisation du site est actuellement faible : voie d'accès en gravillons stabilisés ou non, espace potentiel de stationnement enherbé. Depuis la rive ouest du lac notamment et le lac-même, l'hôtel rond constitue un repère visuel fort. Le secteur est par ailleurs concerné par un risque faible d'inondation par remontée de nappes (fiabilité faible - données BRGM).



*Vue sur le site de l'hôtel rond depuis la rive ouest du lac*

### ► Objectifs :

- Favoriser le maintien et le développement des capacités d'hébergement touristique ;
- Envisager le devenir du site de l'hôtel rond et permettre sa valorisation / son développement touristique et de loisirs ;
- Protéger le réservoir de biodiversité d'intérêt supra-communal et site paysager remarquable constitué par le lac et ses abords ;
- Respecter les règles relatives à la réserve naturelle régionale et l'arrêté préfectorale de protection de biotope.
- Maintenir un réseau d'éléments de nature ordinaire, préserver le maillage bocager ;
- Préserver les atouts naturels du territoire : paysages et points de vue, lac d'Aiguebelette et ses abords ; ainsi que le patrimoine bâti ;
- S'inscrire dans la facilitation des déplacements modes doux ;
- Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales
- Prendre en compte l'enjeu d'inondation potentiel

### ➤ **Principes d'aménagement :**

Tout aménagement devra veiller à limiter l'imperméabilisation et favoriser la sécurité des biens et des personnes notamment au regard du risque faible d'inondation par remontée de nappes.

#### • **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation principale touristique du site.
- Aménagement et construction répondant aux destinations/sous-destinations suivantes :
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de relever d'équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ;
  - le logement, l'hébergement, la restauration, l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et l'hébergement hôtelier et touristique, uniquement dans les conditions définies ci-après par bâtiment.
- Bâtiment de l'hôtel rond :
  - conservation/réhabilitation du bâtiment dans son volume actuel, sans extension possible,
  - vocations autorisées :
    - hébergement hôtelier et touristique,
    - restauration.
- Bâtiment dit « annexe » :
  - les destinations suivantes sont autorisées dans le bâti existant et/ou par extension limitée, et/ou démolition/reconstruction pour une surface de plancher totale maximum de 900m<sup>2</sup> (existant + extension) et une hauteur R+1 maximum, devant s'inscrire dans le périmètre d'implantation autorisée délimité sur le schéma ci-après ;
  - au vu de la situation actuelle, la surface de plancher supplémentaire nette sera inférieure à 312 m<sup>2</sup> ;
  - vocations autorisées :
    - hébergement hôtelier et touristique ;
    - activité de services à condition d'être liés à l'activité touristique ;
    - logement de fonction, dans la limite d'un seul logement et de 80m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher ;
    - hébergement saisonnier pour les employés du site, à condition d'être liés à l'activité touristique, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bâtiment dit « chasse » :
  - aménagement, possibilité de démolition/reconstruction de surface identique, en rez-de-chaussée uniquement ;
  - vocations autorisées :
    - activité de services liés au tourisme ;
- Possibilité de mise en sécurité, amélioration des équipements pour l'accès au lac, notamment pour la baignade, tout en veillant à limiter les surfaces imperméabilisées.

#### • **Desserte et déplacements**

- Accès depuis le chemin du Curtelet ;
- Voie d'accès mixte et apaisée, permettant une liaison piéton/vélos à la voie modes doux autour du lac ;
- Limitation au strict minimum des créations de voirie nouvelle imperméabilisée ;
- Aménagement de capacités de stationnement des vélos à l'entrée du site et à proximité ou au sein du bâtiment « annexe » pour les employés ;
- Capacités de stationnement voitures à dimensionner au regard du projet, à localiser en arrière de l'hôtel rond par rapport au lac, et à organiser de manière non imperméabilisée et

masquée depuis le lac, en mettant à profit les linéaires de haies vives existantes et à créer en complément.

- **Réseaux et gestion des eaux pluviales**

- Raccordement de l'ensemble des constructions au réseau public d'assainissement collectif ;
- Gestion des eaux pluviales sur le tènement, prioritairement sous forme d'infiltration ;
- Limitation forte de l'imperméabilisation nouvelle ; création de surfaces imperméabilisées à justifier par des impératifs techniques et l'absence d'alternative ; En particulier l'espace de stationnement devra faire la part belle aux espaces perméables à la fois au regard des enjeux de gestion d'eaux pluviales mais également de risque d'inondation par remontées de nappes.

- **Cadre de vie**

- Protection du réservoir de biodiversité : lac et ses abords, roselière en lien avec les règles de la réserve et de l'arrêté de protection de biotope.
- Respect des règles en vigueur et relatives à la réserve naturelle et à l'arrêté de protection de biotope en particulier en cas d'aménagement des abords du site (mise en sécurité, ponton) ;
- Interdiction de toute construction nouvelle dans le périmètre délimité sur le schéma ci-après.
- Maintien des éléments boisés existants (haies, arbres) à privilégier, et imposé sur les limites de la zone ;
- Dans le cadre de la réhabilitation de l'hôtel rond, préservation de l'architecture d'origine ;
- Réhabilitation ou démolition/reconstruction des bâtiments « annexe » et « chasse » devant veiller à une cohérence architecturale renforcée avec le bâtiment principal (hôtel rond).



Périmètre de l'OAP

**DEPLACEMENTS**

Voie d'accès mixte (voiture et modes doux) apaisée

Cheminement du tour du lac

Stationnement possible, non imperméabilisé

Stationnement vélo

**AMENAGEMENT - BATI**

Hôtel rond : conservation/réhabilitation dans son volume actuel, sans extension

Bâtiment « annexe » : possibilité d'extension limitée et/ou démolition /reconstruction jusqu'à 900m<sup>2</sup> de surface de plancher totale

Périmètre d'implantation autorisée pour l'évolution du bâtiment « annexe »

Bâtiment « chasse » : démolition/reconstruction possible de surface identique

Mise en sécurité de l'accès au lac

**CADRE DE VIE**

Préservation du réservoir de biodiversité du lac et de ses abords

Interdiction de construction nouvelle, hors démolition/reconstruction

Eléments boisés existants à maintenir

Préservation de l'architecture d'origine

Cohérence architecturale renforcée avec l'hôtel rond

Principe d'aménagement de l'OAP « Site de l'hôtel rond »

## VII. « EXTENSION DU CAMPING DU CURTELET »

### ► Situation :

Le secteur est situé au Curtelet, en rive sud du lac d'Aiguebelette. Il s'insère entre à l'ouest le site de l'hôtel rond et à l'est le lotissement du Grand Pré. Le site est accessible depuis la route d'Aiguebelette (RD921d) via le chemin du Curtelet.



*Localisation du secteur*



*Périmètre de l'OAP*

### ► Etat des lieux :

Le périmètre de l'OAP porte sur une surface globale d'environ 1,73 ha, classée principalement (1,69 ha) en zone Nc (zone naturelle à vocation touristique camping), et de manière plus limitée, sur une petite frange nord, en zone Nre (réservoir de biodiversité du lac) et zone naturelle N. Le site est actuellement aménagé et occupé à près de 80% par le camping du Curtelet (parcelles n°A1664 et A1121), composé d'emplacements de camping et de quelques bâtiments (accueil, sanitaire, stockage). La parcelle n°A208 (surface de 3679m<sup>2</sup>), à l'ouest, est enherbée ; elle est non aménagée et non exploitée par l'agriculture. A noter qu'au sud, le chemin du Curtelet est concerné par le projet de la CCLA de boucle modes doux autour du lac, avec un prolongement prévu à terme sur une bande sud du camping et du lotissement du Grand Pré, avec un passage sur le ruisseau de Bourg. Le secteur est par ailleurs concerné par un risque faible d'inondation par remontée de nappes (fiabilité faible - données BRGM).



*Vu en direction du camping du Curtelet, depuis le chemin d'accès au site de l'hôtel rond*

### ➤ Objectifs :

- Favoriser le maintien et le développement des capacités d'hébergement touristique, à travers l'offre des campings bordant le lac, en veillant au respect des enjeux écologiques ;
- Protéger le réservoir de biodiversité d'intérêt supra-communal et site paysager remarquable constitué par le lac et ses abords ;
- Maintien un réseau d'éléments de nature ordinaire, préserver le maillage bocager ;
- Veiller à la qualité paysagère des campings et autres aménagements en bord de lac et de la RD921d.
- S'inscrire dans la facilitation des déplacements modes doux ;
- Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales.

### ➤ Principes d'aménagement :

Tout aménagement devra veiller à limiter l'imperméabilisation et favoriser la sécurité des biens et des personnes notamment au regard du risque faible d'inondation par remontée de nappes.

#### • Composition des fonctions urbaines et valorisation touristique du site

- Vocation principale touristique du site ;
- Camping existant sur les parcelles n°A1664 et A1121, sur une surface d'environ 1,33 ha ;
- Extension du camping sur la parcelle n°208, sur une surface d'environ 0,37 ha, pour l'aménagement d'emplacements supplémentaires (tentes et caravanes uniquement).
- Aménagement et construction répondant aux destinations/sous-destinations suivantes :
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de relever d'équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ;
  - L'hébergement hôtelier et touristique uniquement sous forme de tente ou caravanes.

#### • Desserte et déplacements

- Accès du camping depuis le chemin du Curtelet ;
- Bande de terrain en frange sud du site et du camping actuel destinée à accueillir la voie modes doux autour du lac (emplacement réservé) ;
- Organisation de l'entrée et de l'accueil du camping à réaménager en lien avec la création de la voie modes doux ;
- Limitation au strict minimum des créations de voirie nouvelle imperméabilisée ;
- Capacités de stationnement voitures à dimensionner au regard du projet, à organiser de manière non imperméabilisée.

#### • Réseaux et gestion des eaux pluviales

- Raccordement de l'ensemble des constructions au réseau public d'assainissement collectif ;
- Gestion des eaux pluviales sur le tènement, prioritairement sous forme d'infiltration ;
- Limitation forte de l'imperméabilisation nouvelle ; création de surfaces imperméabilisées à justifier par des impératifs techniques et l'absence d'alternative. En particulier l'espace de stationnement devra faire la part belle aux espaces perméables à la fois au regard des enjeux de gestion d'eaux pluviales mais également de risque d'inondation par remontées de nappes.

#### • Cadre de vie

- Protection du réservoir de biodiversité : lac et ses abords ;
- Aucune construction dans une bande de 15m par rapport au site de l'hôtel rond (zone Nt2) ;
- Préservation du ruisseau de Bourg et de ses abords ;
- Maintien des éléments boisés existants (haies, arbres) à privilégier, et imposé sur les limites de la zone et le long du ruisseau de Bourg ;
- Insertion paysagère de l'extension du camping, par des plantations arbustives et arborées qui viendront compléter la trame verte existante sur le secteur.



Périmètre de l'OAP

**DEPLACEMENTS**

Voie d'accès (*chemin du Curtelet*)

Cheminement projeté du tour du lac

Réorganisation de l'entrée du camping

**AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE**

Extension du camping

Bande de 15m inconstructible par rapport au site de l'hôtel rond

Préservation du réservoir de biodiversité du lac et de ses abords

Insertion paysagère de l'extension du camping

Eléments boisés existants à maintenir

Préservation du ruisseau de Bourg et de ses abords

Principe d'aménagement de l'OAP « Extension du camping du Curtelet »

## VIII. « OAP MULTISECTORIELLE DENSITE »

### 🌿 Situation :

Les différents secteurs (au nombre de 3) identifiés se trouvent au sein des contours de l'enveloppe urbaine, en zone constructible. Ils représentent des dents creuses pour lesquelles au moins 2 logements sont prévus au vu de leurs caractéristiques.



*Localisation des secteurs sur le territoire communal*

### 🌿 Objectifs :

- Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins, à travers la diversification du parc de logements ;
- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante, organiser un développement urbain plus rassemblé : contenir le développement urbain sur les principaux hameaux, en limitant la construction de nouveaux logements à l'enveloppe existante, à travers la mobilisation du potentiel en dents creuses ;
- Conforter la qualité du cadre de vie rural communal : qualité architecturale, urbaine et environnementale, insertion dans le tissu urbain environnant ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement, en tenant compte de la configuration des secteurs et de leurs contraintes ;
- Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat en matière de déplacements et de sécurité de ceux-ci ;
- Favoriser une bonne gestion des eaux pluviales au sein des opérations.

➤ **Principes d'aménagement :**

**Secteur A – Le Riondet**



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone UD > zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation.

• **Programmation d'habitat**

- Respect de la programmation minimale suivante en matière de logements, définie selon les caractéristiques du secteur :

| Surface estimée | Nombre de logements minimal | Typologie                        |
|-----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 0,12 ha         | 2                           | habitat individuel pur ou groupé |

• **Desserte et déplacements**

- Recherche systématique d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies publiques.
- Interdiction des accès directs sur la RD 921d, accès groupés sur le chemin du Riondet et en retrait du carrefour
- La localisation et les caractéristiques des clôtures veilleront à ne pas gêner la visibilité au niveau du carrefour.

• **Réseaux et gestion des eaux pluviales**

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.

**Secteur B – Le Rocheray**



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone UD > zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation.

• **Programmation d'habitat**

- Respect de la de la programmation minimale suivante en matière de logements, définie selon les caractéristiques du secteur :

| Surface estimée | Nombre de logements minimal | Typologie                           |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 0,17 ha         | 4                           | habitat individuel pur et/ou groupé |

• **Desserte et déplacements**

- Recherche systématique d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies publiques et si possible alignement avec l'accès de la zone en vis-à-vis.
- Regroupement des accès, avec maximum 1 accès supplémentaire sur la RD39a.

• **Réseaux et gestion des eaux pluviales**

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.

**Secteur C – Le Rocheray**

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone UD > zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

- **Programmation d'habitat**

- Dans le cadre de projets à vocation dominante d'habitat, sur chacun des sites, respect de la de la programmation minimale suivante en matière de logements, définie selon les caractéristiques du secteur :

| Surface estimée | Nombre de logements minimal | Typologie                        |
|-----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 0,10 ha         | 2                           | habitat individuel pur ou groupé |

- **Desserte et déplacements**

- Recherche systématique d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies publiques et si possible alignement avec l'accès de la zone en vis-à-vis.
- Regroupement des accès, avec 1 accès unique sur la RD39a.

- **Réseaux et gestion des eaux pluviales**

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.