



Commune de LÉPIN-LE-LAC
(Savoie)

Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification simplifiée n°1

Notice de présentation

Juillet 2025

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉAMBULE	2
1.1 Éléments de contexte	2
1.2 Exposé des motifs, objectif et justification de la modification simplifiée	4
1.3 Choix de la procédure - Cadre législatif.....	7
2- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
2.1 Evolution sur l'OAP « Lépin gare »	8
2.2 Evolution du règlement.....	11
2.3 Evolution sur le zonage du PLU	11
2.4 Evolution du rapport de présentation.....	12
3- COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	13
3.1 Compatibilité du projet d'évolution du PLU avec les grandes orientations du PADD	13
3.2 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur : SCoT Avant-pays savoyard.....	20
3.3 Compatibilité du projet avec les autres documents de rang supérieur.....	20
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DE la MODIFICATION n° 1 DU PLU DE LÉPIN-LE-LAC	21

1. PRÉAMBULE

1.1 Éléments de contexte

La commune de Lépin-le-Lac se situe à l'ouest du département de la Savoie (73) en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans l'Avant-pays savoyard. Il s'agit d'une des communes riveraines du Lac d'Aiguebelette, bordant sa rive sud.

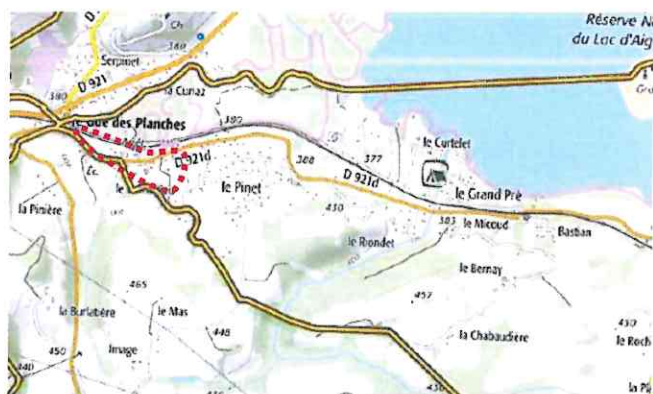


D'une superficie de 511 hectares, la commune compte 479 habitants (populations légales 2022, INSEE).



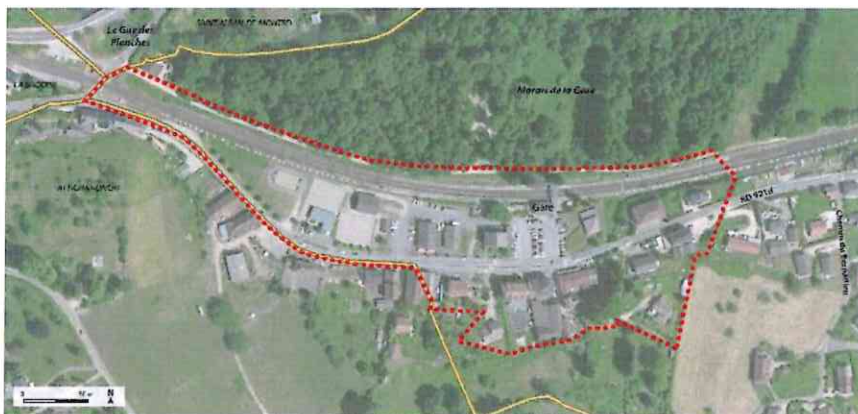
La commune de Lépin-le-Lac fait partie de la Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette et également du SCoT de l'Avant-pays savoyard approuvé le 30 juin 2015.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lépin-le-Lac s'inscrit en particulier dans un contexte de renouvellement urbain, notamment à travers l'OAP "Lépin Gare", située à l'extrémité ouest de la commune.



Le périmètre de cette OAP porte sur une surface d'environ 4,4 ha. Il s'organise de part et d'autre de la RD921d et inclut la gare SNCF.

Il présente un caractère bâti mêlant habitat, équipements, commerces et services de proximité. Organisé autour de la gare, il constitue une centralité de la commune.



Les principes d'aménagement de l'OAP « Lépin Gare » sont schématisés comme suit dans le PLU :



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, ...)
- Rez-de-chaussée à vocation d'activités et d'équipements
- Petit immeuble mixte : équipement (mairie, service, habitat)
- Potentiel de renouvellement urbain à court-moyen terme : petit immeuble collectif à dominante habitat (R+2+combles)
- Potentiel de renouvellement urbain à long terme : petit immeuble collectif à dominante habitat (R+1+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

1.2 Exposé des motifs, objectif et justification de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lépin-le-Lac approuvé le 12/07/2021 avait retenu dans son PADD en particulier deux orientations ayant une implication forte sur le secteur de « Lépin gare » :

- Axe 1 - Affirmer le statut de pôle « relais » à l'échelle de l'Avant-pays savoyard :

Orientation visant à « *Poursuivre la croissance démographique* » en permettant des parcours résidentiels complets sur la commune et de répondre aux différents besoins (personnes âgées, jeunes, ménages familiaux ...) par le développement des formes multiples de logements alternatives et complémentaires à la maison individuelle pure, en favorisant habitat groupé, **habitat intermédiaire, voire petit collectif**, dont des logements locatifs et des logements locatifs sociaux

- Axe 2 - Favoriser un urbanisme des courtes distances, recentré et plus compact

Orientation visant à :

- « *organiser un développement urbain plus rassemblé* » et notamment affirmer la **centralité communale de Lépin gare**, à travers sa recomposition, sa densification et un développement en extension à moyen ou long terme ;
- « *définir un projet modérant la consommation d'espaces* » en priorisant le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante par **renouvellement et réinvestissement urbain**, qui représentera au moins 50 % de l'objectif de production communale,
- « *poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle* » en privilégiant les **secteurs bien desservis pour le développement de l'habitat** (Lépin gare).

Ces orientations ont été traduites dans une OAP « Lépin gare » reprenant et précisant ces ambitions en termes d'aménagement et de programmation. Ainsi la programmation d'habitat inscrite dans l'OAP prévoyait :

- « Potentiel de renouvellement urbain à court/moyen terme 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 comprenant 14 logements dont 50 % de logements sociaux et 20 % minimum de locatifs sociaux.
- Potentiel de renouvellement urbain à long terme, sur le site des deux bâtiments accueillant en rez-de-chaussée la boulangerie et la boucherie : démolition et construction d'un petit immeuble collectif à dominante habitat ».

A partir de ces éléments, la collectivité a engagé des démarches auprès de divers partenaires (y compris des bailleurs sociaux) en capacité à mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain imaginé sur le site de la maison communale et de l'ancienne salle des fêtes.

Ces démarches ont mis en évidence une inadaptation de la programmation exigée et notamment de la part de logements sociaux imposée, comme de l'enjeu des stationnements, au regard de la faisabilité technique et économique du projet. Ainsi, aucun projet viable n'a pu être identifié.

L'objectif communal restant de requalifier ce site dans la logique de renouvellement urbain qui fonde cette OAP, la collectivité a identifié des éléments d'assouplissement de l'OAP de nature à favoriser la mise en œuvre d'un projet sur ce site. Il s'agit ainsi de :

- Maintenir l'exigence de logements sociaux, mais de la réduire au minimum 2 logements locatifs sociaux.

Cet objectif de logements sociaux est affirmé avec le maintien du *Secteur de mixité sociale* au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Si la contribution de l'OAP « Lépin gare » à l'objectif de production de 20 logements sociaux sur 2015-2035 demandée par le SCoT sera réduit, cet objectif pourra trouver une traduction dans l'aménagement ultérieur de la zone 2AU du Pinet.

- Supprimer la distinction entre « *court/moyen terme sur le site de la maison communale* » et « *à long terme, sur le site des deux bâtiments accueillant en rez-de-chaussée la boulangerie et la boucherie* » afin de potentiellement permettre une assiette foncière plus importante à un opérateur.

Une temporalité commune entre les deux sites permettrait, le cas échéant, de concevoir un projet de requalification urbaine plus cohérent sur le secteur de Lépin gare et ouvrirait la voie à des économies d'échelle pour un opérateur, facilitant dès lors le renouvellement urbain imaginé.

- Ne pas imposer un nombre de logements sur les deux sites cités ci-dessus, afin de permettre une composition urbaine opérationnelle et répartie potentiellement sur les deux sites, tout en visant une densité forte par l'exigence de création d'immeubles en petits collectifs encadrée par des règles de gabarit inchangées.

Du fait de la maîtrise foncière communale, la collectivité sera garante, dans le cadre des autorisations d'urbanisme qui seront demandées, d'une densité permettant de répondre aux objectifs du PLU en matière de création de logements à l'échelle du PLU (environ une 50ne de logements entre 2020 et 2029).

En second lieu, la modification simplifiée vise également à ajuster certaines règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, voies et emprises publiques et aux autres constructions sur une même propriété en zones Ua1 correspondant en partie au périmètre de l'OAP objet de la présente modification.

Ces évolutions ont pour objectifs de faciliter l'intégration urbaine de projets dans les secteurs déjà urbanisés et/ou la requalification des bâtis existants, en permettant notamment des constructions en limite de parcelles.

De façon complémentaire, une précision est également apportée sur la destination de l'espace destiné à accueillir des équipements publics en inscrivant la possibilité de créer des stationnements, en complémentarité des espaces déjà identifiés dans l'OAP (et ne faisant pas l'objet d'une évolution dans la présente modification simplifiée) et ce dans une logique de traitement de cet enjeu à l'échelle de toute l'OAP où se croisent :

- Les projets de renouvellement urbain prévus au PLU, avec des obligations de stationnement par logement créé inchangées ;

Extrait du PLU :

Stationnement véhicules :

Les capacités minimales suivantes sont requises :

En zones Ua :

- **Habitation :**
 - o 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher et au minimum 1 place par logement ;
 - o En cas d'aménagement dans le bâti existant, 1 place par logement ;
 - o Pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'état : 1 place par logement ;
 - Commerce : 1 place par tranche de 25m² de surface de vente. Cette règle n'est pas imposée pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100m² ;
 - Artisanat : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher ;
 - Bureau : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher ;
 - Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher ;
 - Hébergement hôtelier et touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;
 - Restaurant : 1 place par tranche de 10m² de salle de restaurant.
- Le projet de Service express régional métropolitain (SERM) de la grande aire urbaine de Chambéry, Métropole Savoie et Avant-pays savoyard, visant à articuler développement, mobilité et transition écologique et dans lequel la gare de Lépin-le-Lac est intégrée.

L'ambition du SERM est d'améliorer en priorité les mobilités du quotidien pour un développement équilibré du territoire et respectueux de l'environnement. En ce sens, permettre le renouvellement urbain et la création de nouveaux logements à proximité de la gare de Lépin-le-Lac prend encore plus de sens.

- Le Schéma Directeur Cyclable de la Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette, qui définit les aménagements et infrastructures à prévoir à court, moyen et long terme pour améliorer et encourager les déplacements à vélo, avec en particulier l'intégration, la desserte de Lépin-le-Lac (secteur gare) au projet de voie verte, est en cours de développement.

Aménagement d'une voie verte / Sougey – Gué des Planches – Gare de Lépin



1.3 Choix de la procédure - Cadre législatif

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

...

Ainsi, les dispositions proposées respectent les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- N'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne présentent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, les caractéristiques des évolutions proposées font entrer la procédure dans le cadre d'une modification simplifiée en référence au 1er alinéa de l'article L.153-45 « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41[...] » puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code.

2- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

~~Ce qui est en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée propose de supprimer.~~

Ce qui est en bleu correspond à ce que la modification simplifiée n° 1 propose de modifier ou d'ajouter.

2.1 Evolution sur l'OAP « Lépin gare »

L'évolution de l'OAP « Lépin gare » concerne :

- Le chapitre *Principes d'aménagement* et particulièrement le paragraphe relatif à la « Programmation habitat » ;
- La représentation graphique associée.

✎ Chapitre *Principes d'aménagement* :

OAP AVANT MODIFICATION

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 terme. Les notions de court, moyen et de long termes évoquées ne correspondent pas à un échéancier à respecter, mais plutôt à l'échelonnement qui aurait vraisemblablement lieu, ceci dans l'objectif d'établir une vision probable de l'évolution future du secteur.
- 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 à court /moyen terme 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 comprenant 14 logements dont 50 % de logements sociaux et 20 % minimum de locatifs sociaux.
- Potentiel de renouvellement urbain à long terme, sur le site des deux bâtiments accueillants, en rez-de-chaussée, la boulangerie et la boucherie : démolition et construction d'un petit immeuble collectif à dominante habitat.

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 terme, **par phase ou en simultané**. ~~Les notions de court, moyen et de long termes évoquées ne correspondent pas à un échéancier à respecter, mais plutôt à l'échelonnement qui aurait vraisemblablement lieu, ceci dans l'objectif d'établir une vision probable de l'évolution future du secteur.~~
- 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, à court-moyen terme** :
- 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 ~~comprenant 14 logements dont 50% de des logements sociaux et 20% minimum dont de du locatifs sociaux.~~
- ~~–Potentiel de renouvellement urbain à long terme,~~ 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.

Représentations graphiques des modifications apportées

OAP AVANT MODIFICATION



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

- Équipements publics (petite enfance, sport, loisirs, ...)
- Rez-de-chaussée à vocation d'activités et d'équipements
- Petit immeuble mixte : équipement (mairie), service, habitat
- Potentiel de renouvellement urbain à court-moyen terme : petit immeuble collectif à dominante habitat (R+2+combles)
- Potentiel de renouvellement urbain à long terme : petit immeuble collectif à dominante habitat (R+1+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

OAP APRÈS MODIFICATION



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

- Équipements publics (petite enfance, sport, loisirs, ...)
- 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

2.2 Evolution du règlement

RÈGLEMENT AVANT / APRÈS MODIFICATION

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

....

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

En zones Ua, dans les secteurs bâtis en ordre continu le long de la voie (d'une limite latérale à l'autre) :

- L'ordre continu doit être poursuivi et les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- Cette règle n'est pas exigée dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment ancien dans son volume antérieur. Le propriétaire devra alors justifier de l'état des lieux d'origine.

En zones Ua, dans les secteurs bâtis en ordre discontinu et pour les limites de fond de parcelle :

- La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle, au point le plus proche de la limite séparative, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m ($H/2 > 4$ m). Une tolérance de 1 m est admise pour les débords de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés.
- Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne sont pas exigées pour :
 - les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
 - la reconstruction d'un bâtiment ancien dans son volume antérieur. Le propriétaire devra alors justifier de l'état des lieux d'origine ;
 - les constructions jumelées, qui établissent simultanément des bâtiments jointifs équivalents en hauteur et d'architecture similaire ;
 - une construction adossée sur un pignon existant en limite sur la parcelle voisine ;
 - les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
 - les aménagements, constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - *La zone Ua1, afin de faciliter le renouvellement urbain en densification.*
 - Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un recul spécifique.

2.3 Evolution sur le zonage du PLU

Le zonage du PLU approuvé en juillet 2021 ne fait pas l'objet d'évolution dans le cadre de la présente modification.

2.4 Evolution du rapport de présentation

III.2. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

III.2.1 OAP n°1 et 4 à vocation mixte, à dominante habitat pour les secteurs 2 et 5

Objectif du PADD	OAP 1. « Lépin - Gare» avant modification	OAP 1. « Lépin - Gare» après modification
<p><i>II.2. Définir un projet modérant la consommation d'espaces</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une densité moyenne de 20 logements/ha sur les surfaces en extension - Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante par renouvellement et réinvestissement urbain, qui représentera au moins 50% de l'objectif de production 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface déjà urbanisée, de 4,4 ha pour une vocation globale mixte (résidentielle, équipements, activités) - Fonction résidentielle développée par des opérations de renouvellement urbain : - Aménagement de 2 logements dans le petit immeuble mixte de la mairie - Potentiel de renouvellement urbain à court-moyen terme 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 comprenant 14 logements (8 logements supplémentaires produits) - Potentiel de renouvellement urbain à long terme, sur le site des rez-de-chaussée de la boulangerie et la boucherie : possible démolition et construction d'un petit immeuble collectif à dominante habitat. - Environ +10 logements minimum sur la durée du PLU en renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface déjà urbanisée, de 4,4 ha pour une vocation globale mixte (résidentielle, équipements, activités) - Fonction résidentielle développée par des opérations de renouvellement urbain : - Aménagement de 2 logements dans le petit immeuble mixte de la mairie - Potentiel de renouvellement urbain sur le site de la maison communale et de l'ancienne salle des fêtes et sur le site des rez-de-chaussée de la boulangerie et la boucherie : possible démolition et construction d'un petit immeuble collectif à dominante habitat.
<p><i>I. 2 Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la production d'une offre alternative et complémentaire à la maison individuelle pure - Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale et générationnelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Diversité des formes de logements : - Logements collectif/petit collectif - Diversité de l'offre de logements : - Part de logements sociaux dans le site de la maison communale/ancienne salle des fêtes avec 50% de logements sociaux et 20% minimum de locatifs sociaux prévus 	<ul style="list-style-type: none"> - Diversité des formes de logements : - Logements collectif/petit collectif - Diversité de l'offre de logements : - Intégration de logements locatifs sociaux dans le site de la maison communale / ancienne salle des fêtes.

3- COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 Compatibilité du projet d'évolution du PLU avec les grandes orientations du PADD

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec les orientations du PADD approuvé le 12/07/2021 :

Orientations du PADD	Appréciation de la compatibilité de la modification avec les orientations du PADD
<p>I. AFFIRMER LE STATUT DE POLE « RELAIS » A L'ECHELLE DE L'AVANT-PAYS SAVOYARD</p> <p>I.1. Poursuivre la croissance démographique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un rythme annuel moyen de + 1,4%/an entre 2015 et 2029 ;- ...- Prévoir une production de l'ordre d'une soixantaine de logements sur la période 2015-2029, soit environ une 50ne de logements entre 2020 et 2029. <p>I.2. Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune et répondre aux différents besoins :</p> <ul style="list-style-type: none">- Diversifier le parc de logements et développer des formes multiples de logements, à destination des ménages familiaux, des jeunes, des actifs et des décohabitants, des seniors et des personnes en perte d'autonomie.- Poursuivre la production d'une offre alternative et complémentaire à la maison individuelle pure, en favorisant habitat groupé, habitat intermédiaire, voire petit collectif, tout en respectant le contexte bâti de Lépin-le-Lac.- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale et générationnelle, en prévoyant notamment une offre de logements locatifs, dont des logements locatifs sociaux ;	<p>Les évolutions de l'OAP sont de nature à rendre opérationnel le projet de renouvellement urbain prévu et ainsi contribuer à la création de nouveaux logements en cohérence avec l'objectif du PADD.</p> <p>La modification prévoyant de maintenir l'objectif de création de petits collectifs, elle contribue à la poursuite de l'ambition de production d'une offre alternative et complémentaire à la maison individuelle pure prévue au PADD.</p> <p>Le maintien d'une obligation de création de logements locatifs sociaux est compatible avec le PADD.</p>

<p>I.3. Maintenir un niveau d'équipements et de services publics adapté aux besoins de la population et à la vie communale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution des équipements communaux et intercommunaux, à vocation administrative, scolaire et périscolaire, sportive et de loisirs, ... - Accompagner le développement de Lépin-le-Lac par la création/valorisation d'espaces communs, lieux de rencontre et de vie sociale, dans la centralité de Lépin gare et au niveau des polarités d'équipements. - Prendre en compte la desserte actuelle et future en réseaux. 	
<p>II. FAVORISER UN URBANISME DES COURTES DISTANCES, RECENTRE ET PLUS COMPACT</p> <p>II.1. Organiser un développement urbain plus rassemblé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer la centralité communale de Lépin gare (dont font partie les quartiers du Pinet et du Bernadieu), à travers sa recomposition, sa densification et un développement en extension à moyen ou long terme. - Contenir le développement urbain sur Lépin village et les principaux hameaux, en limitant la construction de nouveaux logements à l'enveloppe existante sous réserve de l'absence d'enjeux forts (bords du Lac, risques de mouvement de terrain, ruissellement, ...) et du respect de la Loi montagne. - Maîtriser fortement l'urbanisation sur les autres hameaux et les écarts, en ne permettant que l'évolution de l'habitat existant. <p>II.2. Définir un projet modérant la consommation d'espaces</p>	<p>Objet de l'OAP modifiée, cet objectif est pleinement poursuivi par l'évolution proposée, cette dernière visant à permettre l'aménagement des sites de la « <i>maison communale et de l'ancienne salle des fêtes</i> », et du site « <i>des deux bâtiments accueillant en rez-de-chaussée la boulangerie et la boucherie</i> ».</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante par renouvellement et réinvestissement urbain, qui représentera au moins 50 % de l'objectif de production : <ul style="list-style-type: none"> - prendre en compte les projets de renouvellement urbain et le potentiel en changement de destination ; - mobiliser le potentiel en dents creuses et division parcellaire. - En complément, réfléchir au développement en extension de la centralité de Lépin gare, sur le quartier du Pinet. - Prévoir une densité moyenne de 20 logements/ha sur les surfaces en extension, ce qui correspond à une réduction de la consommation foncière moyenne par logements de 50 % par rapport à celle de la dernière décennie. 	<p>La mise en œuvre de l'OAP « Lépin gare » facilitée par la modification proposée du PLU participera pleinement à cet objectif de réinvestissement urbain.</p>
<p>II.3. Conforter les zones urbanisées dans leur mixité de fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser la centralité de Lépin gare en termes de polarité d'activités (commerces, services, ...) et de cœur de vie communale : <ul style="list-style-type: none"> - en privilégiant un développement de l'habitat à proximité (logements de petite taille et/ou adaptés notamment), - en y favorisant l'implantation commerciale pour renforcer l'effet de groupe, - en affirmant la vocation existante d'activités des rez-de-chaussée non loin de la gare, - en favorisant la recomposition du bâti entre la future mairie et la crèche, avec l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux. - Permettre le maintien du commerce présent à Lépin village. - Permettre l'implantation dans le tissu urbain d'activités artisanales non nuisantes, compatibles avec l'habitat. 	<p>L'objectif de l'OAP demeure d'affirmer la centralité communale de Lépin gare, à travers sa recomposition, sa densification et un développement en extension.</p> <p>De plus, le projet de modification maintient la mixité des fonctions des futures constructions entre habitat et commerces.</p>

<p>II.4. Poursuivre l'amélioration des déplacements et le développement des alternatives à la voiture individuelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long terme en matière de déplacements (maillage, connexion viaire). - Aménager certaines voies/carrefours afin d'en améliorer la sécurité. - Maîtriser l'urbanisation sur les secteurs périphériques présentant une problématique d'accès et de circulation. - Envisager le réaménagement de la traversée du secteur de Lépin gare par la RD921d et l'intégrer à la réflexion sur les espaces publics. - Favoriser l'utilisation des transports en commun (TER et lignes scolaires) : - Faciliter les déplacements modes doux : - Prévoir l'évolution des capacités de stationnement au niveau de la centralité de Lépin gare et de la polarité d'équipements scolaires à Lépin village – Le Rocheray. - Etudier, en lien avec la Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette et les communes concernées par le secteur du Gué des Planches, l'aménagement d'une aire de stationnement à vocation de covoiturage, non loin de la gare. <p>II.5. Tenir compte des risques impactant le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les éléments de connaissance sur les risques naturels ... - Favoriser une gestion amont du risque inondation à travers une bonne gestion des eaux pluviales 	<p>L'évolution complémentaire proposée sur la question des stationnements, en lien avec le projet de Service express régional métropolitain (SERM) et le Schéma Directeur Cyclable de la Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette, contribuera à son échelle à l'évolution des capacités de stationnement.</p>
<p>III. Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire</p>	

<p>III.1. Conforter l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> - en modérant la consommation d'espaces, - en priorisant la densification urbaine, - et en n'envisageant une extension de l'urbanisation que sur des secteurs quasi enclavés, dont la mobilisation se justifie en priorité par l'objectif de renforcement de la centralité de Lépin gare. - Maintenir la fonctionnalité des exploitations et l'utilisation des bâtiments agricoles adaptés, permettre le développement des sites d'exploitation et les nouvelles implantations. <p>III.2. Préserver les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les réservoirs de biodiversité d'intérêt communal et supra-communal (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides et principaux boisements). - Préserver les corridors écologiques terrestres identifiés entre ces réservoirs, principalement d'axe sud-nord, à l'est entre le lac et la montagne de l'Epine et au centre entre le lac et le réservoir écologique situé entre Lépin et Attignat-Oncin. - Préserver la trame bleue : <ul style="list-style-type: none"> - en protégeant les cours d'eau et leurs abords : les ruisseaux du Thiers, de Bourg, de la Chabaudière et de la Tuilière, ...); - en préservant les éventuels secteurs qui peuvent remplir un rôle dans la gestion des eaux pluviales. - Au-delà de ces espaces identifiés, l'objectif est de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique générale du territoire, afin notamment de permettre les déplacements de la faune, par le maintien d'un réseau d'éléments de nature ordinaire : <p>III.3. Conforter la qualité du cadre de vie rural communal</p>	<p>Le renouvellement urbain facilité par la modification du PLU traduit l'objectif de prioriser la densification urbaine de Lépin-le-Lac et donc précisément sur la centralité de Lépin gare.</p> <p>Le projet de modification du PLU limitée principalement à des éléments de programmation de l'habitat, n'a pas d'incidences notables sur les milieux remarquables et la fonctionnalité écologique du territoire (cf. annexe d'autoévaluation).</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la diversité des paysages et de leur ouverture, à travers l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels/bocagers/forestiers. - Assurer une protection forte du site remarquable constitué par le lac et ses abords. - Veiller à la qualité paysagère des campings et autres aménagements en bord de lac et de la RD921d. - Favoriser une perception qualitative de l'urbanisation en : <ul style="list-style-type: none"> - donnant des limites claires au développement urbain, pour maîtriser l'urbanisation sur les secteurs de pentes sensibles du point de vue paysager et maintenir des coupures d'urbanisation entre les hameaux ; - prenant en compte la topographie dans les choix de développement ; - favorisant la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions nouvelles. - Prendre en compte l'enjeu paysager dans les espaces agricoles en : <ul style="list-style-type: none"> - encourageant l'intégration paysagère des exploitations agricoles, notamment à travers le regroupement des bâtiments. - protégeant strictement les terrains agricoles à enjeu paysager, notamment pour maintenir les vues remarquables sur le grand paysage. - Préserver la composante bâtie traditionnelle du cadre de vie : 	<p>En complément des éléments propres à la modification proposée, les règles relatives à la qualité architecturale et l'insertion paysagère des constructions nouvelles ne sont pas changées.</p>
<p>III.4. Intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables</p> <p>Intégrer les facteurs climatiques et énergétiques dans les espaces urbains et à urbaniser, par des constructions moins énergivores :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réhabilitation et renouvellement urbain permettant l'amélioration thermique et énergétique du bâti existant, - maîtrise des consommations énergétiques par des formes urbaines plus compactes, 	<p>La modification proposée est de nature à permettre un renouvellement urbain des deux sites de la « maison communale et de l'ancienne salle des fêtes » et du site « des deux bâtiments accueillant en rez-de-chaussée la boulangerie et la boucherie » est de facto une amélioration thermique et énergétique du bâti existant.</p>

- développement des énergies renouvelables, notamment dans les projets d'habitat : par exemple énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque, réseau de chaleur.

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

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

3.2 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur : SCoT Avant-pays savoyard

La commune de Lépin-le-Lac est couverte par le SCoT de l'Avant-pays savoyard qui a été approuvé le 30 juin 2015.

Pour la commune de Lépin-le-Lac, le SCoT prévoit :

- Pour la période 2015-2029 : un potentiel attendu du PLU qui s'élève à 59 logements (17 logements correspondant à 2015-2019 et 42 logements pour 2019-2029), dont :
 - o 20 % minimum en réinvestissement et renouvellement urbain ;
 - o soit 13 logements en réinvestissement/renouvellement et 46 logements en extension ;
- Au regard de la densité minimale de 20 logements/ha, un potentiel foncier en extension de 2,3 ha.

Et plus spécifiquement, le SCoT prévoyait un objectif de production de 20 logements sociaux sur 2015-2035.

Le projet de modification du PLU reste compatible avec cet objectif, tout en minorant la « contribution » de l'OAP Lépin gare à celui-ci.

3.3 Compatibilité du projet avec les autres documents de rang supérieur

- COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le projet de modification simplifiée ne remet pas en question le SDAGE 2016-2021 étant donné que les différentes mesures importantes adoptées par le PLU 2021 pour la préservation des milieux aquatiques ne sont pas concernées.

→ Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SDAGE.

- PRISE EN COMPTE de la Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

A l'occasion du renouvellement du classement du Parc de Chartreuse approuvant la nouvelle charte, ainsi que le périmètre de classement en date du 20 octobre 2022, Lépin-le-Lac fait partie du PNR.

→ Le projet de modification simplifiée, s'appuyant sur le PLU de 2021, prend en compte la Charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DE la MODIFICATION n° 1 DU PLU DE LÉPIN-LE-LAC

Le projet de modification du PLU ne réduit pas d'espace boisé classé (EBC), ni de zones naturelles ou forestières (N) ou agricoles (A). Ce projet ne réduit pas non plus de protections édictées en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisance.

De plus, les caractéristiques constituant la modification n°1 du PLU de Lépin-le-Lac portant principalement sur une évolution de la nature de logements prévus dans l'OAP « Lépin gare » sans évolution de zonage, et celle-ci étant localisée en dehors de secteurs à enjeux environnementaux, il peut être considéré que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.