



Plan Local d'Urbanisme

Réunion artisans,
commerçants, associations

— 24 mai 2023

1- Qu'est- ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

2- Diagnostic et enjeux identifiés

3- Le projet d'aménagement et de développement durables

4- Du projet d'aménagement et de développement durables aux pièces réglementaires

5- Les prochaines étapes



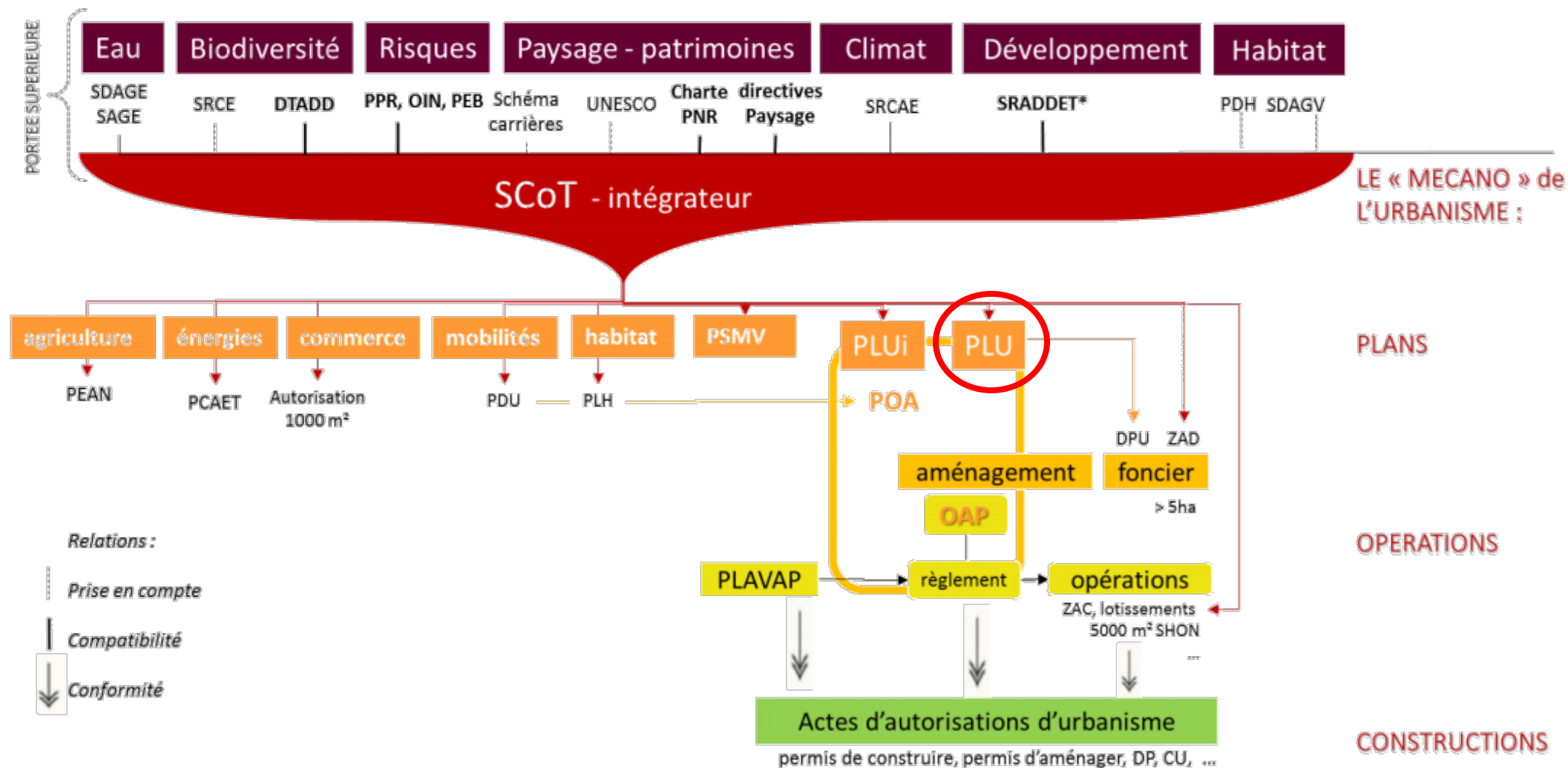
1 -

Qu'est- ce que le Plan
Local d'Urbanisme ?

Le **Plan Local d'Urbanisme** organise le développement de la commune en fixant des **règles d'urbanisme** et des règles de construction selon un découpage précis en différentes zones.

Il permet d'encadrer rigoureusement les **projets urbains**, leurs styles architecturaux, leurs impacts sur l'environnement collectif et sur le développement durable.

Cet ensemble de plans et de documents sert notamment aux municipalités, aux différents constructeurs et acteurs urbains, aux architectes mais aussi aux citoyens lorsqu'ils sont en demande de **permis de construire** ou **déclaration préalable de travaux**.



Le contenu usuel et réglementaire du PLU

1



Rapport de présentation /
Diagnostic territorial



Diagnostic/ état initial de l'environnement,
Explication des choix retenus et des orientations du projet.

2



PADD



Ce projet est porté par les élus.
Quel avenir pour les 10 prochaines années ?

3



Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)



Traduction du projet politique sur des plans
« d'aménagement » → opposables aux autorisations
d'urbanisme.

4



Zonage et règlement



Règles écrites et documents cartographiques, qui fixent les
règles générales d'utilisation des sols.

5



Annexes



Elles ont une fonction d'information, et comportent
notamment les servitudes d'utilité publique.



5 documents

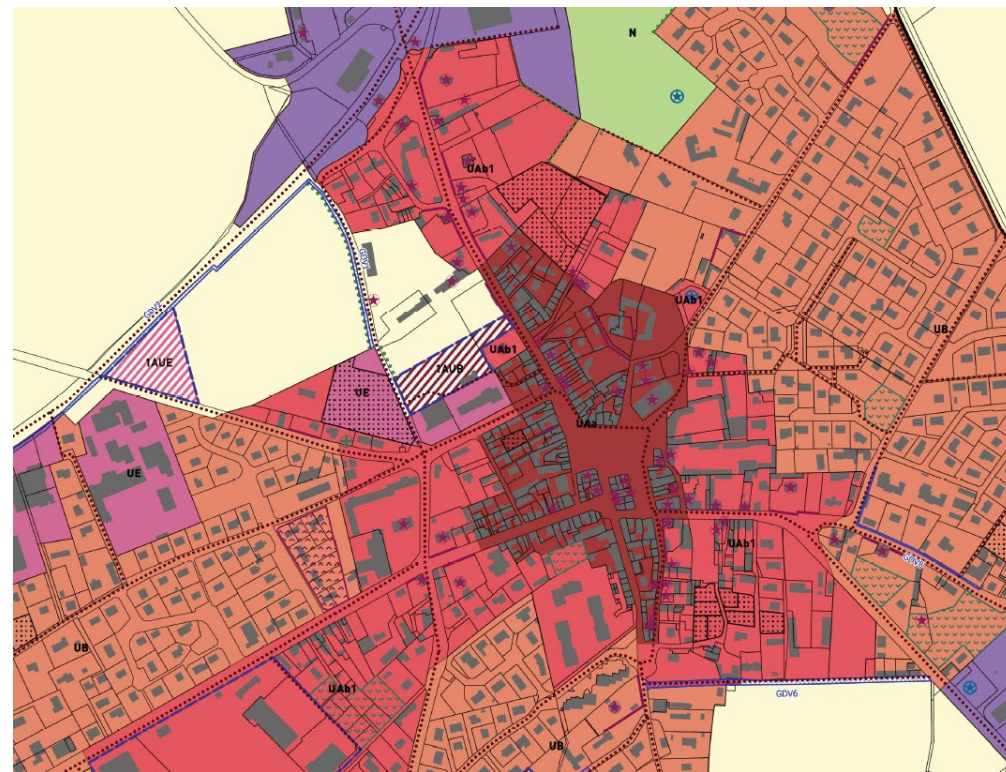


Les différentes zones d'un PLU

Le Plan Local d'urbanisme est découpé en plan de zonage très précis. On y trouve principalement les zones suivantes :

- **Les zones urbaines** (zone U) : elles sont déjà équipées et urbanisées. L'équipement de réseaux collectifs d'assainissement est suffisant pour accueillir les constructions nouvelles.
- **Les zones à urbaniser** (zone AU) : il s'agit de zones à caractère naturel destinées à accueillir de futurs habitants ou de nouvelles entreprises. Cependant, l'urbanisation peut être progressive.
- **Les zones agricoles** (zone A) : elles sont réservées aux activités agricoles et au logement des seuls agriculteurs
- **Les zones naturelles** (zone N) : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore.

Ces différentes zones U, AU, A, N peuvent être succédées d'autres lettres. Cela permet de les découper encore plus précisément. À chacune des lettres ou ensemble de lettres, des règles spécifiques. Le tout étant détaillé dans le **règlement du PLU**.

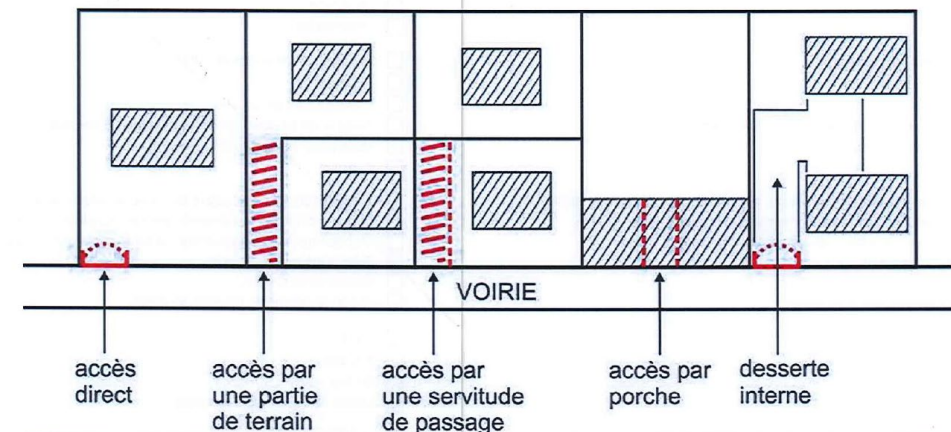


Les articles du règlement d'un PLU

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Destinations, sous destinations, usages et affectations, nature d'activités	1-1 INTERDITES	Article 1
	1-2 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Article 2
	1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	//
2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	2-1 VOLUMES (emprise au sol et hauteurs) et IMPLANTATION	Article 9 et 10 Articles 6,7 et 8
	2-2 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS	Articles 11, 15
	2-3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Articles 11, 13 et 15
	2-4 STATIONNEMENTS	Article 12
3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
	3-1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS EN INFRASTRUCTURES	Article 3
	3-2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS (eau, énergie, assainissement et communications électroniques)	Articles 4 et 16

Définition de l'« accès »

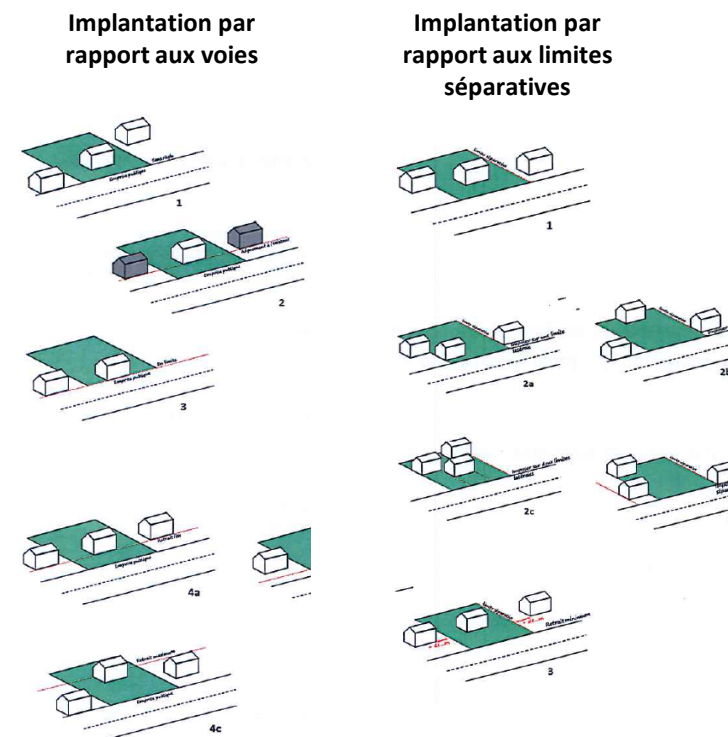
L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie. Il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain (voir schéma)). Dans tous les cas, il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.



Où puis-je construire ?

Comment insérer la construction dans son environnement ?

Comment je la raccorde ?



Une révision en plusieurs phases

1 ère étape :
L'analyse territoriale/ L'Etat
Initial de l'Environnement

Une visite de la commune avec les
élu(e)s

Analyse statistiques, croisement
thématique des données
territoriales, rencontres de
partenaires territoriaux

=> **Emergence des enjeux du
territoire**

2ème étape :
Elaboration du PADD (Projet
d'Aménagement et de Développement
Durables)

Séminaire élus et échanges avec
les forces vives du territoire,
ateliers de prospectives

=> **Définition du projet de
territoire à partir des enjeux du
diagnostic**

3ème étape :
Définition des Orientations
d'Aménagements et de Programmation
(OAP), du règlement et du zonage

Co-construction du volet
réglementaire

Organisations d'ateliers thématiques,
Travail de terrains avec les élus

=> **Traduction du PADD en outils
réglementaires**

**L'évaluation
environnementale**

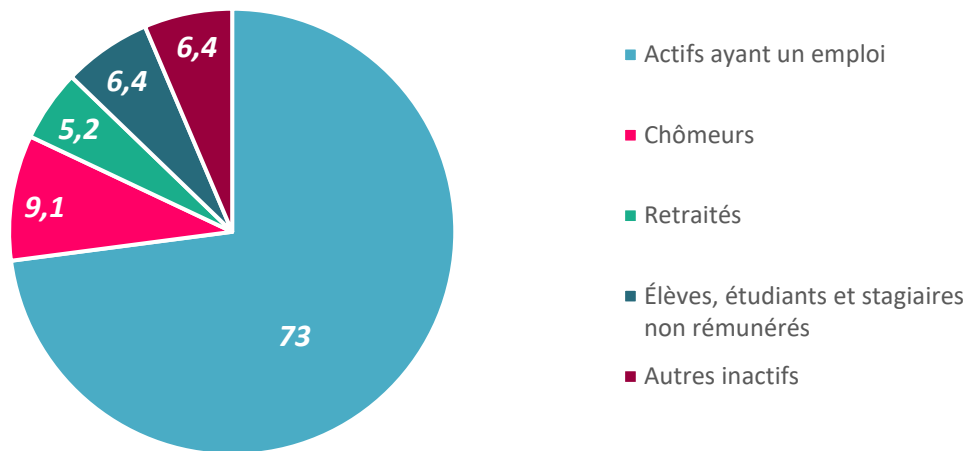
Une démarche continue et itérative permettant de questionner continuellement le projet au regard des enjeux
environnementaux et d'enrichir positivement le projet.



2 -

Diagnostic et enjeux

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018 (%)



1548 personnes de 15 à 64 ans en 2018, dont 73% ayant un emploi

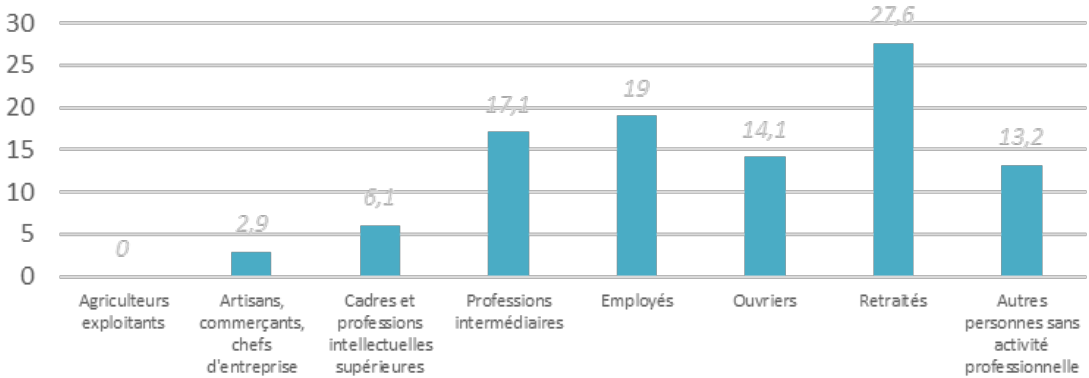
Un taux de chômage de 9,1% parmi les actifs : un chiffre stable depuis 2013 (mais plus élevé qu'au sein de la CCPEVA : 8,1%)

1/3 des personnes de plus de 15 ans est actuellement retraités en 2018 sur la commune

Une représentation importante des employés et des professions intermédiaires (36%). Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 6,1%. Cette tendance s'illustre également à l'échelle de l'intercommunalité.

	2008	2013	2018
Ensemble	1 394	1 458	1 548
Actifs en %	73,1	80,3	82,1
Actifs ayant un emploi en %	66,9	71,1	73
Chômeurs en %	6,2	9,2	9,1
Inactifs en %	26,9	19,7	17,9
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,5	6,2	6,4
Retraités ou préretraités en %	9,3	6,1	5,2
Autres inactifs en %	10,1	7,4	6,4

Part de la population de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle (%)



Emplois et activité entre 2008 et 2018

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	331	380	356
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	938	1 044	1 138
Indicateur de concentration d'emploi	35,3	36,4	31,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,3	63	64

Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi et résident dans la commune

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	938	100	1 044	100	1 137	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	162	17,3	172	16,5	172	15,1
dans une commune autre que la commune de résidence	776	82,7	872	83,5	966	84,9

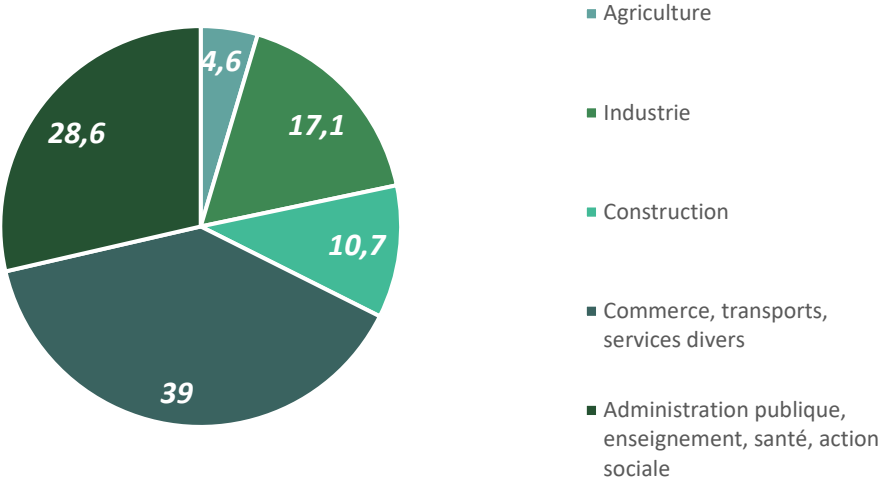
356 emplois en 2018 contre 331 en 2008

Un nombre d’actifs ayant un emploi en augmentation rapide, ce qui explique la diminution de l’indicateur de concentration d’emploi

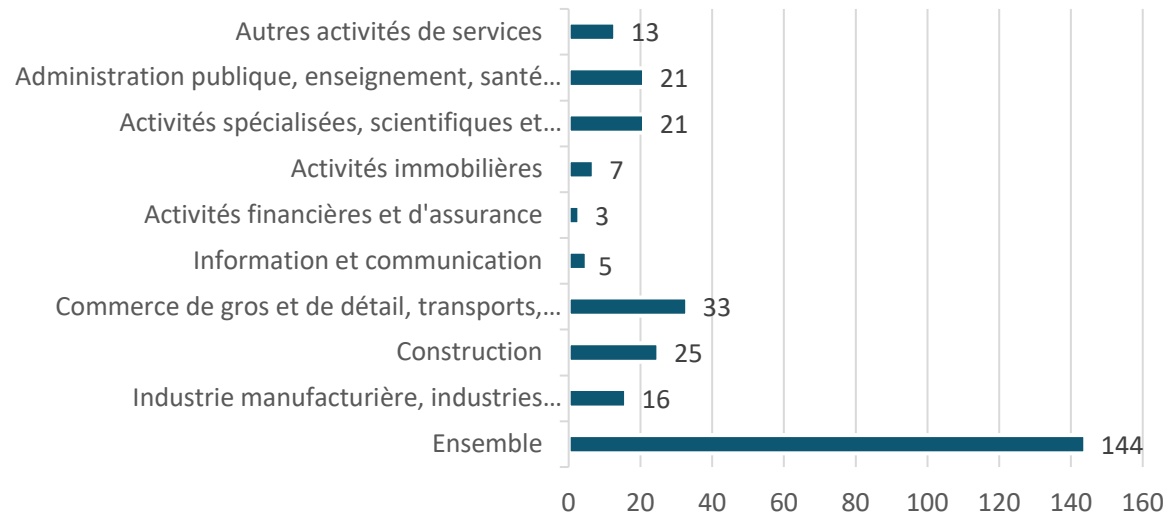
85% de la population travaillant dans une autre commune de résidence en 2018 contre 83% en 2008

Des emplois tournés essentiellement dans les secteurs du commerce, transports et services divers (39%), suivi par les secteurs de l’administration, l’enseignement, la santé, ... (29%).

Part des emplois selon le secteur d'activité en 2018



Nombre d'établissements par secteur d'activité en 2018 (en %)



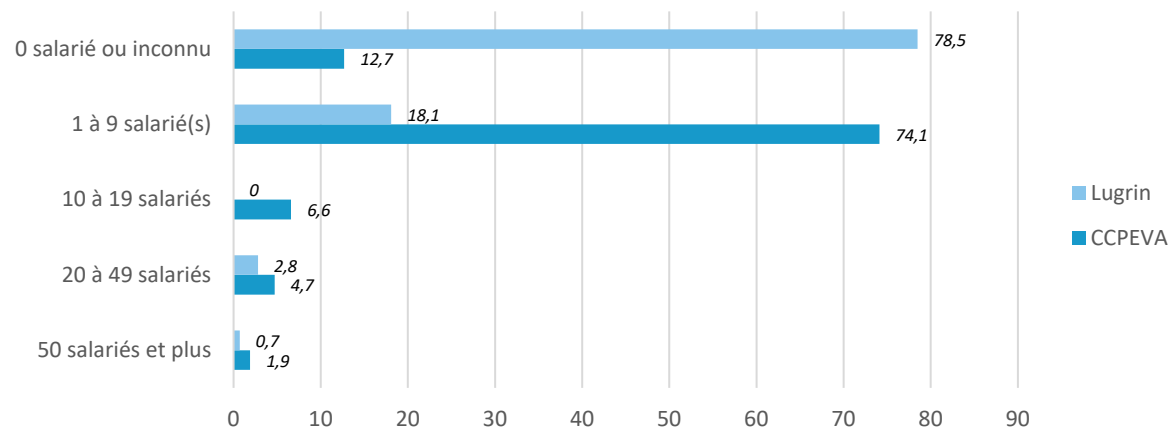
Sur 144 établissements présents sur le territoire de Lugrin, 33 sont issus du commerce, du transports ou de l'hébergement et restauration ; 25 de la construction et 21 du secteur public (administration, enseignement, santé et action sociale).

Une majorité de petites structures (0 salarié ou 1 à 9 salariés) : 96% des établissements.

3% des établissements emploient entre 20 et 49 salariés

Moins de 1% des établissements emploient plus de 50 salariés.

Répartition des établissements actifs employeurs par nombre de salariés en 2018 (%)



Enjeux

- Conforter et soutenir les commerces de proximité et entreprises de services utiles aux habitants de Lugrin ;
- Favoriser la venue d'entrepreneurs et de travailleurs indépendants ;
- Faire le lien entre les habitants et les emplois locaux, notamment pour les jeunes ;
- Maintenir une offre commerciale diversifiée dans le chef lieu et au sein des secteurs périphériques ;
- Préserver l'activité de pêche et l'activité agricole qui participent à l'identité de Lugrin.



3 -

Le projet d'aménagement et
de développement durables



Le PADD est la pièce maîtresse du PLU.

Il définit pour les 10/ 15 prochaines années, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic.

Comment encadrer l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire ?

Comment pérenniser et développer l'emploi pour tous ?

Quelle offre d'équipements et de services, y compris en matière de déplacements ?

Comment conforter l'attractivité touristique de la commune ?

Quelles orientations afin d'intégrer les enjeux thermique et énergétique ?

Un projet politique structuré autour de 3 axes

ACTIONS sur 3 axes

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Une ambition forte:

accompagner la commune dans un développement durable, respectueux de son cadre de vie et de son environnement

Mettre en place les conditions d'un territoire fonctionnel et adapté aux besoins

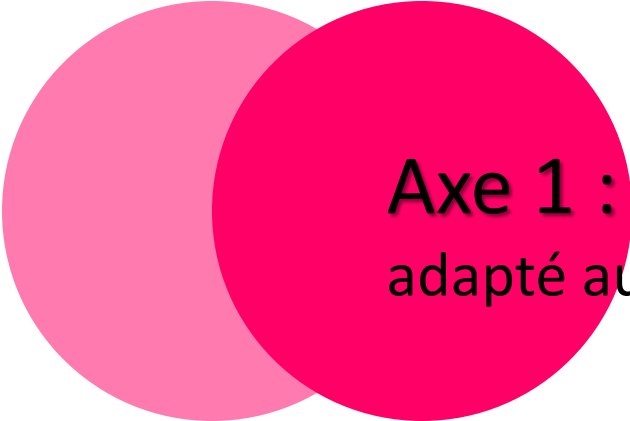
Maintenir la qualité du cadre de vie en ayant un développement encadré et équilibré

Promouvoir un développement respectueux des spécificités de son environnement et de ses paysages

- 1.1 Jouer son rôle de pôle structurant tout en maîtrisant l'accueil démographique
- 1.2 Accroître et diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir afin de favoriser les parcours résidentiels, tout en répondant aux objectifs du SCoT
- 1.3 Préserver et renforcer l'offre économique et commerciale, en s'appuyant notamment sur les cœurs de vie
- 1.4 Conforter l'offre d'équipements et de services à la population
- 1.5 Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle
- 1.6 Poursuivre et conforter l'offre touristique et de loisirs s'appuyant sur les atouts naturels et patrimoniaux

- 2.1 Urbaniser la commune de Lugrin de manière maîtrisée et favoriser le renouvellement urbain
- 2.2 Préserver les caractéristiques et l'identité des villages et hameaux historiques
- 2.3 Se fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace
- 2.4 Mettre en valeur les paysages
- 2.5 Préserver le patrimoine historique

- 3.1 Protéger la ressource en eau
- 3.2 Préserver la richesse du patrimoine naturel et paysager communal
- 3.3 Préserver les grandes continuités et restaurer les trames écologiques fragilisées
- 3.4 Préserver l'activité agricole du territoire
- 3.5 Agir sur les nuisances et les pollutions
- 3.6 Accélérer la transition énergétique
- 3.7 Adapter le territoire au changement climatique et aux risques inhérents au territoire



Axe 1 : Mettre en place les conditions d'un territoire fonctionnel et adapté aux besoins

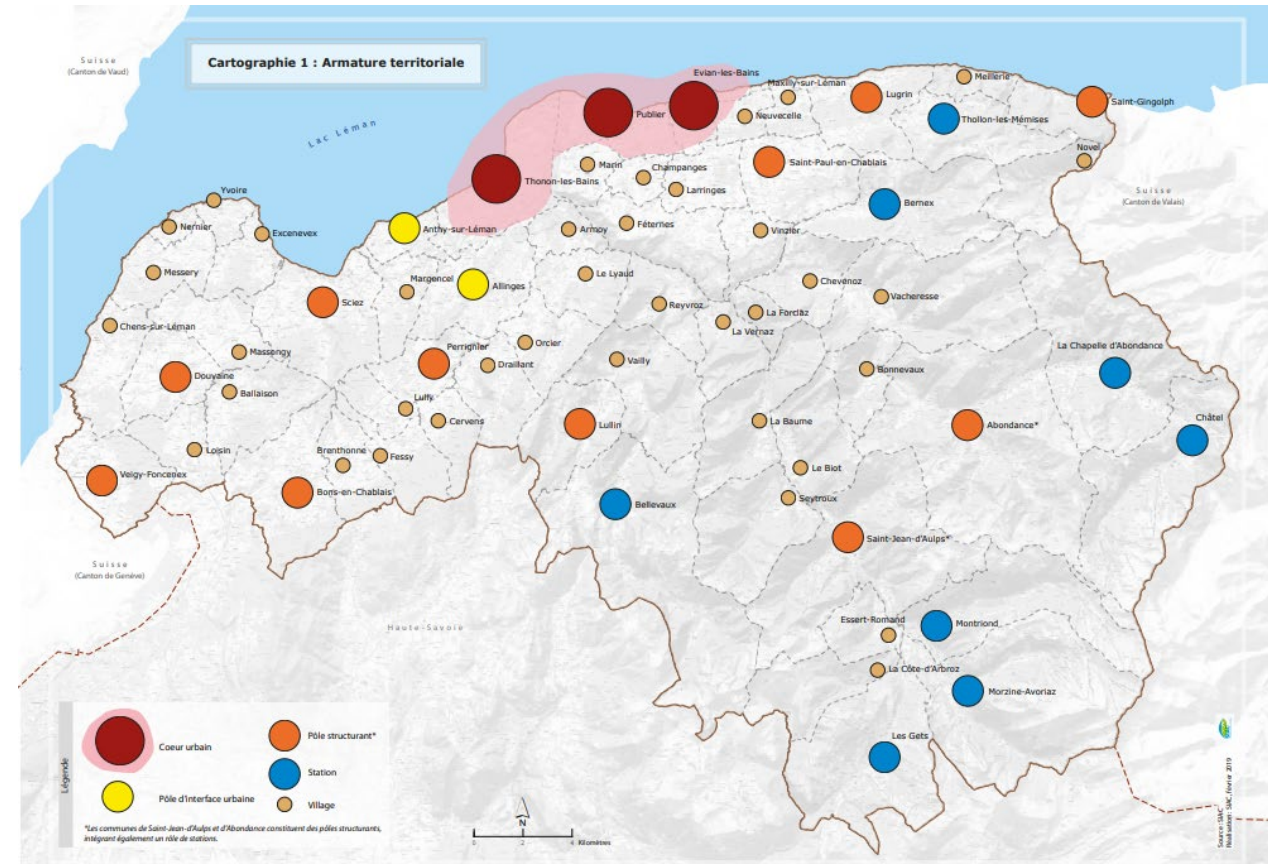
METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN TERRITOIRE FONCTIONNEL ET ADAPTÉ AUX BESOINS

1.1 Jouer son rôle de pôle structurant tout en maîtrisant l'accueil démographique

Lugrin, commune « pôle structurant » au sein du SCoT, connaît une attractivité naturelle depuis une vingtaine d'année et recense aujourd'hui environ 2 540 habitants.

Assurer le maintien des services et des équipements pour la population actuelle, à venir et pour les populations résidentes environnantes, tout en ayant pour objectif le maintien de son cadre de vie, naturel et paysager.

Accroître la population dans un rythme modéré et maîtrisé, pour ne pas dépasser les 2900 habitants dans les 12 prochaines années.



Cartographie de l'armature territoriale du SCoT du Chablais

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN TERRITOIRE FONCTIONNEL ET ADAPTÉ AUX BESOINS

1.2 Accroître et diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir afin de favoriser les parcours résidentiels, tout en répondant aux objectifs du SCoT

- **Permettre la création de nouveaux logements** -> objectif de maintien d'une production d'environ 20 logements/an.
- **Renforcer la diversification du parc de logements** (taille des logements, types d'occupation, formes urbaines, ...)
- **Améliorer le parc de logements et encourager les actions de renouvellement urbain**, à travers notamment la densification du Chef-Lieu et de ses espaces périphériques.
- **Assurer la production d'un pourcentage de logements sociaux** dans certaines opérations d'aménagements afin d'assurer la mixité sociale.



1.3 Préserver et renforcer l'offre économique et commerciale, en s'appuyant notamment sur les cœurs de vie**Conforter et préserver la diversité des activités commerciales et économiques**

- Préserver la commercialité et l'animation commerciale des linéaires principaux du chef-lieu et le long de la RD 1005
- Maintenir et conforter la vocation économique et commerciale de la zone du Crêt
- Préserver l'artisanat local



1.4 Conforter l'offre d'équipements et de services à la population

- **Anticiper le renforcement de l'offre en équipements** en lien avec la population croissante à venir ;
- **Requalifier les espaces publics** en renforçant leur qualité paysagère, environnementales et leur fonctionnalité afin de créer des lieux de vie intergénérationnel ;
- **Soutenir et conforter l'activité commerciale** et le renforcement des équipements en priorité au sein du chef-lieu.



METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN TERRITOIRE FONCTIONNEL ET ADAPTÉ AUX BESOINS

CARTE DE SYNTHESE DE L'AXE 1



Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle



Intégrer le projet de la halte ferroviaire et la requalification de l'embarcadere comme atout d'attractivité, permettant de développer la multimodalité à l'échelle communale



Intégrer la Via Rhona au maillage de modes actifs de la commune



Diversifier l'offre d'hébergement (plein air et hôtellerie)



Porter une réflexion en lien avec le développement de communes voisines pour assurer les transitions



Préserver et renforcer l'offre économique et commerciale, en s'appuyant notamment sur les cœurs de vie ainsi que l'offre touristique



Conforter et/ou diversifier l'offre commerciale sur la rive du Léman ainsi que celle du chef-lieu en lien avec sa requalification urbaine



Conforter la diversité de l'activité commerciale et économique



Diversifier l'offre d'hébergement (plein air et hôtellerie)



Valoriser les rives du lac Léman en travaillant l'accessibilité et leur préservation



Axe 2 : Maintenir la qualité du cadre de vie en ayant un développement encadré et équilibré

2.1 Par une intensification urbaine maîtrisée et via le renouvellement urbain

Les objectifs que la commune se fixe sont de :

- **Renforcer les densités urbaines** au sein des secteurs proches des dessertes en transports en commun/ pôle multimodale existants et projetés ;
- **Favoriser la réhabilitation/ rénovation** (renouvellement urbain sur l'existant), par exemple en programmant la requalification du site de l'entreprise Bugnon après la fin de son activité ;
- **Favoriser le renouvellement et la densification en priorité au sein du Chef-lieu et à sa périphérie**, à proximité des équipements, services et commerces et à proximité des réseaux de communications électroniques ;
- **Mobiliser une partie du parc de logements vacants.**



2.2 En préservant les caractéristiques et l'identité des quartiers et hameaux historiques

Préserver les caractéristiques Luginoise

- Préserver le cadre paysager des quartiers pavillonnaires et des hameaux historiques qui participent à l'identité de la ville en :
 - Préservant certains espaces verts et/ou fonds de jardins ;
 - Maîtrisant l'évolution des quartiers existants par des règles d'urbanisme adaptées.

Assurer un aménagement harmonieux et durables dans les projets futurs en cohérence avec l'architecture de Lugrin

2.3 Préserver le patrimoine historique

- Appuyer la protection et la valorisation des éléments bâtis identifiés comme témoins de l'histoire en poursuivant les réflexions sur l'aménagement de leurs abords ;
- Mettre en valeur le patrimoine local d'intérêt, notamment les édifices publics.



CARTE DE SYNTHÈSE DE L'AXE 2



Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, gage d'une qualité du cadre de vie



Préserver les coupures d'urbanisation



Préserver les espaces remarquables



Préserver le cadre bâti et architectural afin de ne pas dénaturer l'identité des hameaux historiques



Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et ordinaire



Secteur d'attention particulière concernant la gestion des eaux pluviales



Axe 3 : Promouvoir un développement respectueux des spécificités de son environnement et de ses paysages

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES SPÉCIFICITÉS DE SON ENVIRONNEMENT ET DE SES PAYSAGES

3.2 Préserver la richesse du patrimoine naturel et paysager communal

- Conserver l'identité rurale de Lugrin,
- Préserver et valoriser les structures anciennes des chefs-lieux de hameaux,
- Préserver les fenêtres paysagères et les perspectives sur le grand paysage,
- Préserver et valoriser les éléments végétaux remarquables du paysage, depuis le grand paysage (coteaux boisés et Mont Bénand) jusqu'aux éléments végétaux intégrés dans les espaces publics ou privés (châtaigneraies, cerisaies...),
- Maintenir le caractère préservé des continuités écologiques de la partie haute de la commune.



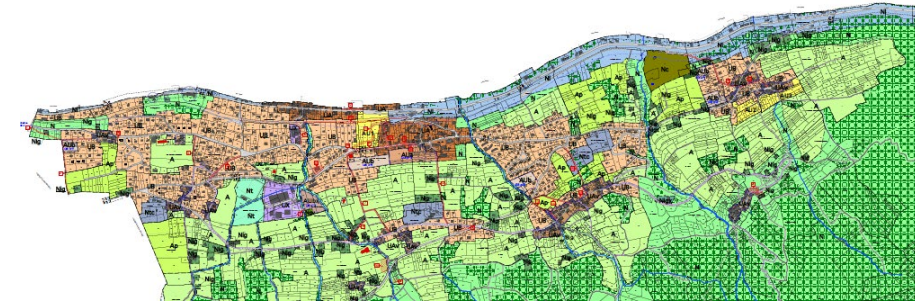


4 -

Du projet d'aménagement et
de développement durables
aux pièces réglementaires

UNE DECLINAISON DU PADD EN OUTILS REGLEMENTAIRES

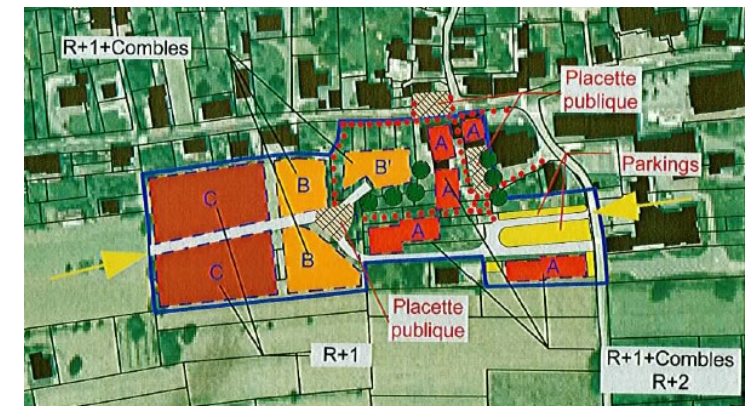
D'un plan de zonage



D'un règlement écrit



D'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Mettre en place les conditions d'un territoire fonctionnel et adapté aux besoins

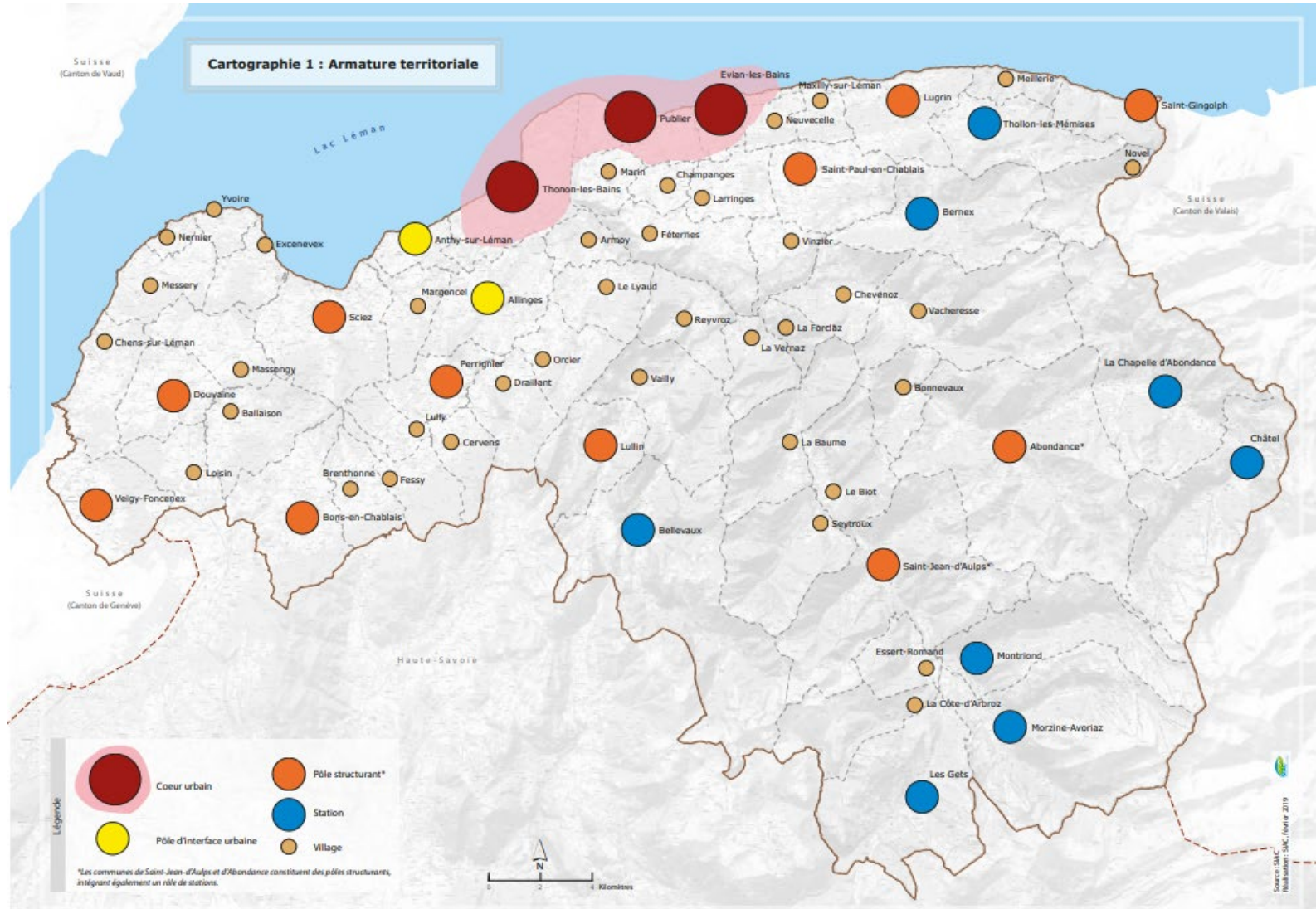
Maintenir la qualité du cadre de vie en ayant un développement encadré et équilibré

Une déclinaison à réaliser au sein :

Promouvoir un développement respectueux des spécificités de son environnement et de ses paysages

UNE DECLINAISON DU PADD EN OUTILS REGLEMENTAIRES

Un cadre : l'armature territoriale du SCoT



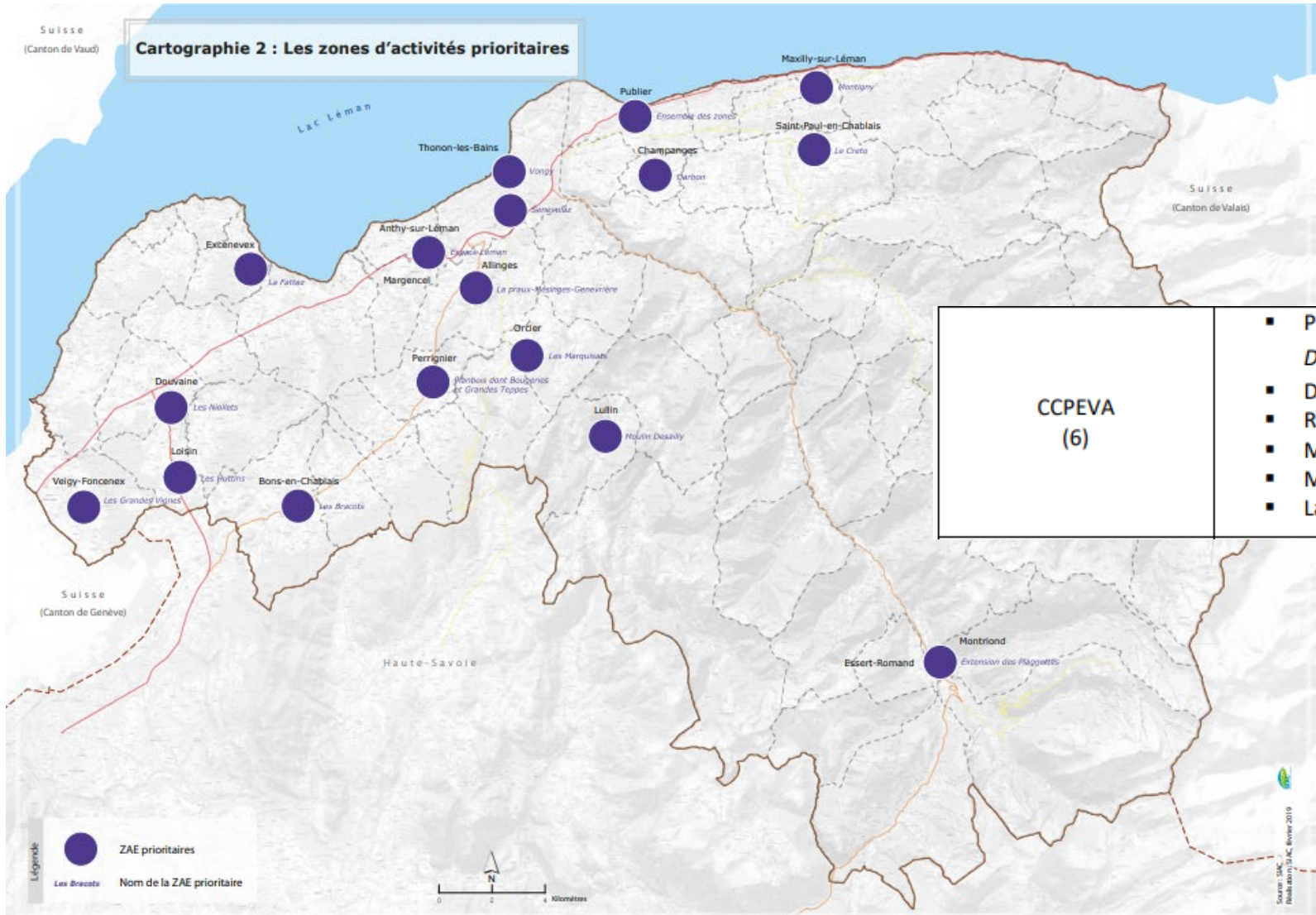
Lugrin : un pôle structurant

Ce que dit le SCoT :

« Les onze pôles structurants constituent des bourgs importants et polarisants et assurent le maillage équilibré du territoire en matière d'accès à une base de services et d'équipements intermédiaires pour leurs populations résidentes et celles des communes environnantes. L'enjeu du SCoT est le maintien de cet équilibre territorial autour de ces pôles et la valorisation de leur fonction urbaine (niveau de service, niveau d'accueil et de densité). »

UNE DECLINAISON DU PADD EN OUTILS REGLEMENTAIRES

Un cadre : l'armature économique du SCoT



Ce que dit le SCoT :

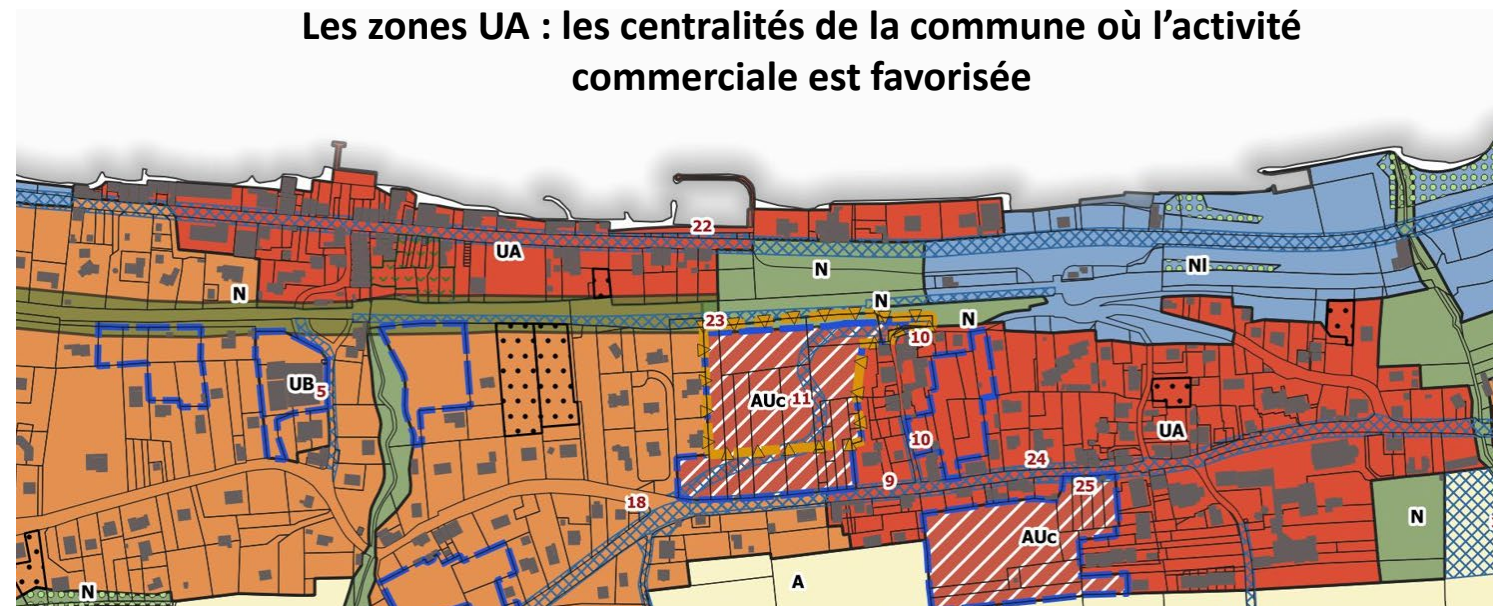
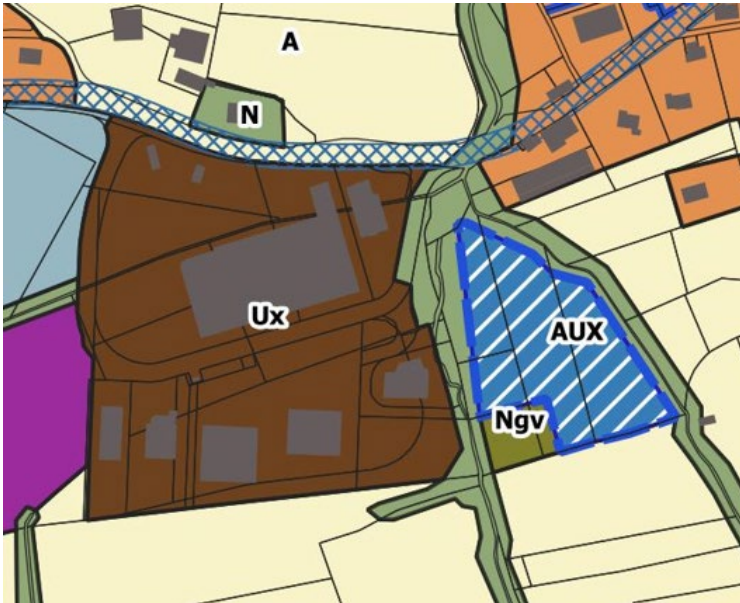
« Le SCoT identifie les zones prioritaires qui ont un effet vitrine, une bonne accessibilité et bénéficient d'un fort rayonnement territorial et d'un fort potentiel d'accueil d'entreprise »

« S'il est justifié à l'échelle intercommunale que les zones prioritaires identifiées dans le SCoT sont saturées et ne peuvent pas être plus densifiées, le document d'urbanisme local concerné peut étendre une zone d'activités existante non listée comme prioritaire dans le SCoT dans la limite de l'enveloppe foncière »

UNE DECLINAISON DU PADD EN OUTILS REGLEMENTAIRES

Une zone à vocation économique : la zone Ux

Une zone d'extension à vocation économique : la zone AUx



De manière générale les commerces et activités artisanales seront permises dans l'ensemble des zones urbaines dès lors que ces dernières sont compatibles avec l'habitat. Les activités pouvant créer des nuisances ou n'ayant pas leur place au sein des zones urbaines seront destinées à être localisées en zone urbaine à vocation économique (Ux ou AUx).



5 -

Les prochaines étapes



Fin 2022/ Mi 2023 :

- Déclinaison réglementaire du PADD (zonage, règlement, OAP)

Deuxième semestre 2023/ Début 2024 :

Finalisation du PLU/ arrêt du PLU et consultations des Personnes Publiques Associées + enquête publique

Premier semestre 2024 :

Approbation du PLU

Plan Local d'Urbanisme

