

## Bilan de la concertation Aménagement des OAP L4 et L6

Restitution

Présenté par : Adrien Balocco À l'attention du : Conseil municipal

En date du : Juin 2025





#### Préambule

Face aux enjeux d'aménagement du territoire et à la volonté d'impliquer ses habitants dans le processus d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans lesquelles la municipalité est partie-prenante, la municipalité a fait le choix d'une démarche de concertation innovante et participative.

Il est avant tout primordial de souligner le **caractère non réglementaire** de cette initiative. Les modalités et le niveau d'engagement de la commune de Pugny-Châtenod dans cette démarche dépassent les exigences légales habituelles. Cette spécificité en fait une **démarche pionnière** et, à ce jour, unique sur l'ensemble du territoire de Grand Lac.

Ce processus de concertation, de part le budget consenti, témoigne de l'engagement municipal en faveur d'une planification urbaine partagée et transparente. Le rapport ci-joint détaille la méthodologie employée, les étapes clés de la concertation, les contributions recueillies ainsi que les enseignements tirés de cette expérience inédite.

Le présent rapport a pour vocation de restituer fidèlement les échanges, observations et propositions qui ont émergé tout au long de cette démarche participative. Il constitue un document de synthèse permettant de capitaliser sur la richesse des **contributions citoyennes** et d'éclairer les décisions à venir en matière d'aménagement du territoire communal.









#### Le contexte

L'offre de logement sur la commune Le cadre réglementaire Les ambitions de Grand Lac

## Sommaire



Les modalités

Les entretiens préalables La reunion Publique La balade



La synthèse A retenir Conclusion



## Introduction

Dans le cadre d'une opportunité de cession de parcelles communales, la commune de Pugny-Châtenod a souhaité engager une démarche de concertation non réglementaire autour de deux OAP, identifiées sous les noms de L4 et L6. Cette démarche s'inscrit dans un double objectif : répondre aux besoins de logements exprimés localement et garantir la cohérence des futurs projets avec les spécificités morphologiques, sociales et environnementales du territoire.

Le territoire communal connaît en effet une pression foncière croissante, alimentée par son attractivité résidentielle, son cadre paysager et sa proximité avec Aix-les-Bains. Dans ce contexte, les enjeux en matière de **production de logements accessibles**, notamment pour les jeunes ménages, les familles locales ou les personnes âgées, sont particulièrement saillants. Cette nécessité se heurte toutefois à une forte attente des habitants en matière de **préservation de l'identité villageoise**, du paysage, et des qualités de vie locales.

La concertation engagée a permis de recueillir un large éventail d'avis, de préoccupations et de suggestions. Elle s'est appuyée sur des entretiens individuels, un atelier participatif, une balade urbaine commentée, ainsi que des échanges par courriel. Ces formats ont permis d'associer de manière qualitative les habitants, les acteurs institutionnels (en particulier Grand Lac).

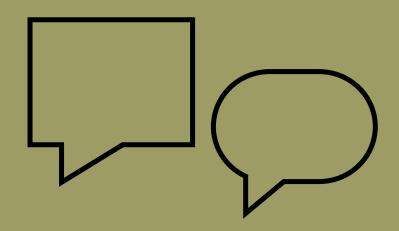
Les principaux enseignements révèlent des tensions récurrentes autour de la densification, souvent perçue comme une menace, mais également des attentes fortes pour une production de logements de qualité, intégrée au paysage et favorisant une mixité sociale. Les contraintes techniques, en particulier sur la parcelle L6 (présence d'un gazoduc, pente marquée), ont également été identifiées comme déterminantes dans l'orientation des futurs projets.

Sur la base de ces retours, des recommandations ont été formulées pour poursuivre une démarche de projet à la fois rigoureuse, adaptable et concertée. Il s'agira notamment de :

- vérifier la faisabilité technique et réglementaire de chaque site,
- clarifier les potentiels constructibles et les usages envisageables,
- définir les publics cibles en fonction des capacités de desserte et de service,
- et maintenir un lien constant avec les habitants à travers une communication pédagogique et illustrée.

Le présent bilan a donc pour vocation de synthétiser l'ensemble de ces éléments, de formuler des pistes d'orientation, et de poser les bases d'une programmation réaliste, équilibrée et cohérente avec les ambitions portées par la commune et la Communauté d'agglomération

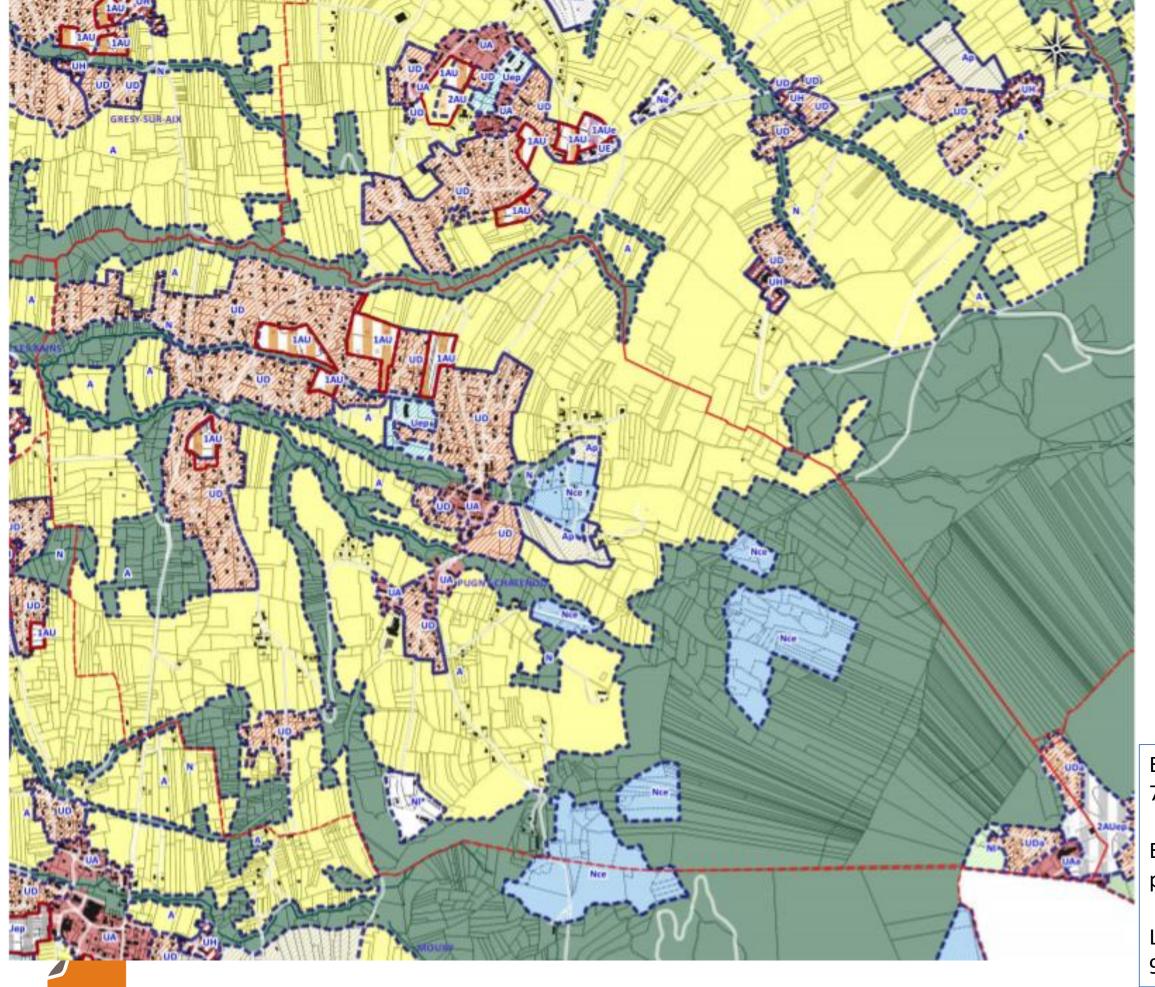




## Le contexte territorial







« Une urbanisation maitrisée passe par une identification précise du reste à urbaniser. »

#### **Superficie communale**

Zone Agricole (jaune)

**ZONE A = 205.8 HA** 

38,7%

Zone Naturelle (vert)

**ZONE N = 241.8 HA** 

45,5%

Zone Urbaine (rouge)

**ZONE U = 75.2 HA** 

14,1%

Reste à urbaniser (OAP)

**ZONE AU = 9.46 HA** 

1,7%

#### **TOTAL = 531.7 HA**

En retirant le lotissement du Bel Air et Clairfontaine, il reste environ 7 ha à urbaniser.

En considérant le seuil de 15 log/ha, cela représente 105 logements pour les 15 à 20 ans à venir.

La somme des logements définis dans les OAP L2 à L7 représente entre 90 et 110 logements.

2025 - PUGNY CHATENOD

## Quelques données pour Pugny-Châtenod

Nombre de logements en 2024 : 614

(154 appartements & 460 maisons individuelles)

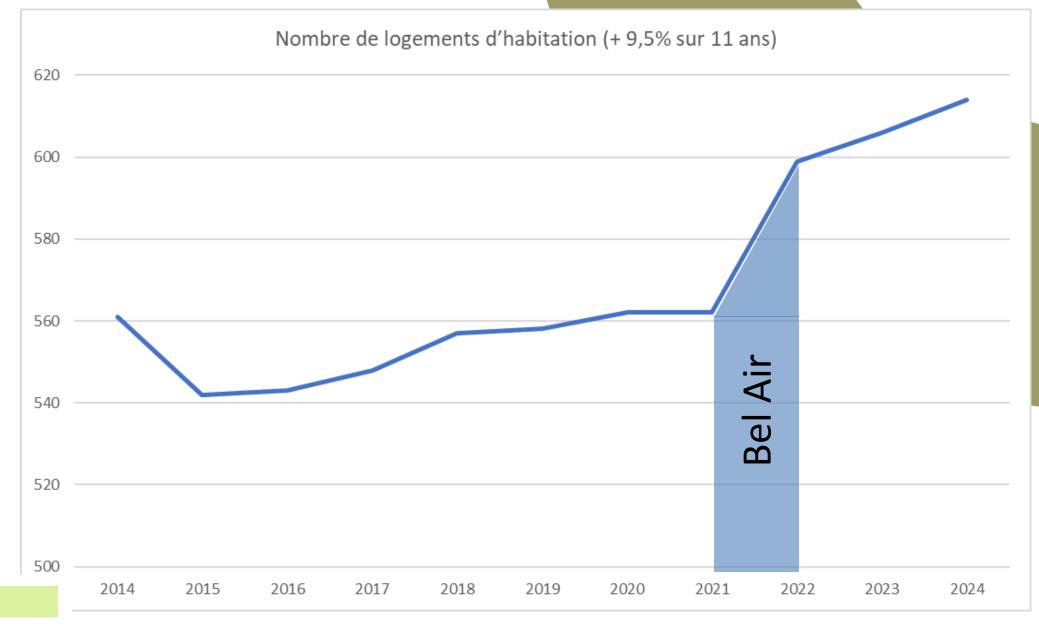
**Evolution entre 2014 et 2024 : <** 1 % / an

79% de résidences principales et 21 % de résidences secondaires

**Densité actuelle sur zones U et AU** : 9,21 log/ha (SCOT = 15 log/ha)

Le reste à urbaniser se concentre sur 7 OAP répartis à l'intérieur de la zone urbaine (potentiel d'environ 110 logements) + densification des zones urbaines existantes (divisions parcellaires).

Sources: https://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/



#### Construction

Année :	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Logements commencés : dont	4	5	7	3	0	1	4	10	3	1	7	5	5	61	23
collectifs :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	50	15
en résidence :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
individuels groupés :	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
individuels purs	4	5	5	3	0	1	4	10	3	1	3	3	3	11	8

Le nombre de constructions réalisées dépend des autorisations d'urbanisme (délai d'instruction) ainsi que du délai de réalisation. Dans le cas du Bel Air, l'accord initial date de 2018 pour un début de livraison en 2020 et un enregistrement INSEE en 2022.

## Quelques données pour Pugny-Châtenod

Les **1 060 habitants** de cette commune ont un âge moyen de **46 ans**. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée dans la commune est celle des **cadres**.

Le nombre de logements sociaux est de 6 soit 1 % du parc actuel (28 en programmation).

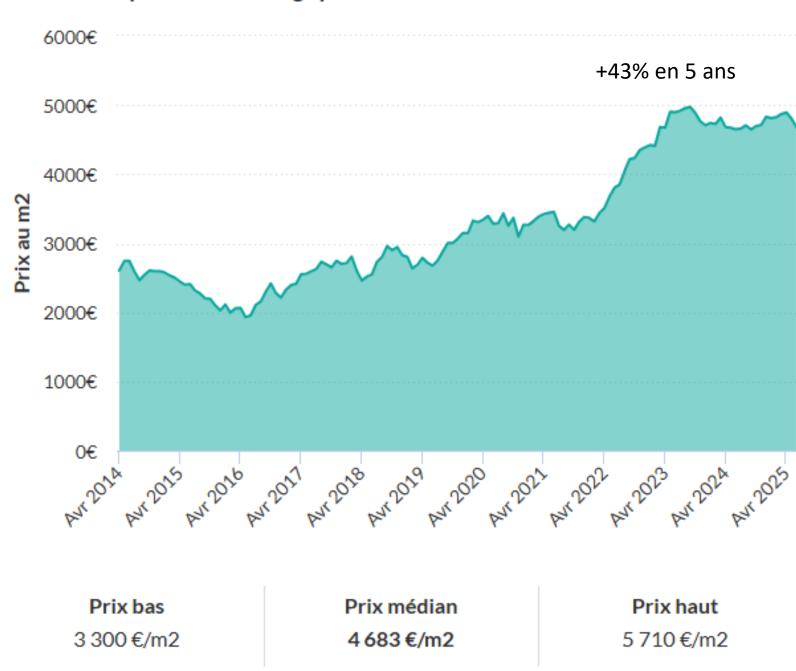
#### Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	365	100,0	381	100,0	432	100,0
1 pièce	6	1,6	8	2,1	1	0,2
2 pièces	16	4,4	12	3,1	14	3,2
3 pièces	33	9,0	29	7,6	28	6,5
4 pièces	61	16,7	66	17,3	88	20,4
5 pièces ou plus	249	68,2	266	69,8	301	69,7

#### Population par grandes tranches d'âges

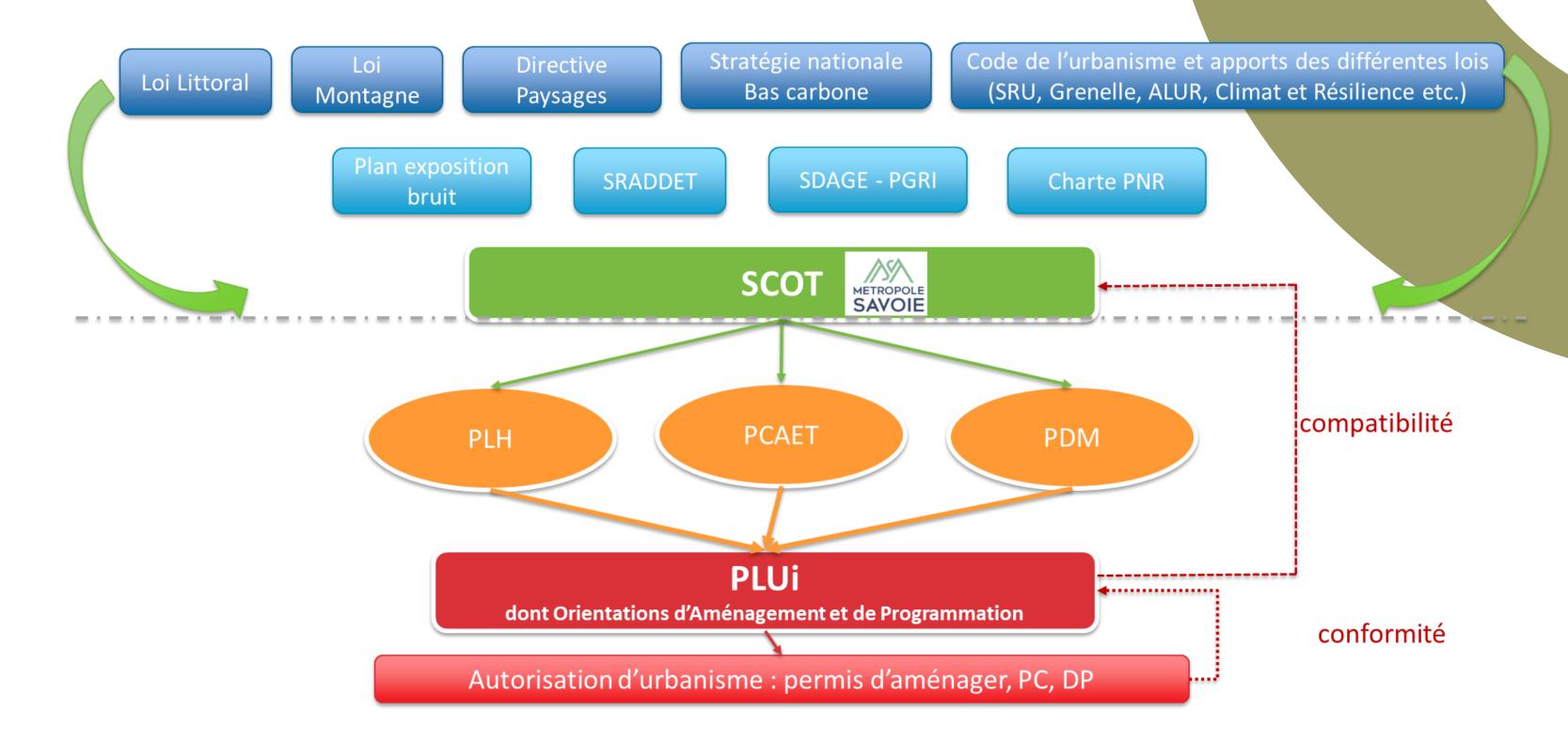
Âge	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	975	100,0	950	100,0	1 060	100,0
0 à 14 ans	191	19,6	148	15,6	177	16,7
15 à 29 ans	102	10,5	105	11,1	103	9,7
30 à 44 ans	179	18,4	138	14,5	170	16,0
45 à 59 ans	265	27,2	260	27,4	252	23,8
60 à 74 ans	174	17,8	225	23,7	261	24,6
75 ans ou plus	64	6,6	74	7,8	97	9,2

#### Evolution du prix du m2 à Pugny-Chatenod



Estimations au 01/06/2025 (méthodologie)

### Hiérarchie des normes en urbanisme





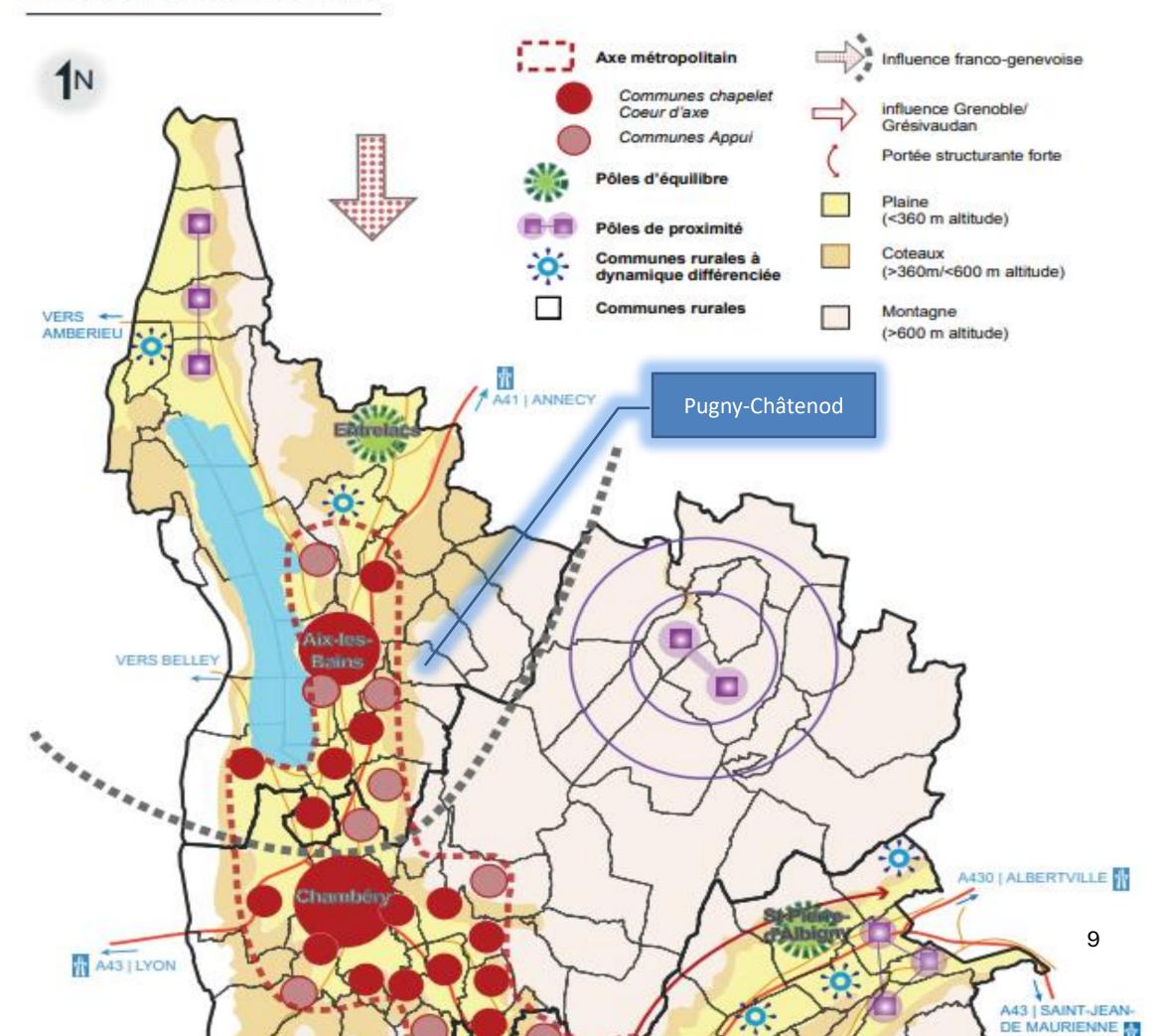
## Le cadre réglementaire

Le SCoT de Métropole Savoie

#### Contexte de la commune au sein du SCoT

- La partie ouest de la commune (partir urbanisée) intègre l'axe métropolitain
- la densité : au delà du règlement actuel, la densité minimale imposée par le SCoT est de 15 logements / ha (densité minimale à l'échelle de tout le SCOT, qui concerne également les communes du Coeur des Bauges, Coeur de Savoie).

#### Armature territoriale





## Le cadre réglementaire

### Le PLUi de Grand Lac (ex CALB)

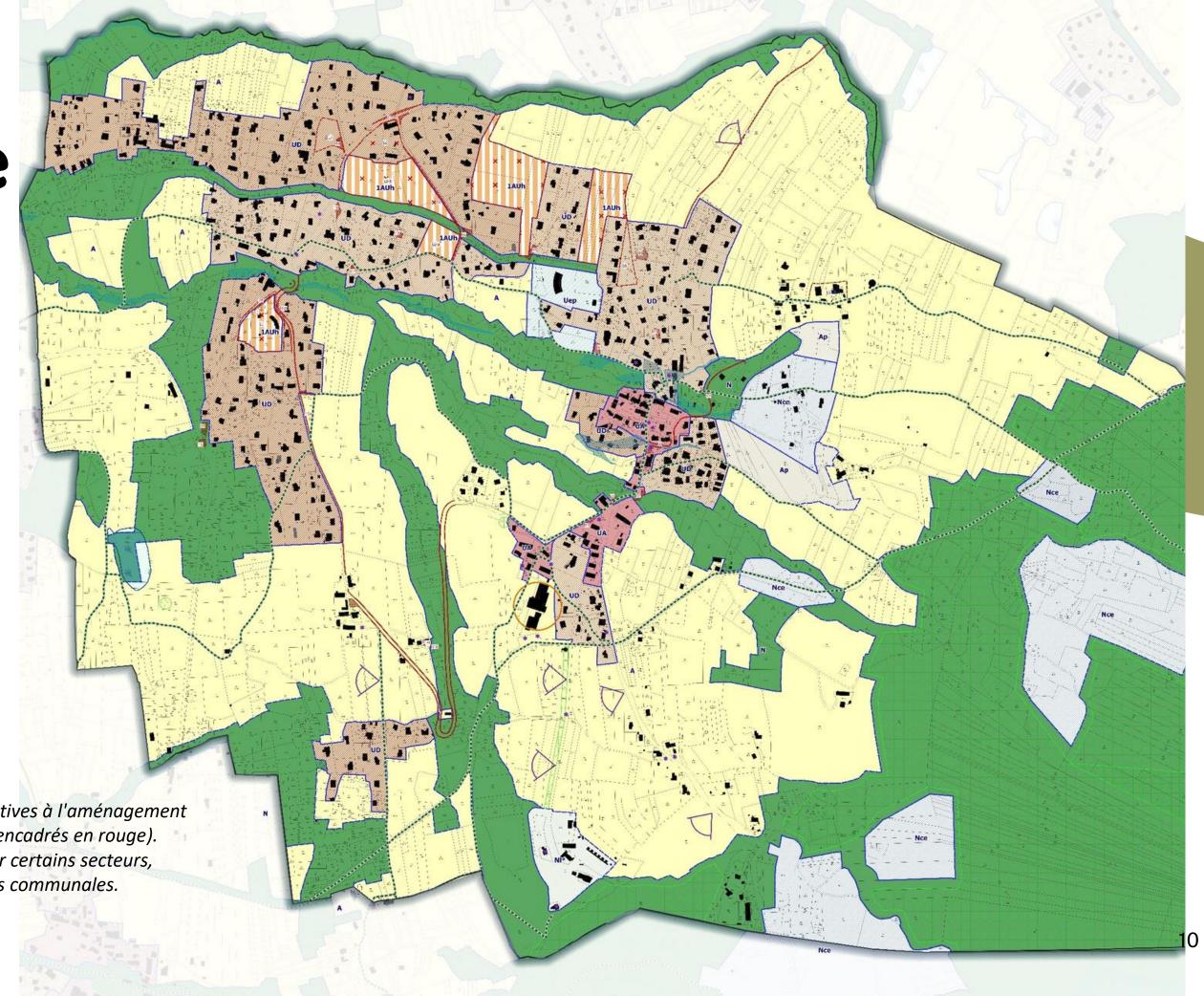
POS (avec Coefficient d'Occupation des Sols) PLU engagé par la commune en 2004 (zonage) PLUi en 2019 avec apparition des OAP\*.

#### Contexte de la commune

- Pression foncière croissante et rareté du foncier disponible.
- Besoin identifié de logements abordables pour jeunes, familles locales, et seniors (voir PLH 2025).
- Tension entre développement urbain et préservation du caractère villageois.

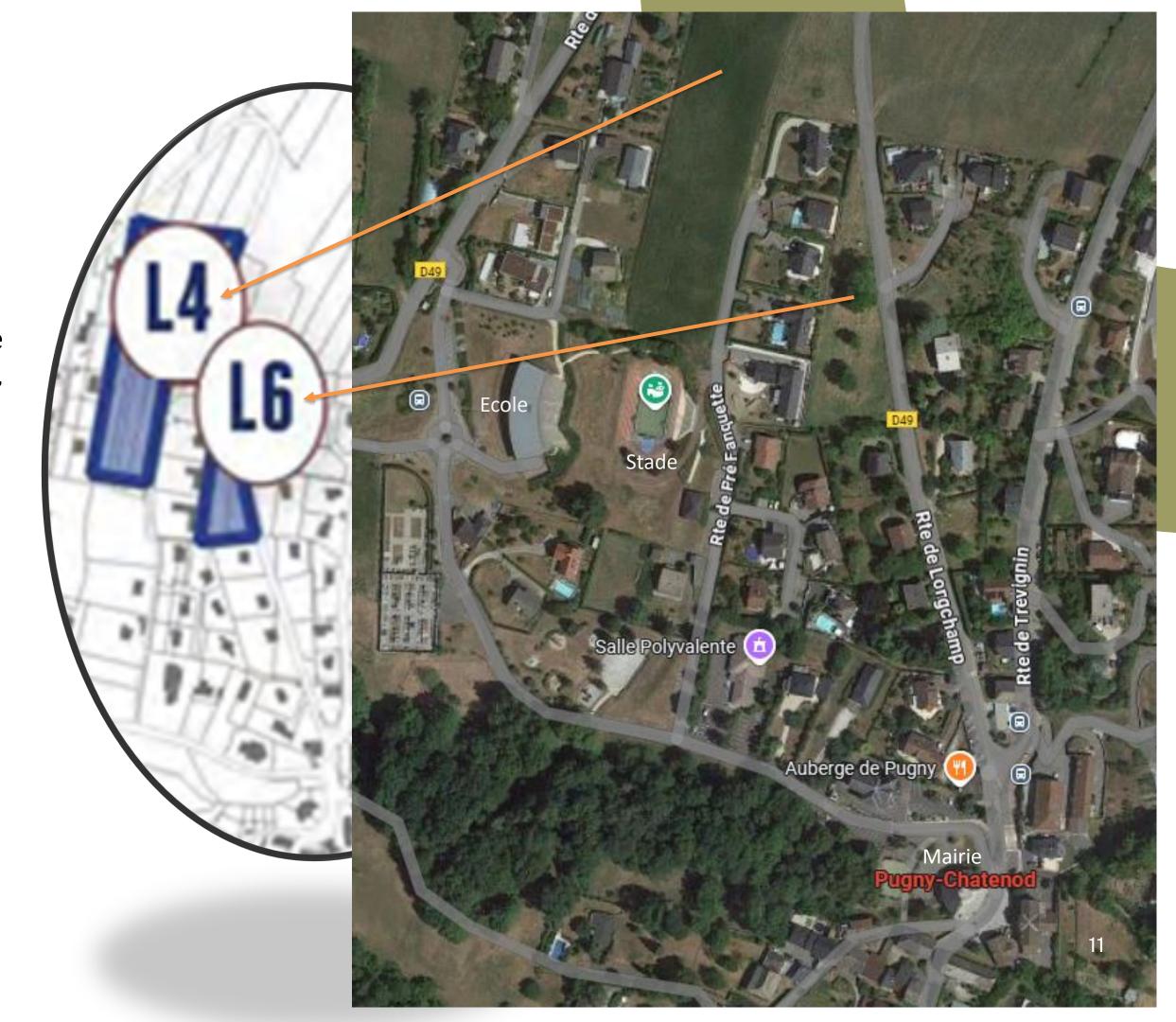
 Les OAP définissent de manière précise des dispositions relatives à l'aménagement de certains secteurs du territoire (voir secteurs hachurés et encadrés en rouge).
 Ceci a également permis de majorer la taxe d'aménagement sur certains secteurs, permettant ainsi une prévision de financement d'infrastructures communales.





## Le cadre réglementaire 2 OAP au PLUi

Les OAP L4 et L6 sont situées sur le secteur de Longchamp à proximité du chef-lieu, de l'école, de la salle polyvalente et du terrain multisports.

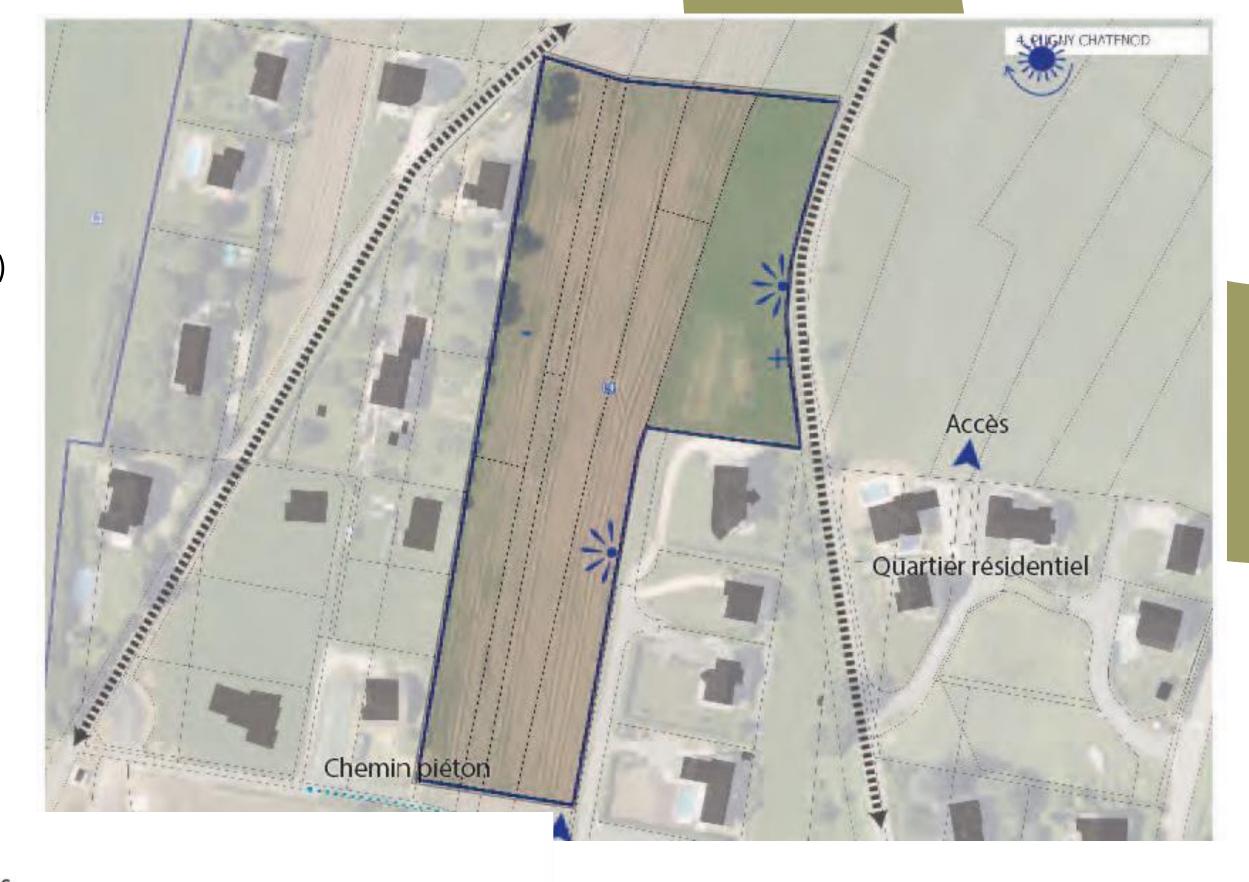




## Le cadre réglementaire

Surface = 1,45 ha (22 à 24 log)

Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) de 19,5 %



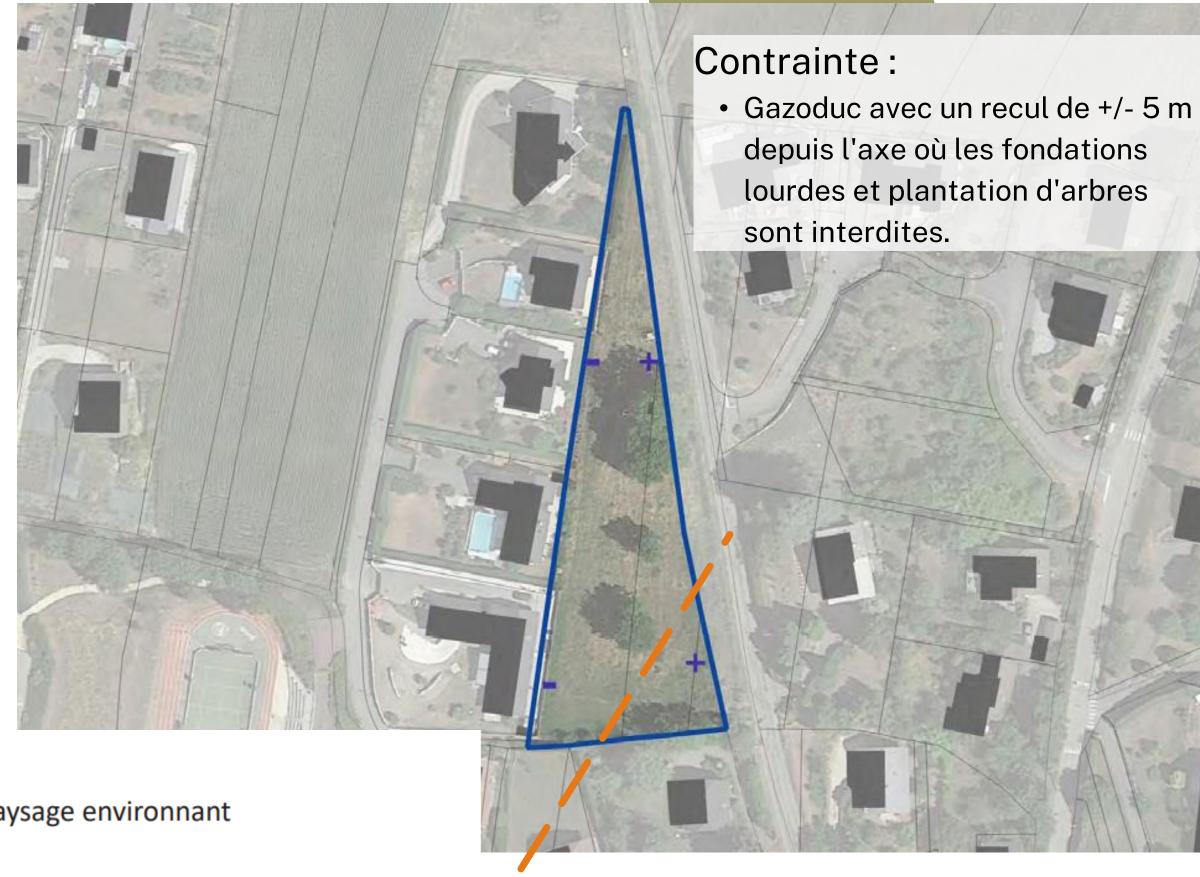
#### **ENJEUX**

- > Conserver des points de vue vers le lac et ses environs
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Inscrire l'opération comme limite intangible à l'urbanisation
- > Intégrer les nuisances liées à la route
- > Assurer des liaisons avec les équipements proches (école, terrain de sport, transports en commun ...)

## Le cadre réglementaire

**Surface = 0,35 ha** (5 à 7 log)

Taxe d'Aménagement (TA) à 5 %.



#### **ENJEUX**

- > S'inscrire de manière harmonieuse avec le bâti etle paysage environnant
- > Conserver les points de vue sur le lac et ses environs
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Rechercher une connexion douce avec le tissu environnant

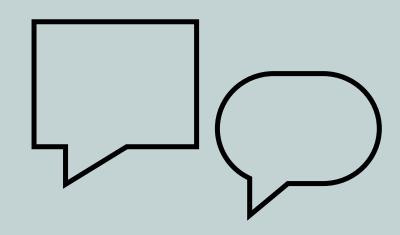


## Une nécessité de construire du logement sur le territoire

Les 10 enjeux du Plan Local de l'Habitat (PLH - Grand Lac)

- 1. Développement du parc abordable et social sur l'ensemble du territoire
- 2. Le logement des jeunes locaux
- 3. Le logement des seniors
- 4. Le développement du BRS en complément du parc social
- 5. L'offre d'hébergement pour les plus fragiles
- 6. Le logement des actifs « essentiels »
- 7. Le « déjà là »
- 8. Le logement des ménages divorcés et monoparentaux
- 9. La mobilisation du foncier
- 10. L'impact logement sur les recrutements





## Les modalités de concertation





## Synthèse des modalités

Modalités	Nombre de participants	Dates	Méthodes	Ambiance
Entretiens préalables	8	Du 30 mars au 5 avril	<b>Entretiens</b> semi-directifs de 45' environ	Méthode appréciée des participants où ils ont pu s'exprimer librement
Réunion publique	32	Le 7 mai	4 ateliers de travail pour échanger sur les formes urbaines, les déplacements et les espaces extérieurs	Contexte tendu en début de réunion qui s'est progressivement dilué, mais certaines personnes avaient des doutes sur la fiabilité du protocole de concertation
Balade	16	Le 17 mai	Balade autour des 2 AOP pour échanger des plans masses, de la parcelle dans l'épingle au Nord de la L4	Ambiance constructive, avec des personnes qui avaient des avis argumentés. La possibilité d'envoyer par mail le carnet du participant sous 7 jours a été apprécié (trois mails reçus suite à la balade, dont une personne qui n'avait pas participé à au moins l'une des modalités.



### Liste des entretiens réalisés

#### •Entretien n°1 - Grand Lac - SAU

• Date: 30 mars 2025

• Participants : Emilie Berger, Clément Derym

 Contexte : Discussions autour des OAP sur les sites L4 (Rectangle) et L6 (Triangle). Compétences de GL

• Enjeux : Densification, intégration sociale, tensions riveraines, gestion des vues, et infrastructures de transport.

#### •Entretien n°2 - Grand Lac - PLH

• Date: 30 mars 2025

Participants : Mélissa Covez

• Contexte : Présentation des tendances démographiques, économiques et du PLH (Plan Local de l'Habitat)

• Enjeux : Accession à la propriété, logements sociaux, tensions entre nouveaux arrivants et anciens résidents.

#### •Entretien n°3 - Riverain

• Date: 31 mars 2025

• Participants : M. V.

• Contexte : Réflexions sur les tensions liées à la communication du maire, les risques liés à l'aménagement et les problèmes fonciers

• Enjeux : Problèmes de communication, tension sur la densification, peur de la perte de caractère du village, proximité des constructions.

#### •Entretien n°4 – Maire

• Date: 1er avril 2025

• Participants : Bruno Crouzevialle

• Contexte : Discussion sur les enjeux fonciers, la vente de terrains et l'opérationnalisation des projets d'urbanisme

• Enjeux : Valorisation foncière, équilibre entre foncier agricole et urbanisé,

approche participative.

#### •Entretien n°5 - Locataire sur Pugny

• Date: 31 mars 2025

• Participants : M. V.

• Contexte : locataire, difficulté d'achat, famille avec deux enfants à l'école sur le territoire

• Enjeux : Accession à la propriété, budget d'environ 700K

#### •Entretien n°6 – ARCALE Développement

• Date: 3 avril 2025

Participants : ARCALE Développement (William Dickson et David Geslin)

 Contexte : Présentation de leurs propositions pour les OAP L4 et L6, avec détails sur les contraintes techniques et foncières

• Enjeux : Conception de projets urbains adaptés à la topographie, gestion des contraintes foncières, concertation avec les habitants.

#### •Entretien n°7 – Commission Urbanisme

• Date: 5 avril 2025

Participants : M. F.

• Contexte : Retour d'expérience sur l'urbanisation de la commune, gestion foncière et vision pour l'avenir

• Enjeux : Maintien de l'identité villageoise tout en permettant une densification modérée et raisonnée.

#### •Entretien n°8 – Elu

• Date: 16 avril 2025

Participants : M. B.

• Contexte : Vigilance sur le choix du promoteur

• Enjeux : Ne pas reproduire les erreurs du BelAir.





## Les principaux enjeux des entretiens préalables

#### Enjeux de densification vs. préservation du caractère villageois

Une tension marquée entre les acteurs souhaitant densifier et ceux soucieux de préserver le caractère villageois et naturel de Pugny. Cela se traduit par des préoccupations autour de la vision paysagère, des vues sur le lac et de la réduction de l'intimité pour les riverains.

#### Conformité avec les attentes des riverains

Certains habitants, expriment un rejet de la densification et souhaitent limiter les projets à quelques maisons individuelles, voire aucune densification. Le projet semble souvent perçu comme une menace à leur qualité de vie (perte de vue, augmentation de la circulation, nuisances sonores).

#### **Enjeux de concertation**

Il existe un désir général de procéder par des méthodes de concertation plus pédagogiques et visuelles. Les habitants veulent comprendre et participer activement, mais certains se sentent souvent exclus du processus de prise de décision.

#### Contraintes et opportunités techniques

La pente des sites L6 et L4 pose une contrainte importante, notamment pour le stationnement et l'accessibilité. Ces enjeux doivent être pris en compte pour garantir une intégration harmonieuse des projets dans le paysage. la conduite de gaz à prendre en compte

#### **Enjeux économiques et sociaux**

#### Prix du foncier et tensions sur l'accessibilité au logement :

Le coût élevé des terrains à Pugny (300 000 € pour 500-800 m²) rend l'accès au logement difficile, notamment pour les jeunes et les familles locales. Les préoccupations économiques liées à l'accès à la propriété et à la création de logements sociaux sont au cœur des discussions. Le besoin de logements abordables et d'une mixité sociale est manifeste.

#### Besoins en logements sociaux:

Les OAP doivent prendre en compte une part de logements sociaux, bien que Pugny ne soit pas une commune soumise à la loi SRU. La pression sur les logements sociaux se fait ressentir, et le manque de logements pour les jeunes est un point soulevé par de nombreux intervenants



### Déroulé de l'atelier



#### Deux tables de travail pour :

- Thème 1: Formes d'habitat et densité
  - La bonne densité, les types de logements (individuels, collectifs) et de leur insertion dans le paysage.
  - Travail sur des solutions pour limiter les nuisances (stationnements, bruit, accès).
- Thème 2 : Espaces publics et équipements
  - Identification des besoins en équipements publics (jardins, espaces de loisirs, accessibilité).
  - Réflexion sur les types d'espaces publics adaptés à la commune (potagers partagés, espaces verts, etc.).
- Thème 3 : Accessibilité et mobilité
  - Discussion sur les solutions pour améliorer les cheminements piétons, l'accès aux aux services
  - Identifier des solutions pour gérer les flux de circulation, les problèmes de stationnement et la mobilité piétonne

#### Les thématiques traitées lors de la balade

- La densité et les vues
- Les formes et les volume des bâtiments



## Notes sur les tables

	Formes et densité d'habitat	Espaces publics et vues	Accessibilité et mobilité
Table 1 Revard	Aucun logement ne doit être réalisé sur la L4 et la L6. refus total de cette table.  S'il y a des logements, il faut des maisons individuelles sur un terrain de 1000m² minimum, des pavillons avec de grands jardins  Pas de logement collectif qui sont contraires à l'esprit village d'une zone rurale  De nombreux points de vigilance sont identifiés par cette table :  - Les nuisances sonores  - L'enfermement urbain  - La densité urbaine  - La circulation et l'accès aux nouveaux logements  - La dépréciation de la valeur des biens  Proposition : envisager la densification de la rue de la vieille église	Pour garder les vues, il ne faut pas construire	Garantir l'accès piéton vers l'école L4: Faire l'accès automobiles dans l'épingle L6: Impossible de faire un accès automobile
Table 2 Revard	L6 : 2 niveaux maximums L6 : création d'une résidence séniors L4 : faire des parcelles de 600m² L4 : Exclusivement des maisons ou de l'intermédiaire avec le garage qui séparer		L4 : conserve l'impasse de Pré Fanquette pour sécuriser l'accès à l'école à pied et aux jeux
Table 1 Lac	Les OAP doivent rester résidentielles et individuelles par rapport aux densités. Les L4 et L6 sont d'une densité trop élevée. Mais possibilité de faire de l'intermédiaire L6 : proposition d'une résidence séniors L4 : réduire la densité, avec des maisons jumelées, type carré de l'habtat. L4 : 8 maisons jumelées = 16 logements	Respecter les vues paysagères et les hauteurs des bâtiments Attention à la gestion des eaux pluviales	Si on fait le nombre de logements demandés, ça ferait 70 véhicules en plus. Pas d'accès à la L4 depuis Près Fanquette (dangerosité avec l'école, le city)
Table 2 lac	Création de logements intermédiaires, mixtes (pour les jeunes et les plus âgés) Privilégier les toits plats car ils sont moins hauts (hauteur maximum 6,5m) Si les toits sont pentus, privilégier les toits perpendiculaires au lac obstruent moins la vue Limiter le nombre de logements au minimum	Pas de toitures élevées pour ne pas gêner la vue des voisins)	Créer un cheminement sécuriser vers l'école L6 : réaliser 6 logements pour ne pas avoir trop besoin de places de stationnements (propriétaires, visiteurs et handicapés) L4 et L6 : penser aux stationnements visiteurs

## Synthèse

#### Positionnement général sur les OAP

- Table 1 (position radicale): opposition totale à toute construction sur L4 et L6.
- Tables 2-4 : acceptation conditionnelle d'une urbanisation limitée, à condition de respecter l'esprit village et les vues.
- « Aucun logement ne doit être réalisé sur L4 et L6, c'est une atteinte directe à notre cadre de vie. » « Si on construit, ce doit être des maisons avec jardin, pas des blocs! »

#### Typologie de logements souhaités

- Rejet unanime du logement collectif. Préférence forte pour des maisons individuelles ou éventuellement des logements intermédiaires de type « carrés de l'habitat ».
- Surface minimale demandée : parcelles de 600 à 1000 m<sup>2</sup>.
- Idée évoquée : résidence séniors sur L6, de faible hauteur.
- « Des maisons jumelées, à la rigueur, mais avec de vrais jardins ! »« L6 pourrait accueillir une petite résidence pour personnes âgées, à condition de rester à taille humaine. »

#### Densité et volumétrie

- Densité jugée trop élevée dans les OAP telles que présentées.
- Proposition concrète: 8 maisons jumelées sur L4, soit 16 logements.
- Hauteur maximale recommandée : 6 à 6,5 m.
- Préférence pour des toits plats ou perpendiculaires au lac pour ne pas obstruer les vues.
   « Pas plus de deux niveaux ! Au-delà, on écrase tout le paysage. »« Les toits plats ou bien orientés gênent moins la vue sur le lac. »

#### Mobilité et accessibilité

- Problème majeur identifié : gestion de la circulation et des stationnements. Refus d'un accès automobile par Pré Fanquette (proximité école et jeux).
- Proposition : accès automobile par le haut de la Route de Longchamps
- L6 : accès automobile jugé très difficile, voire impossible. Stationnement des visiteurs et PMR à prévoir systématiquement.

« Si on suit le projet initial, ce sont 70 voitures de plus, c'est ingérable! » « Aucun accès voiture par Pré Fanquette, c'est trop dangereux pour les enfants. »

#### Espaces publics, cheminements et paysage

- Forte attente de maintien des vues, intégration paysagère, et végétalisation.
- Demandes de cheminements piétons sécurisés vers l'école et les équipements.
- Volonté de préserver l'impasse de Pré Fanquette comme axe piéton et calme.
- Vigilance sur la gestion des eaux pluviales.
- « Il faut absolument préserver les vues et la qualité paysagère, c'est notre patrimoine. » « Un chemin piéton sécurisé jusqu'à l'école est indispensable. »

#### Conclusion générale des ateliers

Acceptabilité conditionnelle d'un projet très modéré, à condition de : privilégier des maisons individuelles ou intermédiaires à très faible hauteur ;garantir les vues, l'intégration paysagère, et la maîtrise des flux ; anticiper les besoins en stationnement et en cheminements ;associer les riverains à toutes les étapes futures.



## Résultat des images références

Top 1

Les images références préférées pour les formes urbaines



Les images références préférées pour le staionnement et les circulations



Top 2

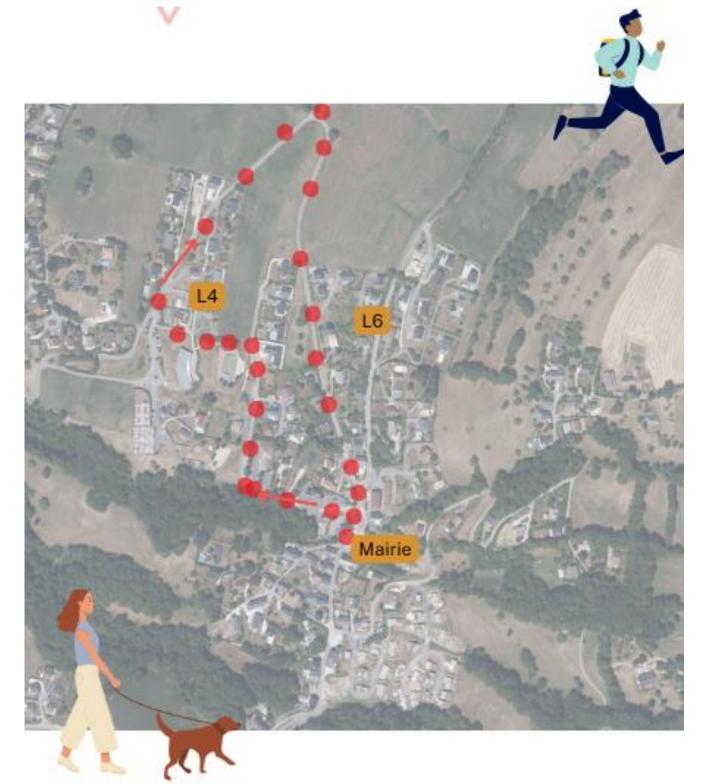








## Déroulé de la balade



#### 3 arrêts visant à échanger :

- Arrêt 1 sur Pré Fanquette :
  - Comment organiser l'accessibilité de la parcelle ?
  - Comment faciliter les déplacements à pied ?
  - Comment faire stationner les voitures ?
- Arrêt 2 au Nord de l'OAP
  - Des idées pour cet espace ?
- Arrêt 3 à l'est de la L6
  - Comment organiser l'accessibilité de la parcelle ?
  - Comment faciliter les déplacements à pied ?
  - Comment faire stationner les voitures ?

## L4 - Se déplacer

	Avis 1 – Pré Fanquette	Avis 2 – route Longchamp amont	Avis 3 – autre habitant	Avis 4 – autre habitant	Avis 5 – Pré Fanquette
Accessibilité	Par la route de Longchamps, en limite du terrain agricole Conserver Pré Fanquette en impasse	Voie d'accès par Route de Longchamp	Faire une voie de circulation autour de la L4	Pas de réponse	Accès par la route de Longchamp Laisser la route de Pré Fanquette sans issue
Déplacements à pied	A organiser Faire un cheminement piétons, depuis le chef lieu vers l'école	Création d'un trottoir sur Pré Fanquette		Pas de réponse	Création d'un trottoir pour accéder à l'école
Stationnement	20 maisons à construire avec stationnement chez les propriétaires "Petit parking visiteurs à l'entrée	Dans chaque propriété, permettre à 2 voitures de stationner.	Emplacement double dans les maisons	Pas de réponse	2 places dans chaque logements



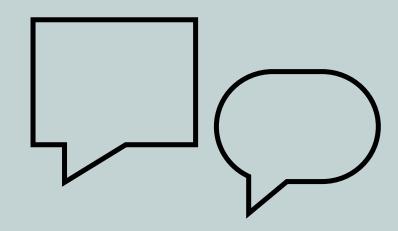
## Espaces publics zone agricole

	Avis 1 – Pré Fanquette	Avis 2 – route Longchamp amont	Avis 3 – autre habitant	Avis 4 – autre habitant	Avis 5 – Pré Fanquette	
Idées	Jardin partagé Espaces pour les chevaux	Laisser la nature s'en occuper	Jardin partagé/paysagé	Création d'un parc avec une mare, des bancs, des arbres et des fleurs	Verger mais qui pour l'entretenir ?	
	Verger					
	Aire de jeu au sud de la L4, pour le plus petits en complément du city.					

## L6 - Se déplacer

	Avis 1 – Pré Fanquette	Avis 2 – route Longchamp amont	Avis 3 – autre habitant	Avis 4 – autre habitant	Avis 5 – Pré Fanquette	
Accessibilité	Attention, dans un secteur à proximité d'une école, la zone d'efficience peut être de 15 à 20m de chaque côté de la conduite de gaz	C'est compliqué. La surface est trop contrainte. Il faut faire un espace végétalisé.	Pas de réponse	Pas de réponse	Pas d'idée	
Déplacements à pied	Accès des scolaires par la route de Longchamps, vers Pré Fanquette	Chemin à rétablir	Pas de réponse	Pas de réponse	Créer un chemin sur la partie Sud	
Stationnement	Le projet est-il possible ? Vérifier avec GRT Gaz la servitude.	Sur la parcelle	Pas de réponse	Pas de réponse	Pas d'idée	



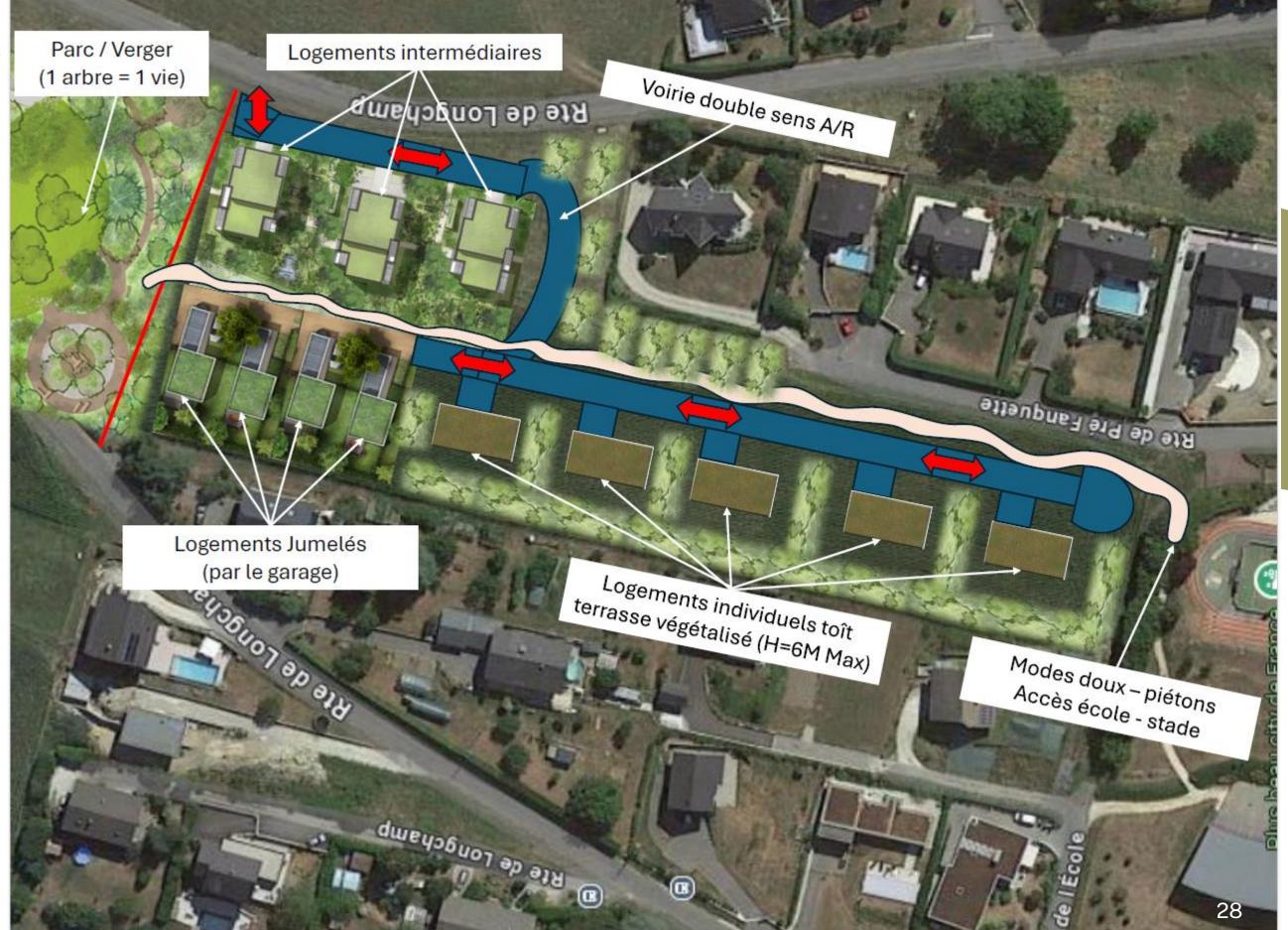


# Les propositions des habitants





## Variante 1: L4



## Variante 2: L4

Ce type d'aménagement a été proposé 4 fois :

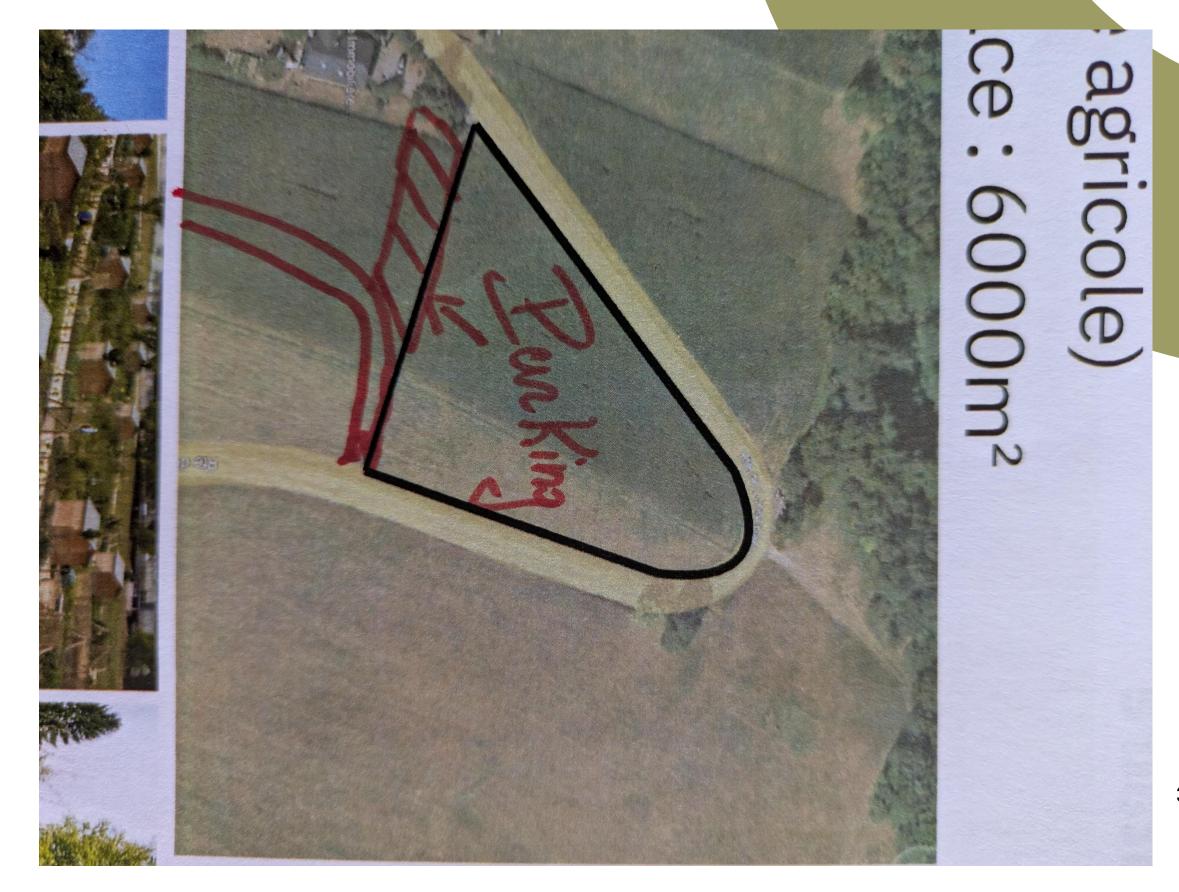
- Accès en impasse depuis la route de Longchamps
- Petits pavillons ou maisons plex



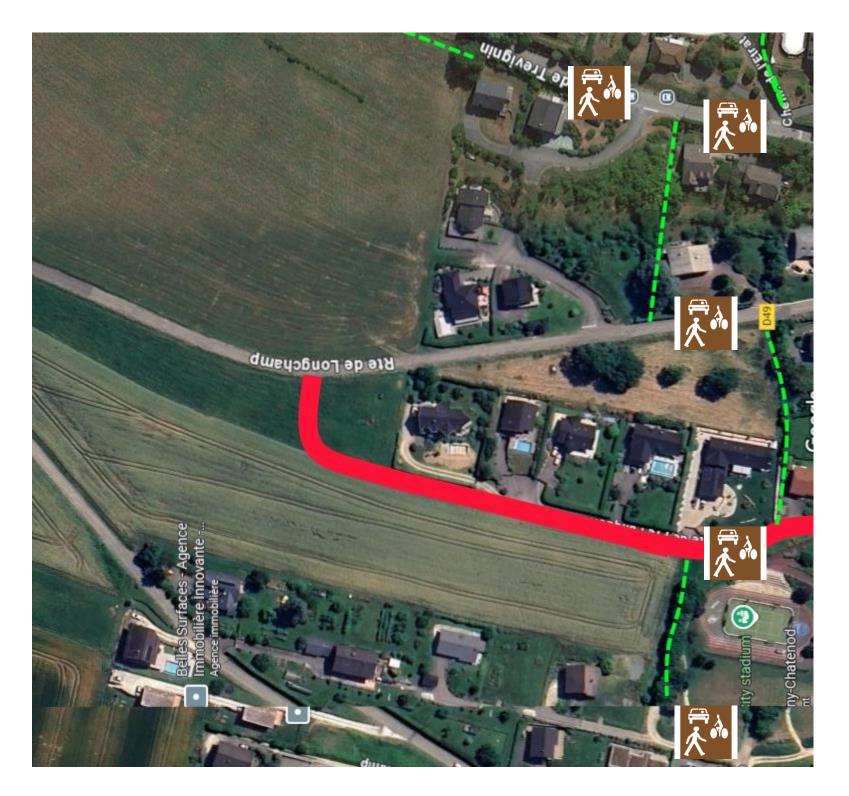
## Variante 3: L4

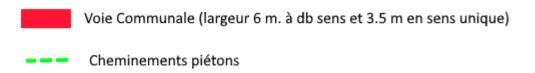


## Variante 4: stationnement collectif L4



## Variante 5: desserte L4/L6





Minimiser l'impacte des accès voierie en limitant les surfaces artificialisée.

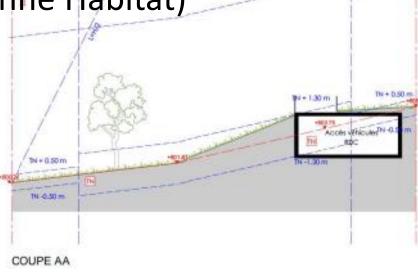
Favoriser le cheminement des piétons en sécurisant les zones de rencontres.

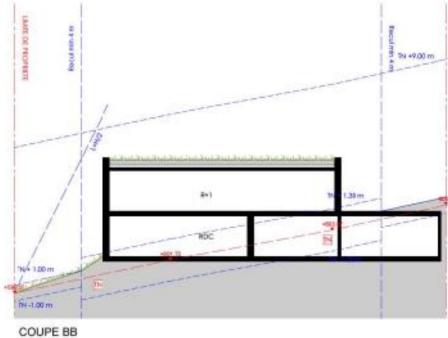


## Variante 1: L6

7 logements / 10 stationnements (Projet Savoisienne Habitat)







## Variante 2: L6

12 logements - plex / 26 stationnements (Projet Kilig Immobilier)



## Variante L6/L4

Fusionner les deux OAP afin de pouvoir répartir le nombre total de logements de façon plus adaptée au terrain (exemple : 28 à 30 log sur L4 et 2 à 4 log sur L6). Mutualiser les stationnements visiteurs dans OAP L6 (plus contrainte).

Profiter d'un espace en rdc (sans vue lac) pour aménager un espace santé avec des équipements pouvant servir aux associations (salle d'activités, piscine...)

Voir si possibilité de privilégier l'accès de certains logements PMR aux séniors en lien avec l'espace santé (médecins, infirmiers, kiné).

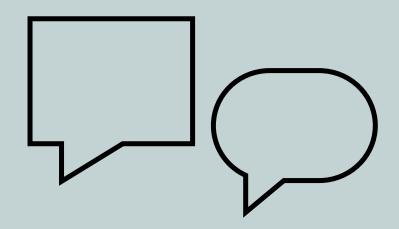
Création de commerces ?







33



## La synthèse





## ... à retenir

#### **Contexte**:

- Forte pression foncière, rareté des terrains constructibles.
- •Besoin identifié en logements abordables, notamment pour les jeunes, familles locales et seniors.
- Enjeux de maintien une identité villageoise.

#### **Principaux enseignements:**

- •Rejet de la densification excessive : crainte de perte de vue, d'intimité, d'augmentation du trafic.
- Attentes fortes sur la qualité architecturale : volumes modérés, intégration paysagère.
- Mobilité et stationnement : nécessité de stationnements collectifs, priorité à l'accessibilité piétonne.
- Espaces publics : demande de jardins partagés, aires de jeux, cheminements doux.

#### **Contraintes majeures :**

- •Pente et accessibilité des terrains.
- •Gazoduc sur L6 avec zone de recul de 5 m.
- •Zonage du PLUi et règles d'emprise, hauteur, CES, voirie à respecter.

L4	L6
•Typologie souhaitée : maisons individuelles groupées, petits	•Fortes contraintes techniques (gazoduc, pente).
collectifs R+1.	•Préférence pour une <b>opération réduite ou différée</b> , à envisager dans
•Stationnement : préférence au <b>stationnement collectif mutualisé</b>	un temps 2.
pour réduire l'emprise au sol.	•Intérêt pour des <b>espaces publics doux</b> (potager partagé,
•Intégration paysagère : bâtiments bas, végétation conservée ou recréée, gestion fine des vues.	cheminements, belvédère). •Hypothèse émise de <b>fusionner L4 + L6</b> pour mutualiser les
recreee, gestion line des vues.	contraintes et concentrer l'effort de densification.



### Pour conclure

- La concertation menée autour des OAP L4 et L6 constitue une étape précieuse dans l'élaboration du projet urbain de Pugny-Chatenod. Elle témoigne de l'intérêt des habitants pour l'avenir de leur commune et de leur volonté d'être pleinement associés aux décisions qui engagent le territoire.
- Les échanges ont mis en évidence des attentes claires : produire des logements accessibles, respecter le paysage, favoriser les cheminements doux, maîtriser les nuisances, et garantir un développement modéré et cohérent avec l'identité du village. Ces ambitions nécessitent une approche sur mesure, pragmatique, et capable de conjuguer contraintes techniques, cadre réglementaire et aspirations locales.
- Il appartient désormais à la commune, en lien avec Grand Lac et les partenaires opérationnels, de transformer ces contributions en orientations concrètes. Cela impliquera de :
  - Poursuivre les études techniques, notamment sur la faisabilité de l'OAP L6 ;
  - Réfléchir à une programmation graduée, adaptée aux réalités foncières ;
  - Élaborer des scenarii urbains partagés, illustrés et compréhensibles ;
  - Et maintenir une dynamique de concertation sincère et continue.
- Ce travail fonde les bases d'un urbanisme de dialogue, respectueux du territoire, et soucieux d'accompagner les évolutions démographiques sans renier l'âme du village. Il ne s'agit pas simplement de construire, mais de bâtir ensemble un projet qui fasse sens pour Pugny-Châtenod, aujourd'hui comme demain.







