

Commune de BELLECOMBE EN BAUGES

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article 23 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003

Dossier pour Approbation

3 – Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone des Dodes

Document en date du 14 décembre 2012

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	PLU approuvé le:	15. 02. 2008
	Révision simplifiée n°1 approuvée le	02 .11. 2012
Pour copie conforme, Le Maire	Révision simplifiée n°2 approuvée le	02 .11. 2012
	Modification approuvée le	14. 12. 2012



SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE	2
ZONE DES DODES	4
1/ CONDITIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR NORD.....	6
1. Desserte	6
2. Paysage.....	6
3. Habitat.....	6
4. Vie du quartier	7
5. Réseaux	7
2/ CONDITIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR SUD	8
1. Desserte	8
2. Paysage.....	8
3. Habitat.....	8
4. Vie du quartier	9
5. Réseaux	9

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

De plus d'après l'article R123-3-1 : *« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »*

Et d'après l'article L123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Cette zone « à urbaniser » a fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de cette zone ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de la zone « à urbaniser » des DODES .

Zone des DODES

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 0,76 ha pour le secteur Nord et d'environ 0,68 ha pour le secteur Sud, localisé à l'Est du chef-lieu, dans le secteur des Dodes, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du bâti existant.

Ce secteur devra accueillir des logements individuels, des logements intermédiaires.

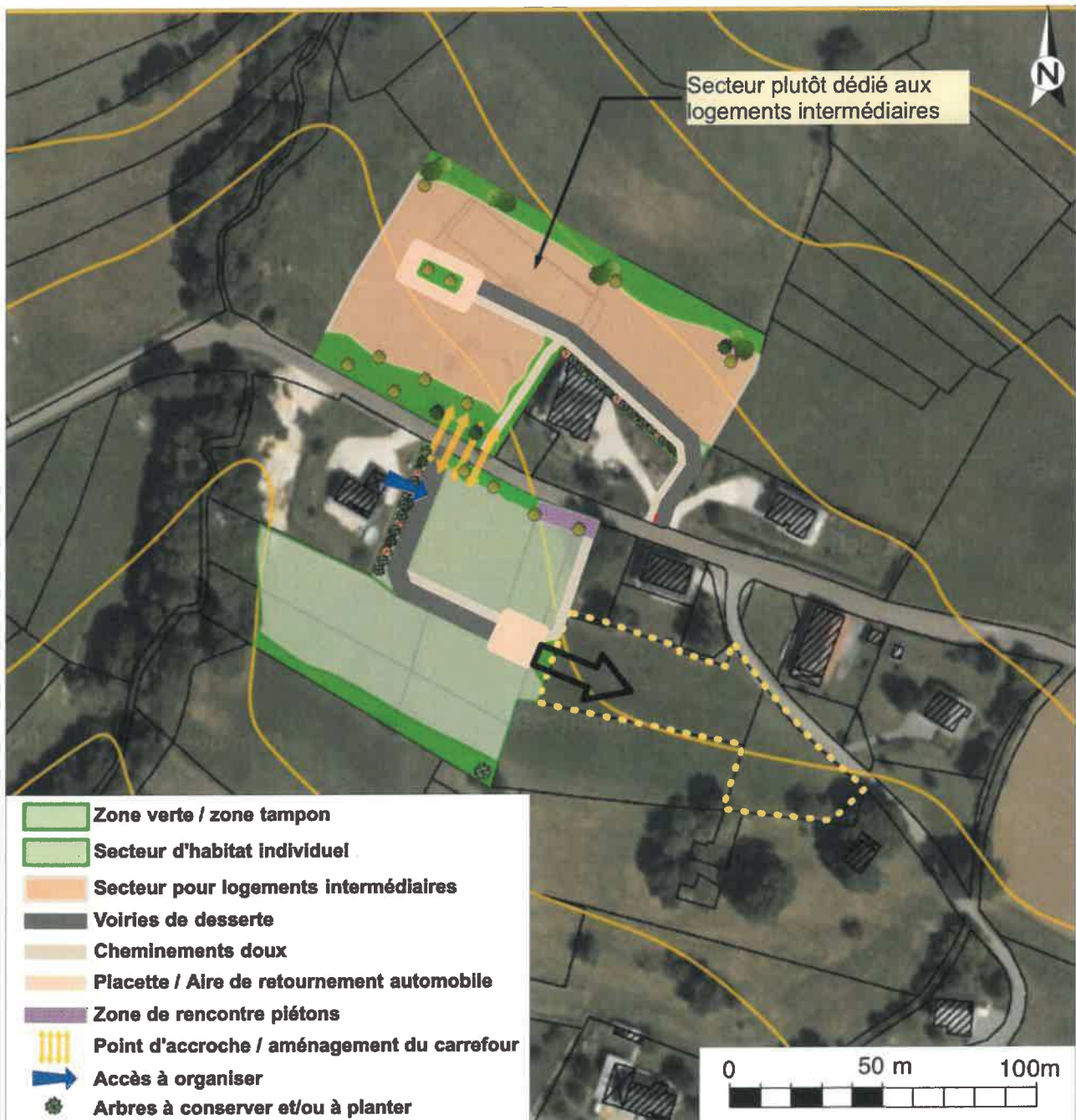


Schéma donné à titre indicatif

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones Udd devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

Chaque secteur Nord et Sud peut s'aménager indépendamment de l'autre, pourvu que les conditions des orientations d'aménagement et de programmation soient respectées.

1/ CONDITIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR NORD

1. Desserte

Elle se fera obligatoirement par l'accès agricole existant avec obligation d'élargissement du chemin agricole. L'accès desservant la zone Nord devra respecter une distance de visibilité de 100m de part et d'autre de celui-ci.

La zone aura une desserte en impasse en prévoyant l'aire de retournement.

Un lien doux reliera la zone à la zone Sud via le point d'accroche.

Un lien doux sera également prévu en doublage de la voirie de desserte pour rejoindre les arrêts de car.

La chaussée (secteur dédié à la circulation automobile) présentera une largeur minimale de 4 m dès lors que la voie dessert plus de 3 lots.

Les voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs.

2. Paysage

L'aire de retournement sera traitée en placette aménagée.

L'aménagement du secteur veillera à :

- Mettre en place un écran paysager en limite Nord pour limiter les impacts depuis la RD61 en direction de Leschaux en contre-haut.
- Préserver un écran paysager entre les nouvelles constructions et la maison existante.

Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

3. Habitat

La zone sera urbanisée, avec une densité minimale de 15 logt/ha soit au minimum 11 logements.

Les constructions devront présenter un volume suffisamment conséquent pour garantir une bonne intégration dans le bâti traditionnel environnant.

Une partie ou la totalité des logements seront des logements intermédiaires et/ou logements groupés.

L'implantation des constructions tiendra compte des possibilités d'utilisation des systèmes d'énergie renouvelable.

4. Vie du quartier

Prévoir un espace commun le long de la RD, qui sera un lieu de rencontre et matérialisera l'entrée du hameau. Ce secteur devra être articulé avec la zone Sud.

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

5. Réseaux

Eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Le raccordement des eaux pluviales sur le réseau de la route départementale sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie départementale mais ne pourra être envisagé qu'avec un débit maximum de 10l/s. Cependant, le raccordement au ruisseau situé en extrémité de parcelle est à privilégier.

Si le choix d'une gestion à l'échelle de l'opération est fait, alors les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

2/ CONDITIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR SUD

1. Desserte

La zone ne présentera qu'un seul accès à la RD. Les modalités d'accès à la RD feront l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale lors de l'élaboration du projet d'aménagement d'ensemble.

Si la sortie sur la RD s'effectue à l'ouest du terrain : la construction existante (à l'ouest) devra à terme aménager un accès par la voie de desserte du nouveau secteur. La sortie existante sur la RD61A devra être abandonnée.

La zone Sud aura une desserte en impasse en prévoyant l'aire de retournement.

L'aménagement de la zone devra réserver des possibilités de desserte de la 3ème zone AU, située immédiatement à l'est.

Un lien doux reliera la zone à la zone de rencontre (actuellement secteur des arrêts de car pour le ramassage scolaire)

La chaussée (secteur dédié à la circulation automobile) présentera une largeur minimale de 4 m dès lors que la voie dessert plus de 3 lots.

Les voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs.

2. Paysage

L'aménagement du secteur veillera à :

- Mettre en place un écran paysager en limite Sud pour limiter les impacts sur le paysage.
- Préserver un écran paysager entre les nouvelles constructions et la maison existante à l'ouest.

Pour les aménagements paysagers, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

3. Habitat

La zone sera urbanisée, avec une densité minimale de 13 logt/ha soit au minimum 9 logements.

Les constructions devront présenter un volume suffisamment conséquent pour garantir une bonne intégration dans le bâti traditionnel environnant.

L'implantation des constructions tiendra compte des possibilités d'utilisation des systèmes d'énergie renouvelable.

4. Vie du quartier

Prévoir un espace commun le long de la RD, qui sera un lieu de rencontre et matérialisera l'entrée du hameau. Ce secteur devra être articulé avec la zone Nord.

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

5. Réseaux

Eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Lignes électriques

L'aménagement devra prévoir, a minima, le déplacement de la ligne moyenne tension.

L'enfouissement de la ligne est recommandé et à la charge de l'aménageur.