

LE BOIS PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté
par délibération
en date du :

31 janvier 2018

Projet approuvé
par délibération
en date du :

05 septembre 2018

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Localisation des OAP



OAP	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie	Nombre de logements minimum	Densité minimum lgts/ha
1	Sainte-Hélène	1AU	5.600 m ²	10	17
2	Pré de l'Archevêque	Ub	2.600 m ²	4	17
3	Les Cours d'en Haut	1AU	2.800 m ²	5	17
Total OAP «habitat»			11.000 m²	19	17



Commune de:
LE BOIS

**OAP n°1 : Secteur «Sainte-
Hélène»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur présente une localisation en bas de commune, à proximité du centre d'Aigueblanche (commerces, équipements publics, services).

L'accès sera réalisé depuis la route de Sainte-Hélène (VC3) .

Le programme de construction pourra être composé de logements intermédiaires et/ou de logements individuels denses.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Commune de:
LE BOIS

OAP n°1 : Secteur «Sainte-Hélène»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur en greffe sur le village de Sainte-Hélène.

- **Vocation future** : habitat en accession à la propriété et en accession libre
- **Superficie de la zone** : 5.600 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site relativement plat. Secteur non exposé aux risques naturels
- **L'environnement bâti** : secteurs bâtis limitrophes assez denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis la route de Sainte-Hélène (VC 3).

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 10 logements minimum, composés de logements intermédiaires et/ou d'individuels denses.

50 % du programme sera destiné à de l'accession sociale à la propriété.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AU

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte sur un point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement (ou tout autre mode de financement de l'urbanisme de type «PUP» ...) sera ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : faibles car l'opération n'est pas visible depuis les principaux axes de déplacement .
- **Agricoles** : aujourd'hui les terrains n'ont pas d'usage agricole.
- **Equipements existants** : ensemble des réseaux suffisants en périphérie d'opération.



Commune de:
LE BOIS

**OAP n°2 : Secteur «Pré de
l'Archevêque»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

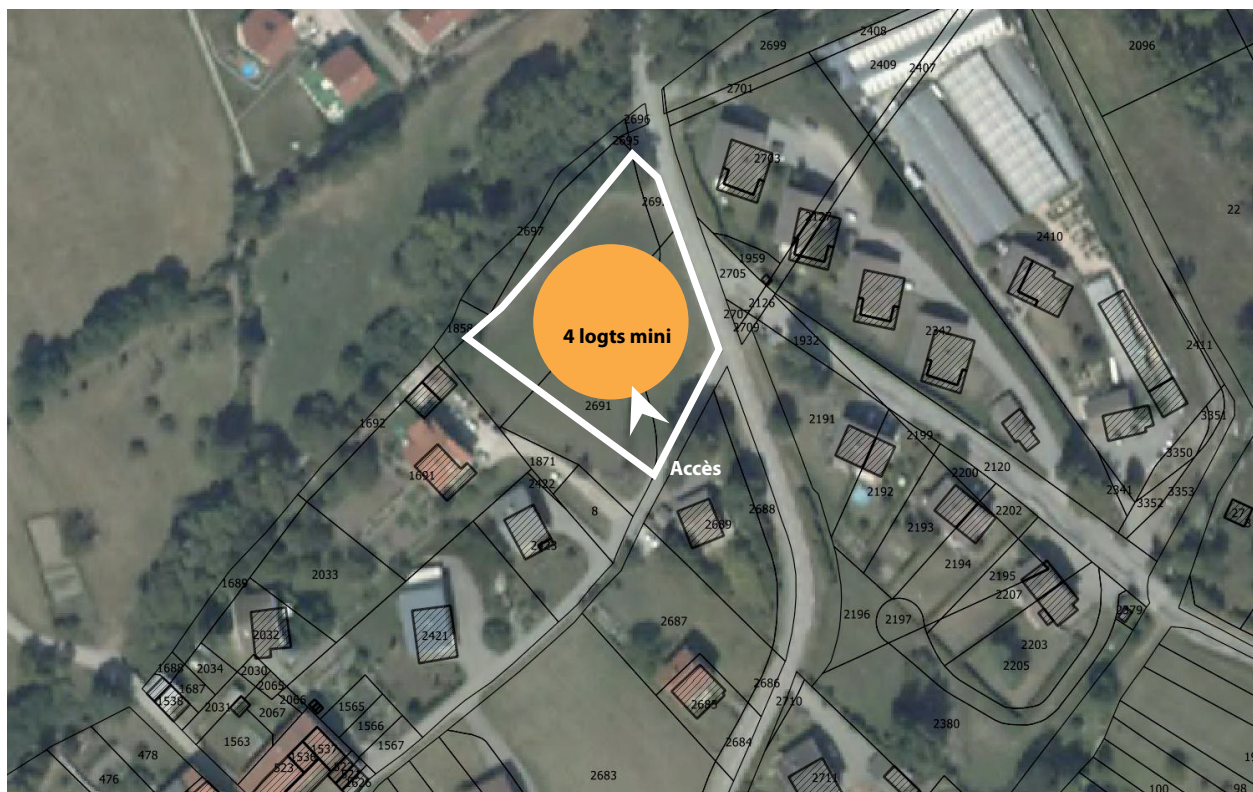
Ce secteur présente une localisation en bas de commune, à proximité du centre d'Aigueblanche (commerces, équipements publics, services).

L'accès sera réalisé depuis le chemin des Cours d'En Bas .

Le programme de construction pourra être composé de logements individuels isolés et/ou de logements individuels denses.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Commune de:
LE BOIS

OAP n°2 : Secteur «Pré de l'Archevêque»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier une dent creuse.

- **Vocation future** : *habitat.*
- **Superficie de la zone** : *2 600 m² environ*

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : *site en pente modérée.*
- **L'environnement bâti** : *secteurs limitrophes peu denses.*
- **L'organisation et la distribution de la zone**: *desserte assurée depuis le chemin des Cours d'en Bas*

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 4 logements minimum sous forme d'habitats individuels isolés et/ou de logements individuels denses.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone Ub

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Sans objet.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : *privé.*
- **Mode de déblocage** : *sans objet.*
- **Fiscalité** : *la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.*

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : *moyens car l'opération est visible depuis le RD95 (Aigueblanche au col de la Madeleine).*
- **Agricoles** : *sans usage agricole.*
- **Equipements existants** : *réseaux à proximité, sous le chemin des Cours d'en Bas.*



Commune de:
LE BOIS

**OAP n°3 : Secteur «les Cours
d'en Haut»**

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur présente une localisation à l'étage intermédiaire de commune.

L'accès sera réalisé depuis le chemin des Cours d'En Haut .

Le programme de construction pourra être composé de logements individuels isolés et/ou de logements individuels denses.

Afin d'optimiser l'occupation de l'espace, on cherchera à mutualiser les stationnements résidentiels.

La conception des constructions, notamment dans l'orientation des toitures, devra permettre d'utiliser dans les meilleures conditions possibles l'énergie solaire.



Commune de:
LE BOIS

OAP n°3 : Secteur «les Cours d'en Haut»

Orientations d'aménagement et de programmation

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Urbaniser une dent creuse située entre les hameaux des Cours d'en Bas et des Cours d'en Haut.

- **Vocation future** : habitat.
- **Superficie de la zone** : 2.800 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente douce.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée le chemin des Cours d'en Haut.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 5 logements minimum sous forme d'habitat individuel isolé ou groupé.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AU

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte sur un point de regroupement.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement pourra être ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques éventuellement induites par l'opération.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.

ENJEUX :

- **Paysagers** : faibles car l'opération n'est pas visible depuis les principaux axes de déplacement.
- **Agricoles** : sans usage agricole.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité.

