



Plan Local d'Urbanisme



Révision générale approuvée le 22 février 2008

Modification n° 1 approuvée le 13 décembre 2012

Modification n°2 approuvée le 17 février 2016

Révision allégée n°1 approuvée le 12 octobre 2018

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

REVISION ALLEGEE N°2 – Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 09 mars 2020

SOMMAIRE

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU	3
1 - ZONE AUB DU BOURG	3
2 - ZONES AU DE BELLE TOUR ET DE LA REVUE.....	5
3 - ZONES AU DE FRASSETTE	7
4 - ZONES AU DU MAT.....	8
5 - ZONES AU DES GLIERES.....	9
6 - ZONE AU DE PRASSET	11
7 - ZONES AU ET AUC1 DU PONTET	12
8 – ZONE AUT DES EVETTES	14
LA QUALITE PATRIMONIALE DU BÂTI FLUMERAN	18

La zone AUt des Evettes est ajoutée par la révision allégée n°2 arrêtée le 23 juillet 2019.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

1 - Zone AUb du Bourg





La mise en place de la déviation du centre du bourg a permis la desserte d'un secteur non construit à l'aval de la façade nord ouest de la rue principale, traversée montante du village.
Cette opportunité permet d'envisager un projet d'urbanisme structurant pour renforcer la centralité de Flumet.

Le parti d'aménagement repose sur l'idée de proposer une structure bâtie organisée autour d'un espace public qui épaississe le village et ouvre un nouveau secteur à proximité immédiate de la rue principale.

L'objectif est multiple, lui donner une qualité urbaine, offrir des potentialités de logements, de commerces et de services aux demandeurs intéressés, proposer un espace public fonctionnel et convivial.

La possibilité de mettre des commerces, d'offrir des places de stationnements à proximité de ceux-ci, de ceux du centre, de la salle polyvalente à venir, dynamisera globalement le village.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Respect de la bande d'implantation du bâti : 
- Conservation de l'espace public central en liaison avec la Grand Rue avec projet de parking souterrain : 
- accès véhicule à l'espace public en amont et à l'aval pour le parking souterrain : 
- Conservation d'un passage piétonnier de 2m de large minimum entre les bâtiments (ou sous les bâtiments) pour garantir le passage entre l'espace public et la RD 1212 (positions sur le schéma données à titre indicatif et à recalculer en fonction de l'étude d'implantation des constructions) : 
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La typologie des bâtiments devra être du petit collectif.
- La forme architecturale devra s'inspirer de celle du secteur. La longueur maximum d'une façade d'un bâtiment ne devra pas excéder 25m.

2 - Zones AU de Belle Tour et de la Revue

Les secteurs de Belle Tour et de La Revue sont proches du centre. Il est opportun de permettre leur ouverture à l'urbanisation pour renforcer la dynamique économique de la station village, dans l'esprit du développement durable du fait de la limitation des déplacements, la proximité immédiate des réseaux divers, mais aussi de leur faible intérêt pour la conservation de la biodiversité communale.

2.1 - Les deux secteurs AU :

Leur proximité avec le centre mais aussi avec le plan d'eau, attraction touristique estivale majeure, conduit à proposer une urbanisation dense.

Cependant, sur le secteur de Belle Tour, le risque est grand de voir s'y construire quelques chalets individuels, grands consommateurs d'espace, ce qui neutraliserait toute potentialité de développement économique.

La vocation des deux zones sera donc d'accueillir des petits collectifs touristiques et/ou de l'habitat permanent, desservis par la voie communale n°2 « du chef lieu au Scozier » pour la zone de Belle Tour.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- respect des principes d'accès définis sur le plan ci-dessous
- raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones sont classées AU dans l'attente d'une levée de ces contraintes et d'un projet cohérent répondant à ces objectifs.

- ❑ Mesures d'atténuation issues de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

La Revue :

- des mesures d'insertion paysagère, et notamment la préservation d'une fenêtre visuelle dans le projet d'aménagement, en particulier grâce à des toitures suffisamment basses pour ne pas bloquer les perspectives sur le versant de St Nicolas et une adaptation de la hauteur de bâtiment et de l'orientation des toitures pour conserver la vue.
- une étude (prévue au PIZ) définissant les mesures constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité de ses structures vis-à-vis des risques de déformation du sol.

Belle-tour :

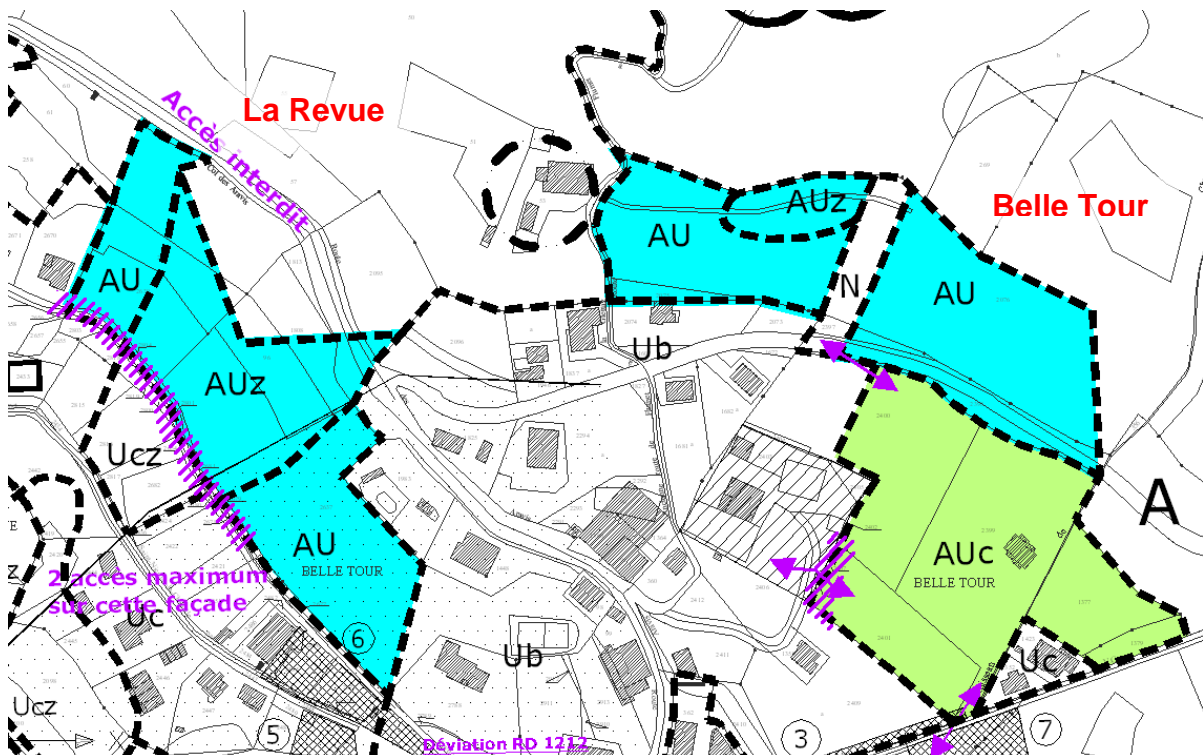
- Eviter un saupoudrage des constructions présentant une implantation trop régulière telle qu'on la trouve dans les lotissements traditionnels.
- Apporter un soin particulier aux volumes des constructions et à leur implantation, afin de limiter au maximum les terrassements
- Inciter par un règlement adapté lors de la modification ou de la révision du PLU, la réalisation de constructions aux volumes imposants, correspondant par leurs proportions aux fermes traditionnelles.
- Qualité architecturale nécessaire.

2.2 - Le secteur AUc :

Ce secteur, du fait de sa proximité immédiate avec le bourg, bénéficie d'une attractivité certaine qui conduit à un classement AUc avec une densité conséquente dans le respect de l'ambiance urbanistique du bourg et de ses extensions, assez importante en cas de projet immobilier commercial qui utiliserait la totalité du potentiel constructible offert (une trentaine de logements). La commune ne souhaite cependant pas limiter les possibilités de développement de structures touristiques viables qui pourraient confirmer le dynamisme commercial du bourg, et propose donc une densité plus élevée pour les hôtels.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- respect des principes d'accès définis sur le plan ci-dessous
 - raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
 - possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Mesures d'atténuation issues de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :
- Eviter un saupoudrage des constructions présentant une implantation trop régulière telle qu'on la trouve dans les lotissements traditionnels.
 - Apporter un soin particulier aux volumes des constructions et à leur implantation, afin de limiter au maximum les terrassements
 - Inciter par un règlement adapté lors de la modification ou de la révision du PLU, la réalisation de constructions aux volumes imposants, correspondant par leurs proportions aux fermes traditionnelles.
 - Qualité architecturale nécessaire.



3 - Zones AU de Frassette

Le secteur de Frassette est identifié dans le PADD comme secteur de développement touristique en lien direct avec le domaine skiable. Ce site permet un départ gravitaire, skis aux pieds, vers un des principaux accès à l'Espace Diamant. De même, le retour gravitaire peut s'effectuer depuis les pistes existantes moyennant des aménagements limités.

Le site est ouvert et ensoleillé, il se situe dans le prolongement de constructions existantes qui forment le lieu dit de la Frassette.

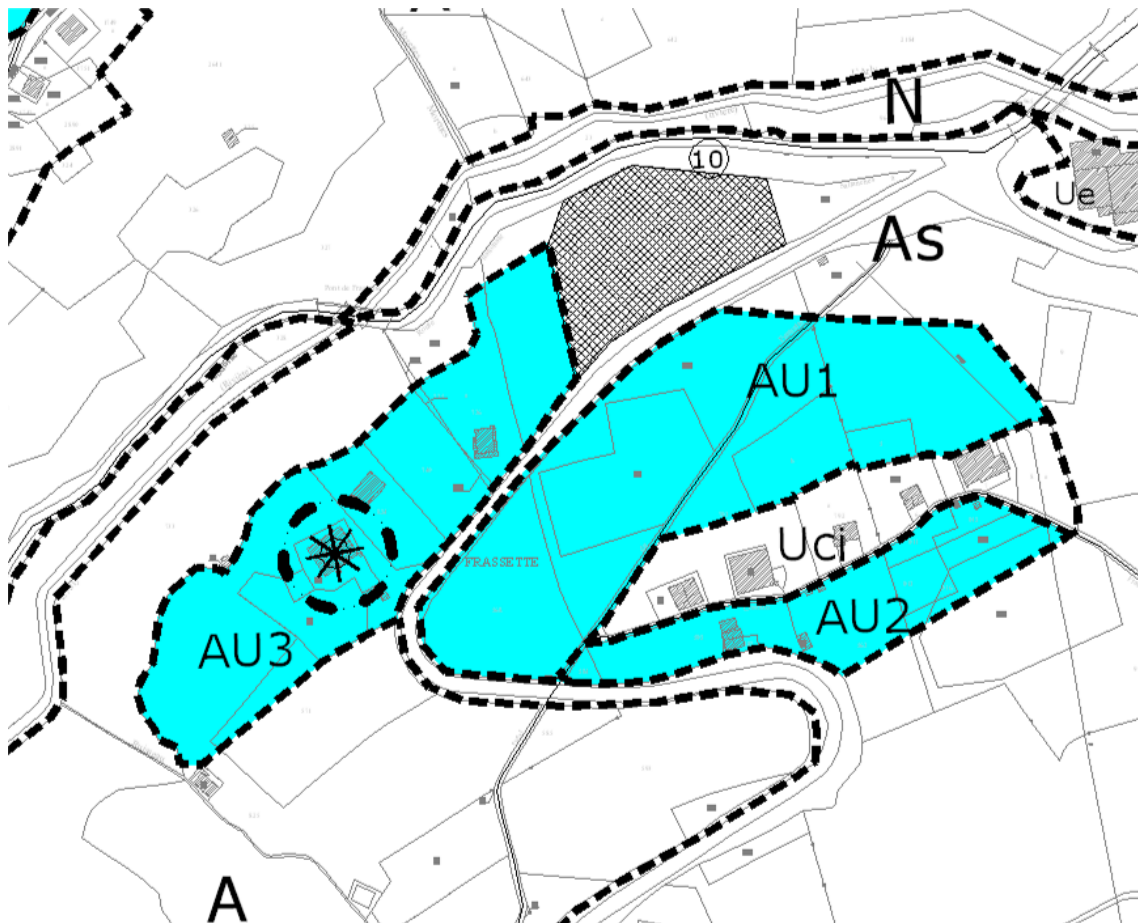
La vocation du secteur AU1 sera d'accueillir un hébergement touristique garantissant une banalisation des lits par une structure de gestion adaptée (hôtellerie, résidences de tourisme...).

La capacité d'accueil se situe entre 700 et 1000 lits.

Les secteurs AU2 et AU3 ont une vocation mixte d'habitat permanent et touristique.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- mise en place d'une distribution d'alimentation en eau potable réglementaire,
- raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- pour la zone AU1, mise en place d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter, prenant en compte les objectifs de développement touristique de la commune,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



4 - Zones AU du Mat

L'hypothèse d'implantation d'un fort potentiel d'hébergement touristique sur ce secteur a été envisagée.

Les difficultés de liaison avec les entrées locales dans le domaine skiable de l'Espace Diamant nécessitaient la mise en place d'une solution technique de liaison piétonnière onéreuse. Une étude de faisabilité poussée a conclu à l'impossibilité de prise en charge financière de celle-ci par le seul programme immobilier du Mat. Or, la commune adhère à ce projet sous réserve de son financement intégral par l'investisseur intéressé. La garantie de l'intérêt communal n'est pas suffisamment établie pour qu'elle prenne le risque financier d'un investissement même partiel.

L'abandon de cette liaison aurait pour conséquence une évacuation de la clientèle vers d'autres départs de remontées mécaniques. Celle-ci devant emprunter un véhicule pour accéder aux fronts de neige, elle risquerait de se rendre en des lieux mieux équipés en stationnement.

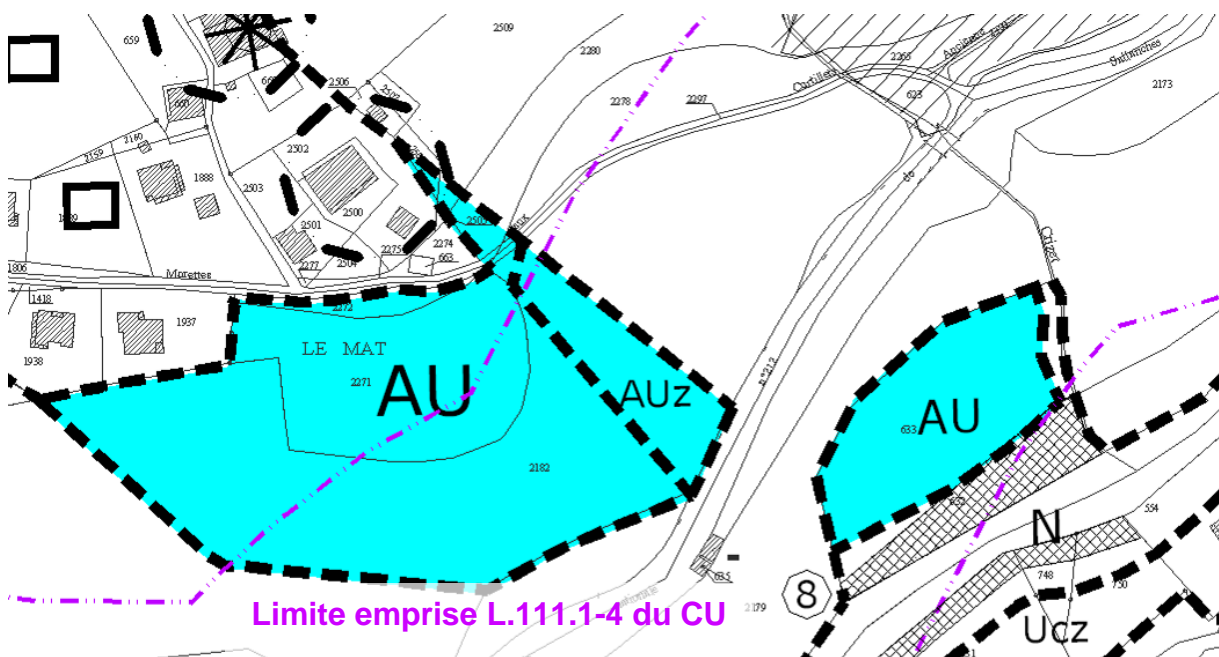
Le secteur du Mat est en continuité avec les constructions existantes du secteur urbanisé de Sous les Crêts. Il reste potentiellement intéressant de le développer en y autorisant une capacité d'accueil limitée, dans le prolongement de l'urbanisation existante des gros volumes des fermes traditionnelles.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- réalisation de l'étude permettant de lever l'inconstructibilité issue de l'application de l'article L.111.1-4 du CU : sécurité, nuisances, qualité urbanistique, architecturale et paysagère,
- mise en place d'un plan d'aménagement d'ensemble à respecter, prenant en compte les objectifs de développement touristique de la commune,
- raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- de plus pour la zone AU aval : mise en place d'une distribution d'alimentation en eau potable réglementaire + réalisation de l'accès (emplacement réservé n°8),
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Mesure d'atténuation issue de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

Intégration des constructions dans le paysage par des gros volumes type des fermes traditionnelles.



5 - Zones AU des Glières

Le secteur des Glières est propice à l'implantation d'activités économiques. Il présente des parties horizontales conséquentes permettant de construire des bâtiments, de plus, il est accessible directement par la route qui mène à la Gièttaz et au col des Aravis.

Cette voie, très touristique, mérite qu'une attention particulière soit portée dès lors que des constructions riveraines sont autorisées.
Une protection paysagère efficace sera implantée entre la RD 909 et les constructions pour reconstituer la ripisylve de l'Arrondine.

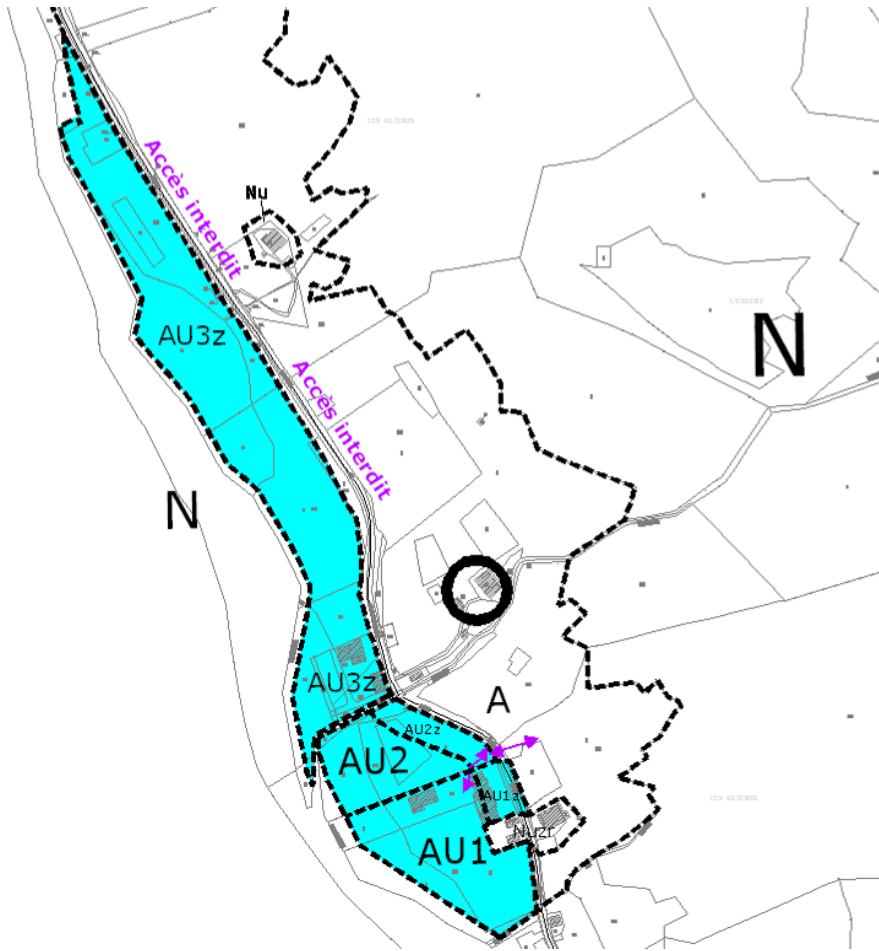
La grande ligne droite qui caractérise le site nécessite que soient prises des dispositions pour garantir la sécurité d'accès à la zone de développement économique.

Le secteur est scindé en 3 zones classées AU strictes en raison notamment de leur déficience en alimentation en eau potable.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- mise en place d'un schéma d'aménagement d'ensemble prenant en compte les objectifs de qualité paysagère de la commune,
- mise en place d'une contre-allée ou de tout système de sécurité efficace permettant de desservir la zone, avec la condition d'un accès unique comme défini sur le plan ci-dessous,
- mise en place d'une distribution d'alimentation en eau potable réglementaire,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'assainissement non collectif est autorisé par épandage (SDA) pour les eaux usées domestiques, les eaux industrielles et les eaux de ruissellement sur les secteurs imperméabilisés devront faire l'objet de traitements appropriés en fonction de leur nature et de leur importance.



6 - Zone AU de Prasset

Le secteur de Prasset présente un tissu bâti diffus, l'ouverture à l'urbanisation a pour but de rassembler des capacités de construire susceptibles de créer un pôle organisé répondant à l'idée d'une structuration du bâti autour d'un espace public.

La présence d'une zone humide à l'Est a conduit à ne conserver en potentiel constructible que la partie Ouest du secteur.

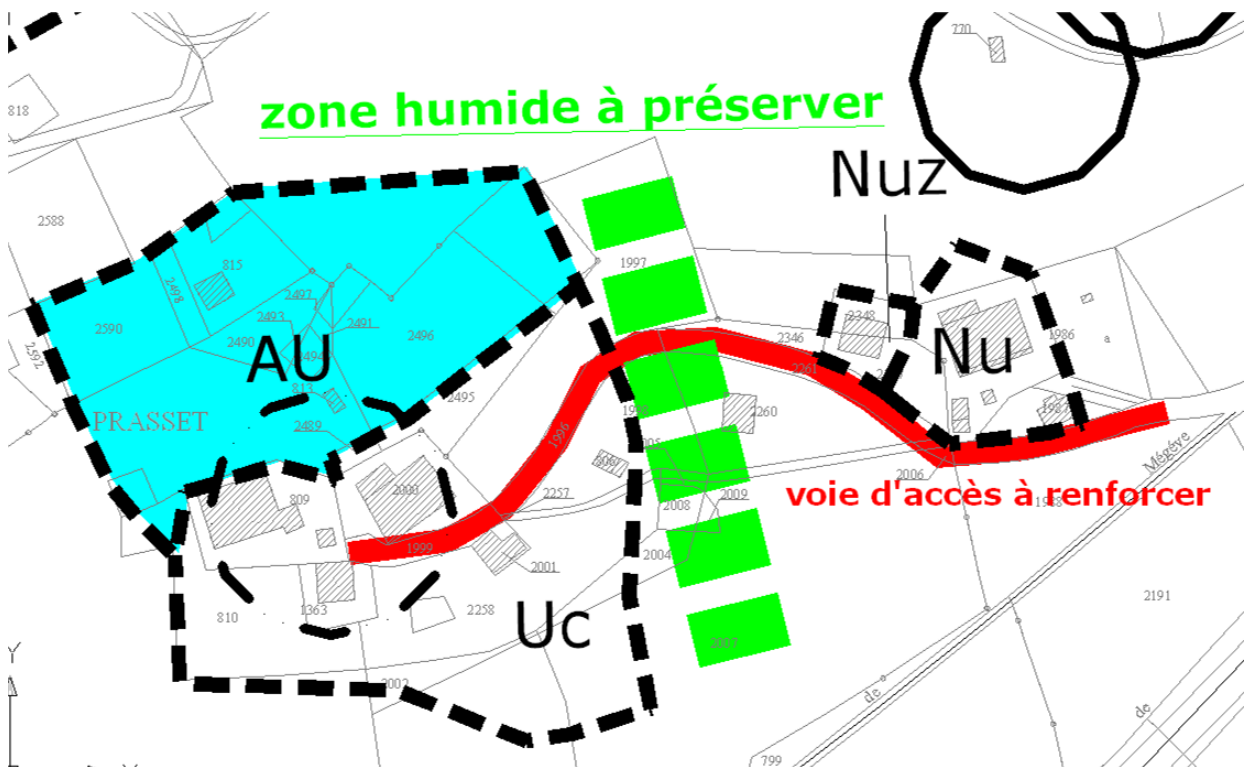
Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- réalisation d'une étude d'assainissement,
- le renforcement de la voie de desserte à l'aval,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone est classée AU dans l'attente d'une levée de ces contraintes et d'un projet cohérent répondant à ces objectifs.

- ❑ Mesure d'atténuation issue de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

Une attention particulière devra être portée à l'architecture et surtout à l'implantation du bâtiment pour une insertion maximale (sens de la pente et proximité de la route).



7 - Zones AU et AUc1 du Pontet

□ Zone AUc1 Pontet Bas :

Au lieu dit les Pontets, un secteur de 1,2 ha encore vierge. Il se présente comme une dent creuse dans l'urbanisation du hameau, sans enjeux paysagers particuliers, mais nécessite, pour s'ouvrir à l'urbanisation, qu'une desserte interne soit mise en place pour organiser son utilisation optimale.

En compatibilité avec le SCOT Arlysère, le projet proposera une densité globale de 20logts/ha.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- Réalisation de la desserte dans le respect du principe défini ci-dessous,
- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de manière indépendante sur chacune des deux zones AUc1.
- Respect des typologies de logements décrites sur le schéma.
- Respect les reculs sur les bandes indiquées sur le schéma.

□ Zone AU Pontet Haut :

Plus au Nord s'identifie dans la morphologie du hameau un espace qui se développe en continuité immédiate de la bande de lotissement et viendra étoffer le pôle bâti en cassant la linéarité du site à travers un effet « d'épaississement ».

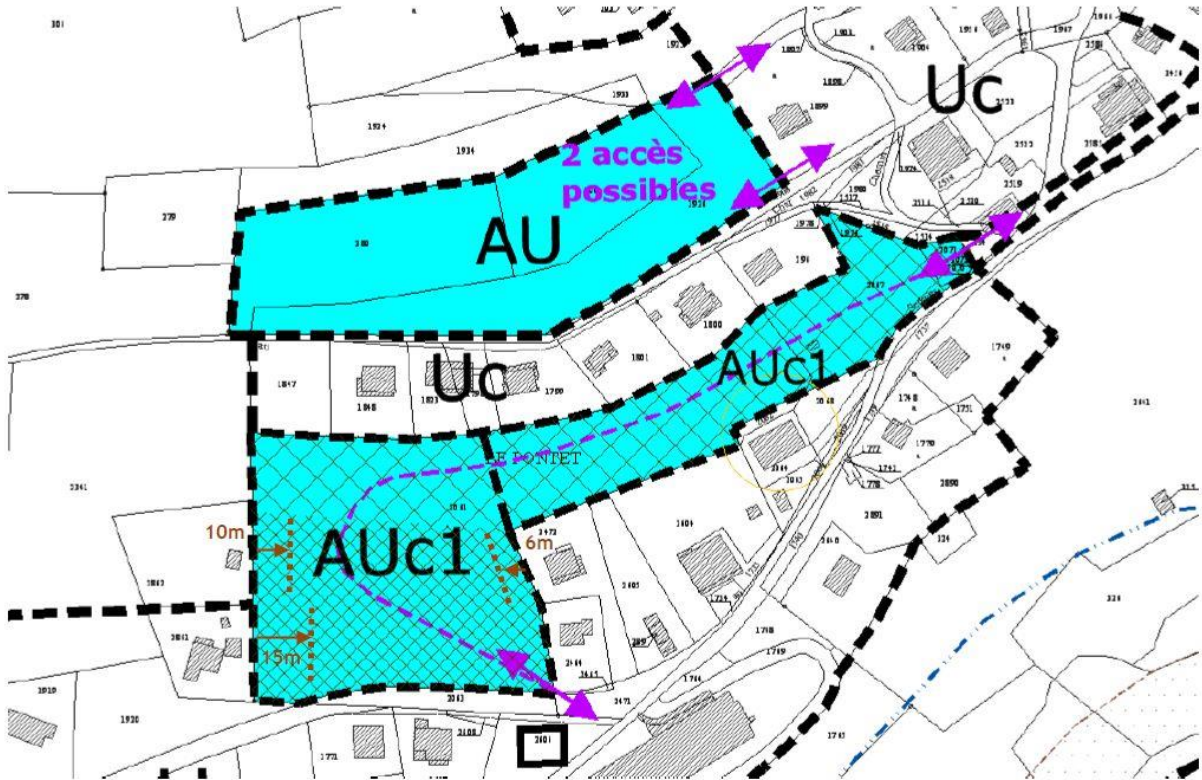
Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Raccordement et mise en fonctionnement de la station d'épuration intercommunale,
- Réalisation de l'accès dans le respect d'un des deux principes définis ci-dessous : élargissement du chemin classé ER9 ou amorce du projet de voirie classé ER11,
- possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

□ Mesures d'atténuation issues de l'évaluation environnementale, à prendre en compte dans les projets d'urbanisation :

Mener une attention toute particulière aux plantations d'ornement sur chaque parcelle qui ont un impact sur le paysage.

Veiller à ce que la ressource en eau soit suffisante pour assurer une extension de l'urbanisation.



 Périmètre d'implantation d'habitat collectif

 Périmètre d'implantation d'habitat individuel

8 – Zone AUt des Evettes

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 12 685 m².
- Topographie : terrain mouvementé ; plus pentu sur sa partie ouest qu'est.
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche et pâtures.
- Caractéristiques du bâti à proximité : hébergements touristiques sous forme de collectifs en R+3+combles, voire R+4+combles si le rez-de-chaussée est semi-enterré.
- Toitures à 2 pans et comprenant de larges débords, avec parfois des croupes partielles ou autres variations de toiture. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit) et une partie haute en bardage bois vertical.

Enjeux

- Urbanisme : développer l'offre immobilière touristique sur le front de neige
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes ; insérer les constructions dans le terrain naturel.
- Environnement : proximité d'une zone humide à préserver, présence de renouée du Japon à traiter pour éviter la propagation durant les travaux
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 1 : Secteur des Evettes depuis le versant d'en face



Photo 2 : Vue sur le périmètre depuis l'aval



Photo 3 : Vue sur la zone depuis l'amont



Principes d'aménagement et programme de logements

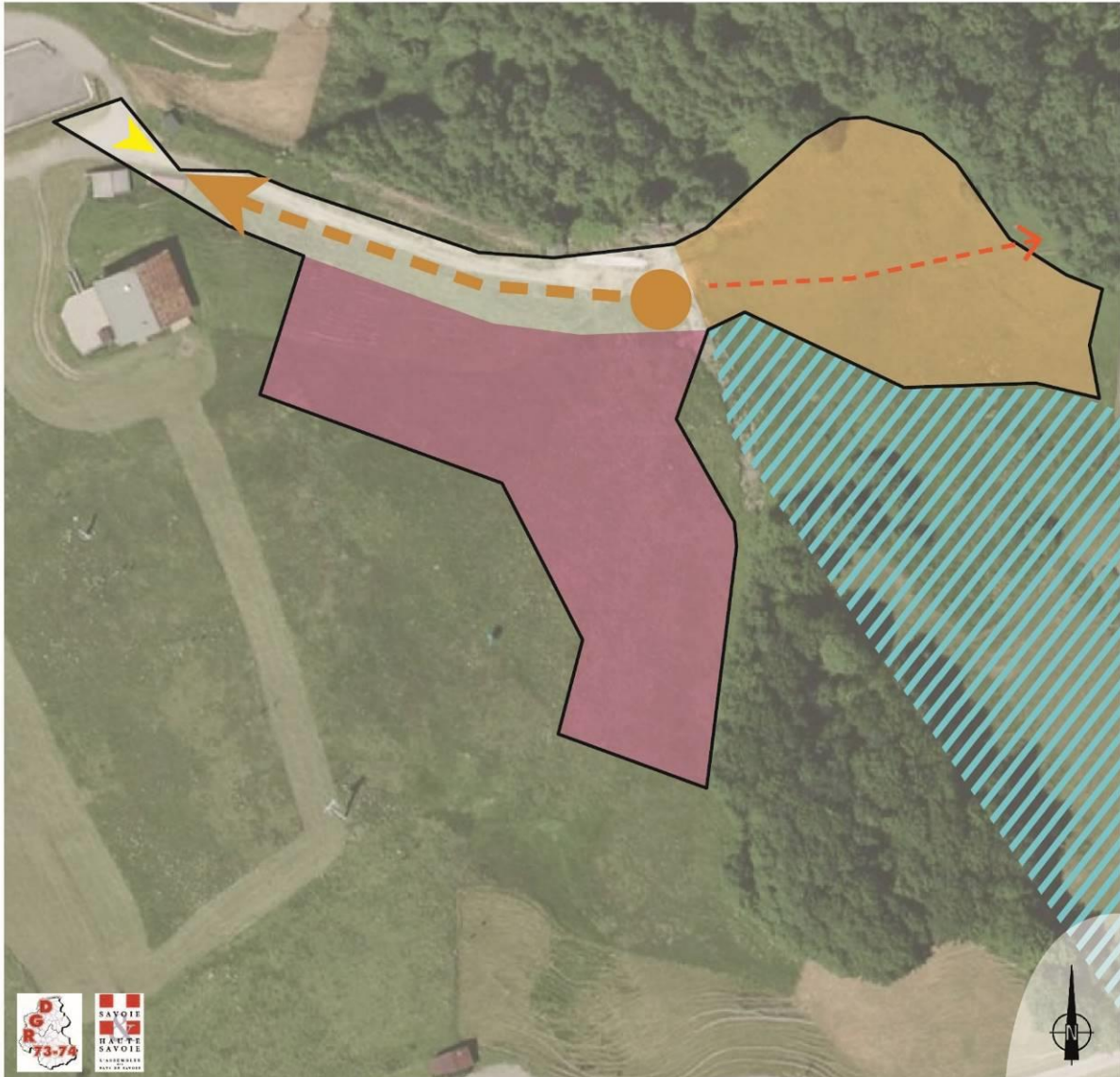
- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUt, à vocation touristique, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

- Vocation principale de la zone : hébergement touristique.
- Réalisation 850 à 1 000 lits touristiques, sous forme d'hébergements hôteliers et / ou touristiques (lits marchands)
- La réalisation d'équipements complémentaires de type commerces est possible.
- Hauteur maximale des constructions : environ 8 niveaux, y compris les sous-sols et les combles.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis l'extrémité de la voie communale.
- Un accès aux terres agricoles et espaces situées à l'est devra être conservé, de même que le chemin de randonnée.

- Environnement et biodiversité : mesures préalables aux travaux par la mise en défens de la zone humide et le traitement sanitaire de la renouée du Japon. Plantations et engazonnement en espèces locales.

- La conception de l'opération devra prévoir un étagement des constructions dans la pente et la hiérarchie des toitures devra être respectée (les toitures les plus hautes étant situées en amont sur le terrain).

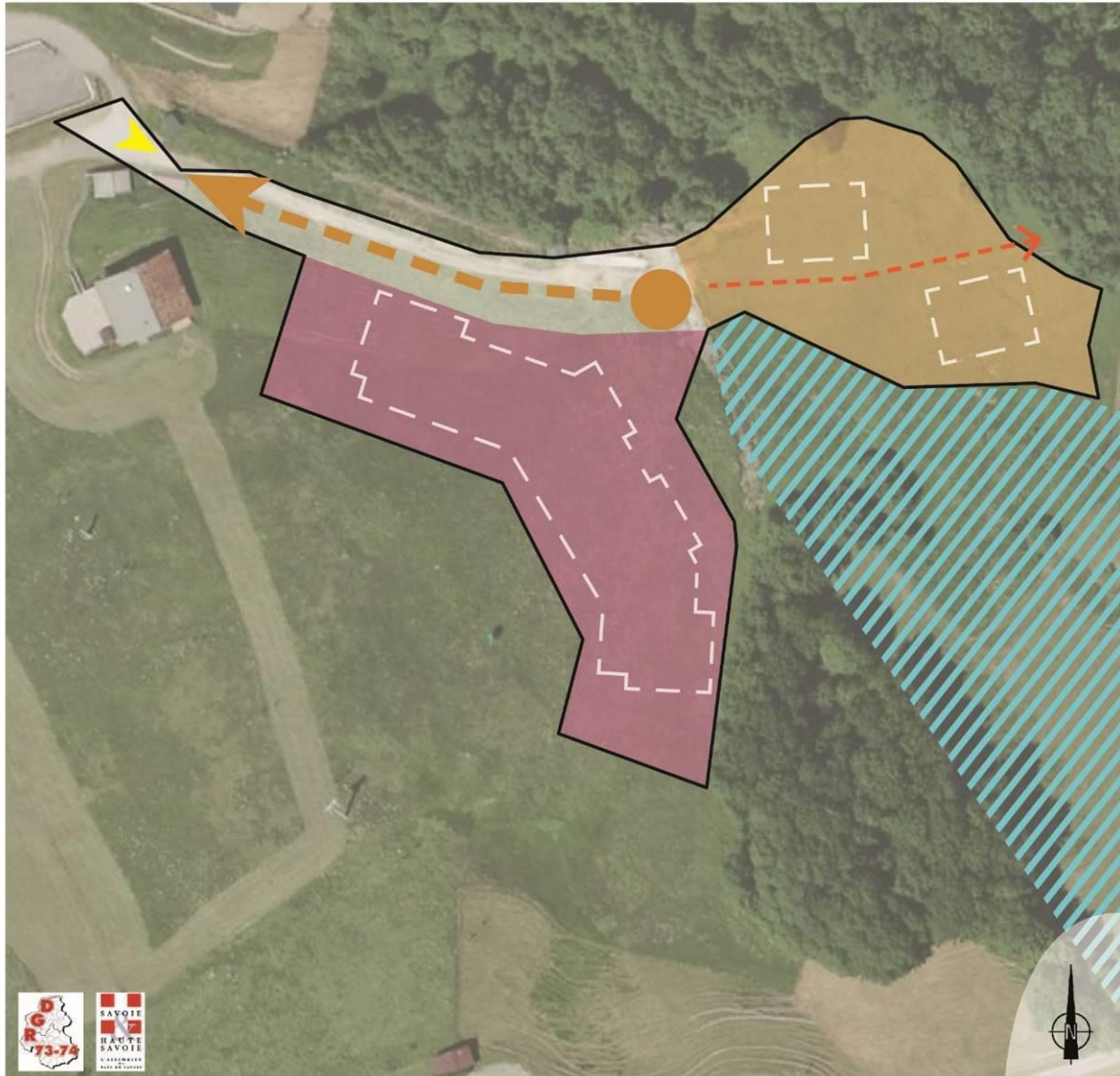
Figure 1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation des Evettes




La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Zone humide à préserver |
|  Accès secteur |  Zone d'implantation du bâti (résidence hôtelière) |
|  Voirie de desserte avec placette de retournement |  Zone d'implantation du bâti (résidence hôtelière ou de tourisme) |
|  Accès agricole et chemin de randonnée à conserver | |

Figure 2 : Hypothèse d'implantation du bâti (donnée à titre indicatif) – Les Evettes



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|---|--|
|  Périimètre de l'OAP |  Zone humide à préserver |
|  Accès secteur |  Zone d'implantation du bâti (résidence hôtelière) |
|  Voirie de desserte avec placette de retournement |  Zone d'implantation du bâti (résidence hôtelière ou de tourisme) |
|  Accès agricole et chemin de randonnée à conserver |  Hypothèse d'implantation du bâti |

LA QUALITE PATRIMONIALE DU BÂTI FLUMERAN

❑ Etat des lieux

La présence d'une architecture agropastorale à Flumet est le témoin direct de l'héritage patrimonial et historique de la vallée. Cette caractéristique se retrouve dans l'organisation spatiale des versants avec une occupation bâtie éparse aux fonctions diverses : chalets d'alpages, fermes de vallée.

❑ Objectif

- Conserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune.

❑ Mesures

- Identification des chalets d'alpage afin de permettre leur réhabilitation.
« Peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale des Sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (extrait de la loi du 9 février 1994). »
- Identification des constructions à travers l'article L 123-3-1 qui permet que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »
- Identification des constructions à travers l'article L 123-1-7 qui permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Plusieurs bâtiments, corps de fermes traditionnels du Val d'Arly, ont été identifiés afin que leurs volumes puissent être conservés et restaurés.

Identification des constructions de qualité patrimoniale

