

Plan Local d'Urbanisme

Commune de



Département de la Savoie

3> Orientations d'Aménagement et de Programmation



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2021



Sommaire

Préambule	2
OAP n°1 "La Caillère"	2
OAP n°2 " Le Plan"	2
OAP n°3 "Le Char"	2
OAP n°4 "Villa Jeanne d'Arc"	2

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de projet d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles doivent être un outil souple et adapté à la temporalité du projet urbain.

Les OAP sont une pièce obligatoire du PLU en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

" Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. "

Article L.151-7 du code de l'Urbanisme

"II. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.."

Les orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme de La Giettaz :

- > OAP n°1 : "La Caillère",
- > OAP n°2 : OAP touristique " Le Plan",
- > OAP n° 3 : "Le Char",
- > OAP n° 4 : "Jeanne d'Arc".

Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP	Vocation	Surface (m ²)	Densité projetée (lgt/ha)	Capacité approximative	Règlement applicable
N° 1 "La Caillère"	Logements	19 893 m ²	18 lgt/ha	35 logements	AU
N° 2 "Le Plan"	Touristique	22 264 m ²	//	1000 lits maximum	AU
N° 3 "Le Char"	Logements	6 679 m ²	12 lgt/ha	8 logements	AU
N° 4 "Jeanne d'Arc"	Touristique	7 043 m ²	//	60 lits minimum	Uc

OAP n° 1 "La Caillère"

Le site

Ce secteur d'urbanisation future à vocation mixte est situé à proximité directe du Chef-Lieu, le long de la RD 909. Il s'agit de terrains actuellement exploités par l'agriculture en tant que pré de fauche ou de pâture. La commune souhaite mettre en place une opération communale afin de privilégier des logements à effet démographique.

Objectifs

- > Proposer des logements pour les habitants permanents, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en confortement du chef-lieu.
- > Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat.
- > 35 logements approximativement doivent être réalisés dans ce secteur pour équilibrer le développement urbain global sur le territoire à 15 lgts/ha.

Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone AU.

Equipement du secteur :

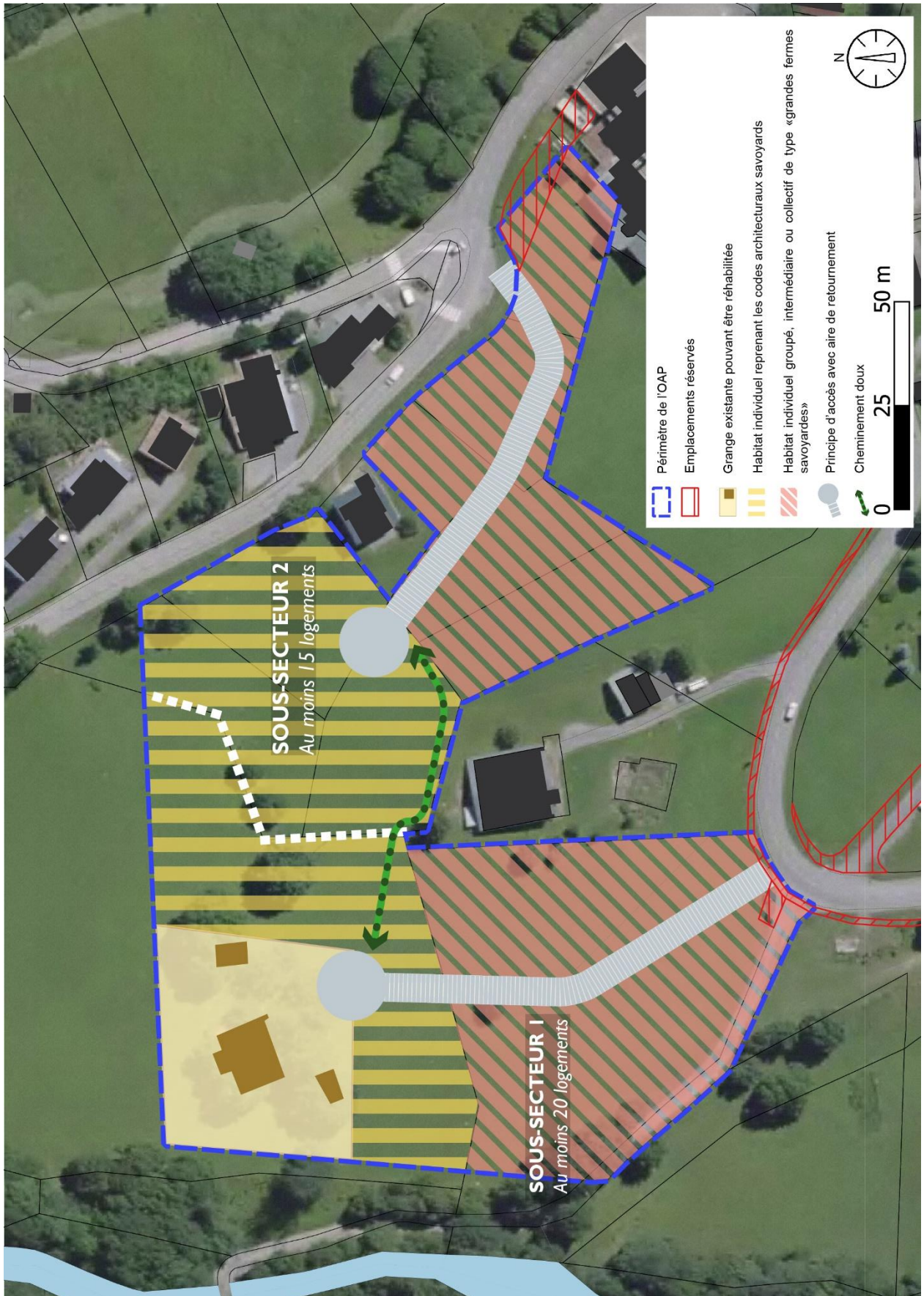
Alimentation en eau potable :
Insuffisant

Assainissement : suffisant

Electricité : suffisant

Accès : à configurer

Parti d'aménagement



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Réalisation a fur et à mesure de la construction des équipements dans le respect des prescriptions d'aménagement décrites dans l'OAP.

Densité moyenne	<p>18 logements à l'hectare (soit 35 logements minimum sur l'ensemble du périmètre)</p> <p>Le projet devra intégrer un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 logements pour le sous-secteur 1, • 15 logements pour le sous-secteur 2. <p>L'urbanisation des deux sous-secteurs est indépendante</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Logements individuels sur la partie haute du tènement.</p> <p>Logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs de type « grande ferme savoyarde » sur la partie basse du tènement à proximité du Chef-Lieu et de la Villa Jeanne d'Arc.</p>
Qualité environnementale, paysage et intégration	<p>Secteur en renforcement du chef-Lieu. Les constructions devront devenir le lien entre le chef-lieu de forte densité et le secteur en extension de moyenne densité.</p> <p>Les logements individuels seront privilégiés à proximité des habitations existantes sur la partie haute du tènement afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.</p> <p>Les logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs seront privilégiés à proximité du Chef-lieu pour structurer l'aménagement de la RD.</p> <p>Les constructions devront s'intégrer dans la pente avec les lignes de faîtage dans le sens de la pente.</p>
Accès, desserte et réseaux	<p>La zone sera desservie par deux accès afin de limiter l'impact de la voirie et son emprise ainsi que sécuriser les entrées-sorties sur la RD.</p> <p>Des cheminements piétons sécurisés garantiront la perméabilité de la zone.</p>

OAP n°2 " Le Plan"

Les sites

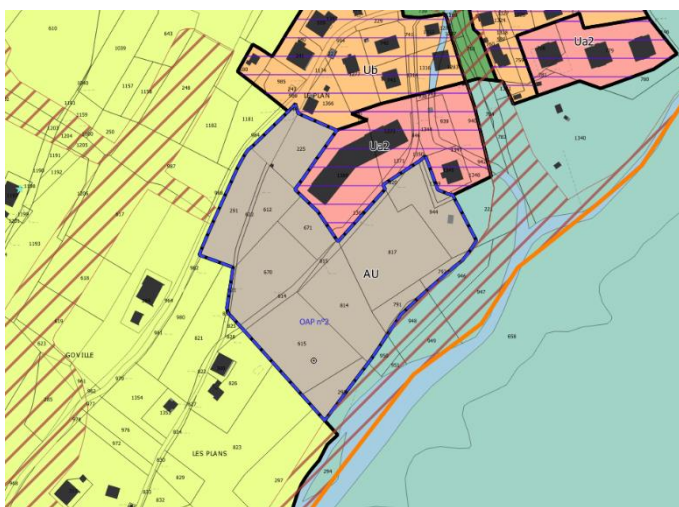
L'OAP concerne un secteur d'urbanisation future à vocation touristique au hameau du Plan.

"Le Plan" est un secteur à proximité du front de neige qui constitue un emplacement stratégique pour le développement de lits touristiques durables.

Objectifs

- > Compléter et diversifier l'offre d'hébergements touristiques de la station afin de développer l'attractivité du front de neige.
- > Permettre la réalisation de projets architecturaux de qualité s'intégrant dans leur environnement immédiat.
- > Prévoir l'implantation de 1000 lits touristiques supplémentaires maximum.

Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone AU.

Equipement du secteur :

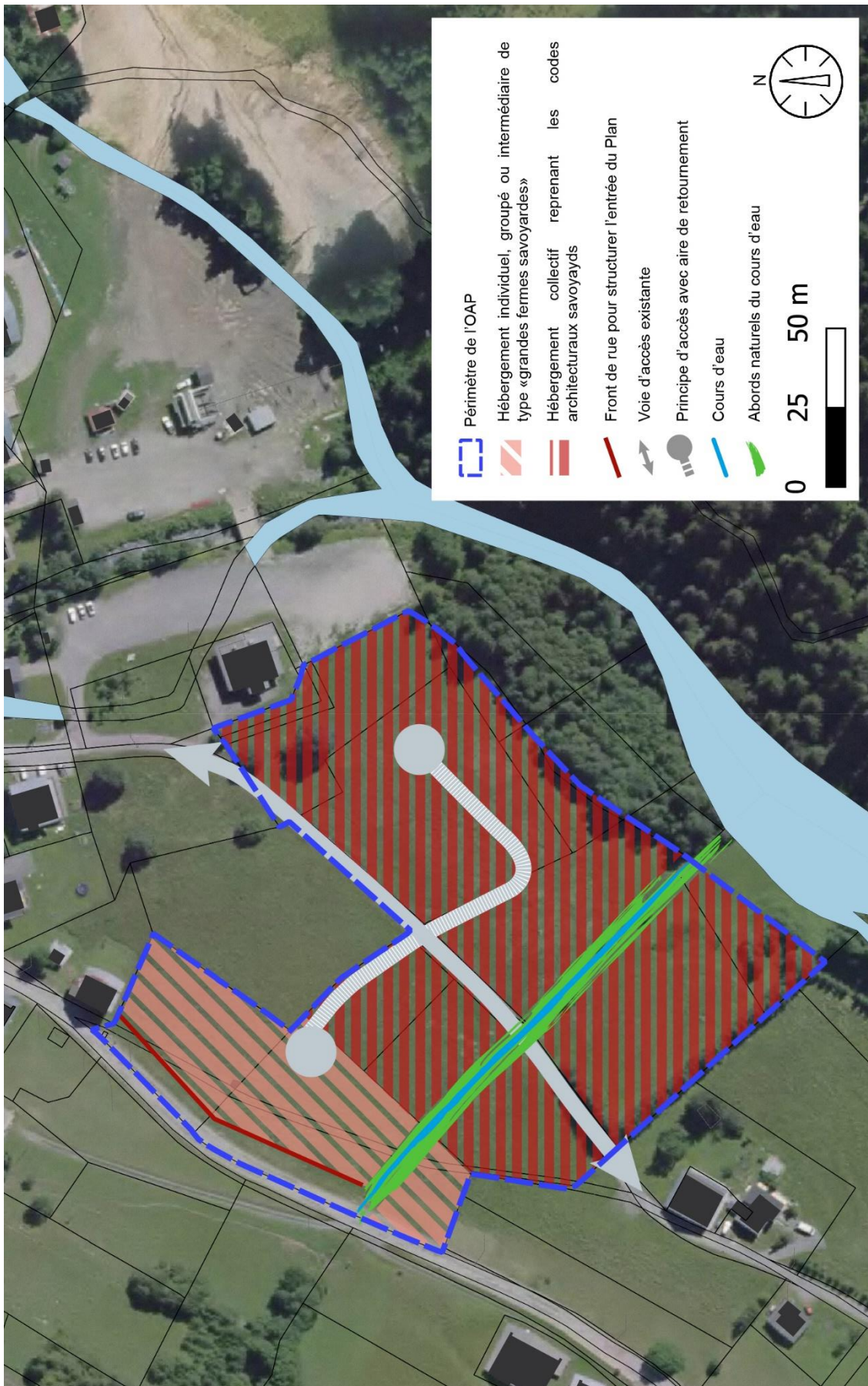
Alimentation en eau potable : insuffisant

Assainissement : suffisant

Electricité : suffisant

Accès : à compléter

Parti d'aménagement "Le Plan"



CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Réalisation au fur et à mesure de la construction des équipements dans le respect des prescriptions d'aménagement décrites dans l'OAP.

Densité moyenne	1 000 lits touristiques maximum.
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Des logements à destination du personnel des hébergements touristiques devront être prévus ainsi que les services liés.</p> <p>Le projet devra ainsi intégrer un nombre de lits dédiés au personnel et aux saisonniers à hauteur de 10% du nombre de lits touristiques créés.</p>
Qualité environnementale, paysage et intégration	<p>Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement, il sera recherché une implantation avec le faîtage dans le sens de la pente.</p> <p>Un front de rue implanté en recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 132 dite « Route du Plan » sera créé afin de structurer l'entrée du Plan.</p> <p>Pour limiter l'homogénéité des bâtiments, des volumétries variées devront être privilégiées.</p> <p>Les abords naturels du cours d'eau devront être conservés sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre afin d'assurer son bon fonctionnement. Si une étude démontre</p>
Accès et réseaux	<p>Deux voiries en sens unique permettront de desservir tout le secteur et de limiter l'impact de la voirie.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée à son raccordement à la station d'épuration.</p>

OAP n°3 "Le Char"

Situé en aval de la RD 909, ce secteur non bâti de plus de 6 600m² est peu perceptible car situé en contrebas de la route et aux accès très ténus du fait de constructions situées directement le long de la RD. Totalement enclavé par l'urbanisation, il est actuellement occupé par une prairie de pâture ou de fauche.



Objectifs

- > Garantir un accès unique à l'ensemble du périmètre dans un souci de cohérence d'aménagement et de sécurité,
- > Garantir le non-gaspillage du foncier,
- > Prévoir 2 tranches d'urbanisation autonomes.

Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone AU.

Equipement du secteur :

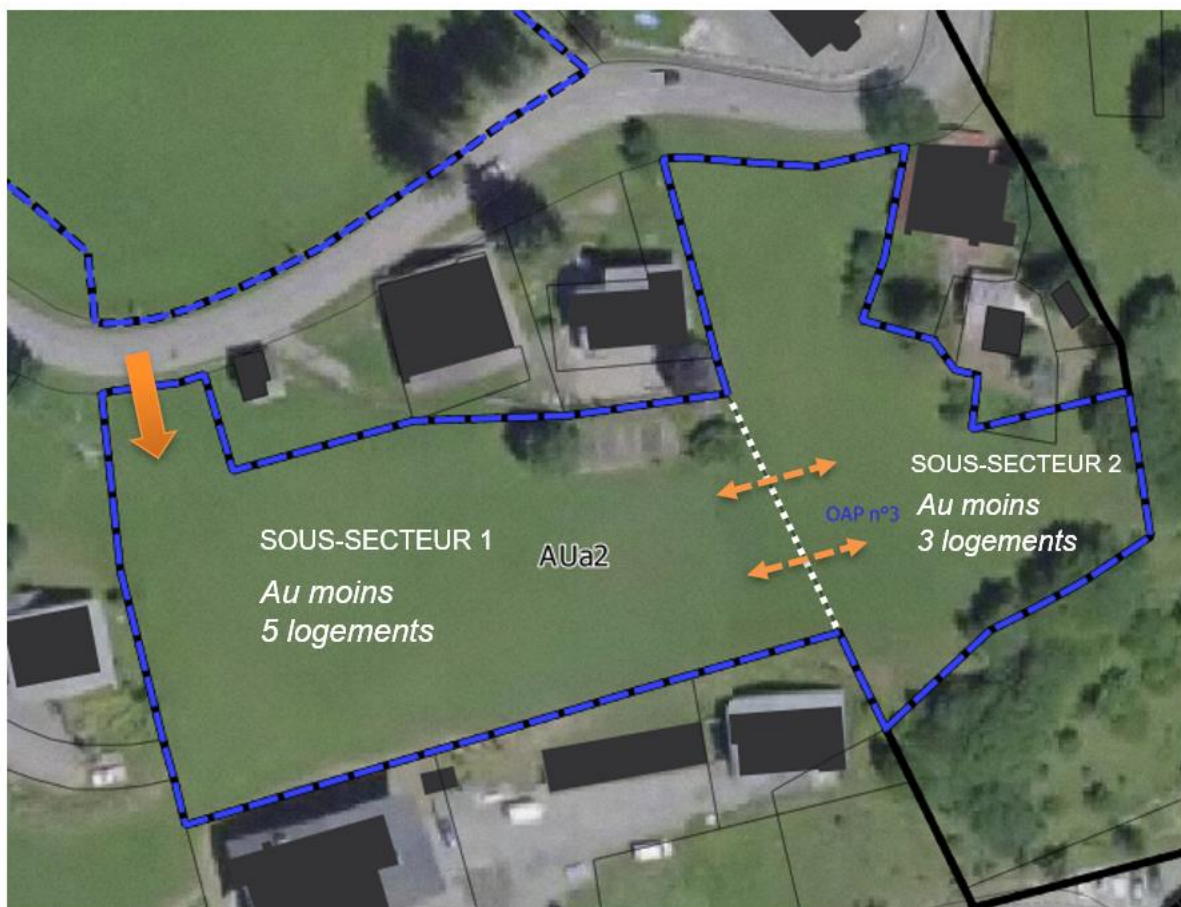
Alimentation en eau potable : insuffisant

Assainissement : suffisant

Electricité : suffisant

Accès : à configurer

Parti d'aménagement



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Réalisation soumise à une opération d'aménagement d'ensemble par sous-secteur dans le respect des prescriptions d'aménagement décrites dans l'OAP.

Densité moyenne	12 logements à l'hectare
Mixité fonctionnelle et sociale	Logements individuels et/ou intermédiaires La programmation devra contenir un minimum de 20% de logements en accession sociale.
Accès, desserte et réseaux	Un accès unique permettant de desservir l'ensemble du périmètre par la RD 909 devra être créé à l'emplacement décrit dans le schéma d'aménagement ci-avant.

OAP n° 4 "Villa Jeanne d'Arc"

Le site

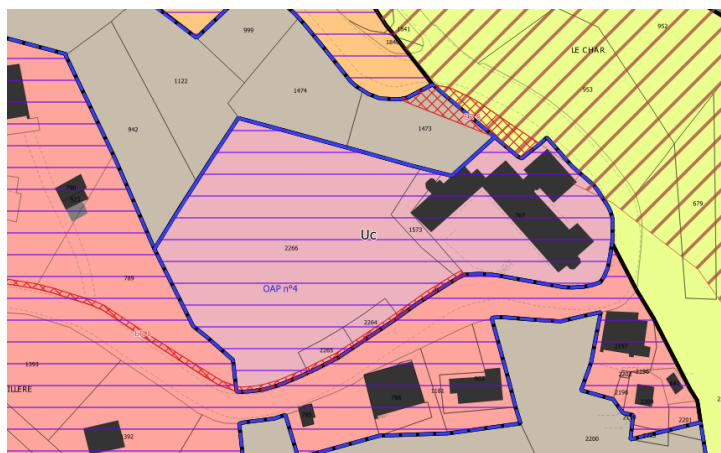
Erigée entre 1908 et 1914, la Villa Jeanne d'Arc est le 1^{er} établissement de villégiature de La Giettaz. Hôtel sur la Route des Grandes Alpes, puis maison de repos et enfin préventorium, c'est un témoin de l'évolution touristique du village. Après-guerre, l'établissement trouve une nouvelle attribution en devenant une maison de repos puis un préventorium. Jusqu'en 2001, date de sa fermeture, la Villa accueille plusieurs milliers de pensionnaires qui favorisent l'essor touristique du village. Depuis peu le bâtiment a trouvé une nouvelle vocation d'hébergement avec l'accueil de groupes. Centre de vacances spacieux de 155 lits, il a entièrement été remis à neuf en 2012.



Objectifs

- > Garantir un accès unique à l'ensemble du périmètre dans un souci de cohérence d'aménagement et de sécurité,
- > Garantir le non-gaspillage du foncier,
- > Prévoir 2 tranches d'urbanisation autonomes.

Règlement applicable



Le règlement applicable est celui de la zone Uc. Le secteur est couvert par une trame de salubrité R15I-.34 I°.

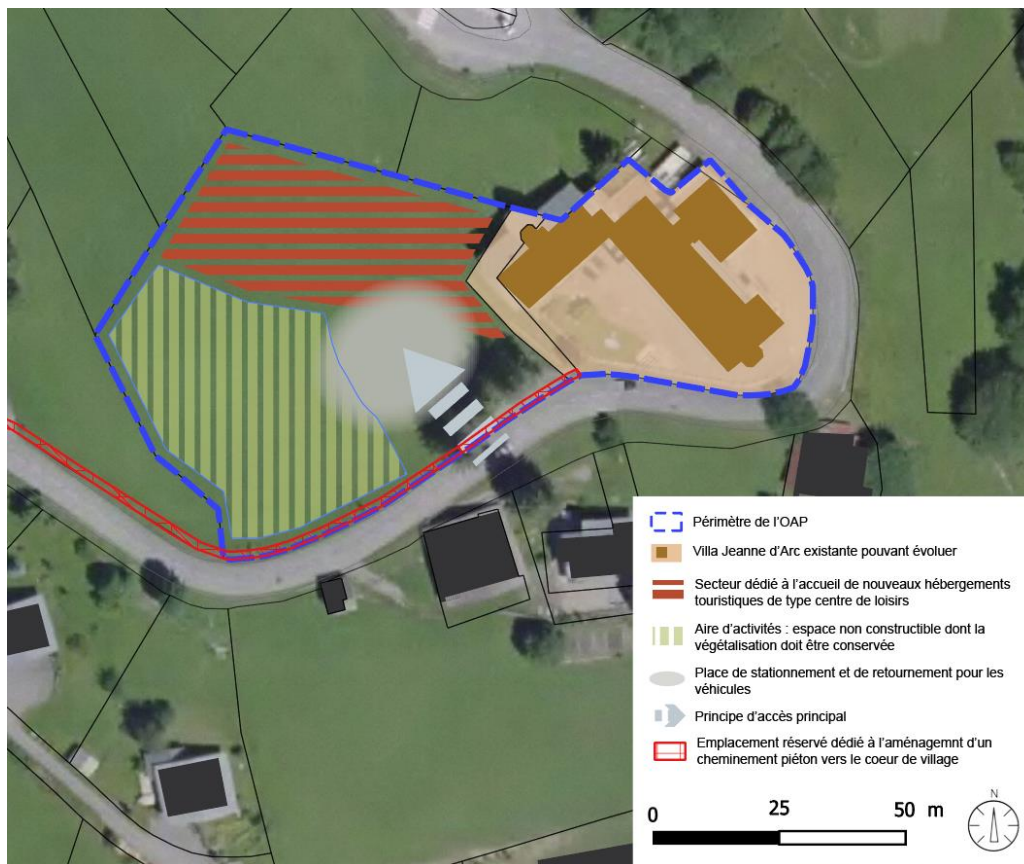
Equipement du secteur :

Alimentation en eau potable : insuffisant.

Assainissement : suffisant

Electricité : suffisant

Parti d'aménagement



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Réalisation a fur et à mesure de la construction des équipements dans le respect des prescriptions d'aménagement décrites dans l'OAP.

Densité moyenne	60 lits touristiques minimum.
Mixité fonctionnelle et sociale	Des logements à destination du personnel des hébergements touristiques devront être prévus.
Paysage	La végétalisation de l'aire d'activité devra être conservée, cette partie ne sera pas le support de constructions autre que légères et liées aux activités proposées.
Accès, desserte et réseaux	Un accès unique permettant de desservir l'ensemble du périmètre par la RD 909 devra être créé à l'emplacement décrit dans le schéma d'aménagement ci-avant.