

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## 3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Projet <b>arrêté</b> par délibération	Projet mis à l' <b>enquête publique</b> par arrêté	Projet <b>approuvé</b> par délibération
Le 3 décembre 2018	Le 28 mai 2019	Le 4 novembre 2019



**LOCALISATION DES ZONES AU SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE A MACOT ET SANGOT (OAP 1 ET 2).**



## 1- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE AUR - FONTAINE

Cette zone AUr d'environ 17 000m<sup>2</sup> se situe en entrée du chef-lieu à l'emplacement d'un ancien verger. Elle vient se raccrocher au village ancien à son extrémité amont. L'objectif est d'améliorer la qualité d'entrée de chef-lieu, diversifier et optimiser la zone par une intégration adaptée au site.

La commune souhaite profiter de l'urbanisation de cette zone pour réaliser une zone mixte et intergénérationnelle afin de faire cohabiter une population variée. Ainsi, le projet est de réaliser des logements en primo accession, des logements adaptés aux personnes âgées et un espace commun multi services. En complément, ce projet permettra de retravailler et améliorer l'entrée du chef-lieu depuis Aime



*Positionnement de la zone Aur*

## 1. Ouverture à l'urbanisation

Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation en 3 tranches, au fur et à mesure de l'avancement des réseaux réalisés par la commune.

Tranche 1 : secteur A

Tranche 2 : secteur B et C

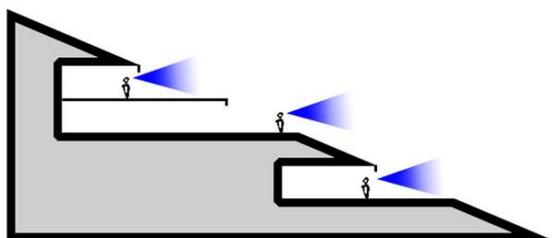
Tranche 3 : secteur D

## 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

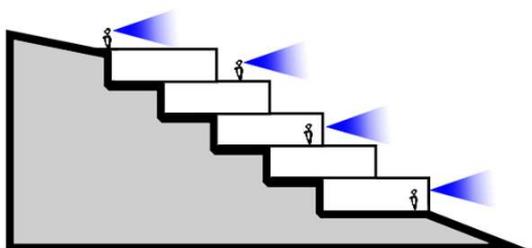
### a) Implantation dans la pente

Les constructions devront s'intégrer à la pente en limitant les affouillements de terrains à 1 niveau.

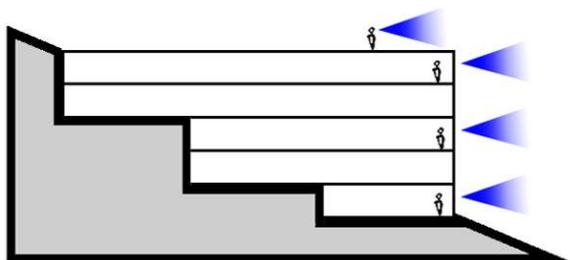
*Exemples d'implantations pour l'habitat collectif (source des schémas altitudes, atelier d'architecture en montagne):*



*Le bâtiment est totalement intégré à la pente par les toitures engazonnées qui se fondent dans le paysage en été et se recouvrent de neige en hiver.*

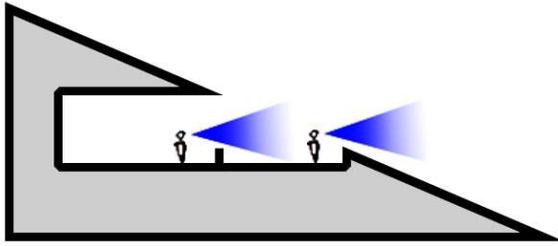


*Le bâtiment se déploie en s'étagéant en terrasses.*

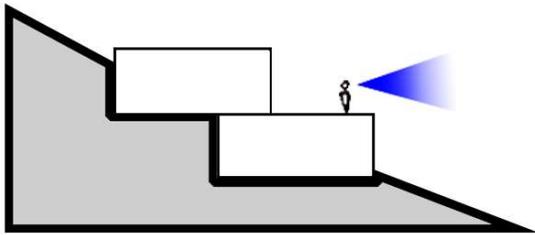


*Le bâtiment intègre la pente à sa morphologie*

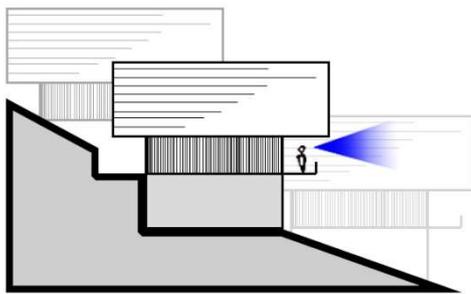
*Exemples d'implantations pour l'habitat individuel (source des schémas altitudes, atelier d'architecture en montagne) :*



*L'habitat enterré ou creusé dans la roche permet une intégration optimale au site, changeant d'apparence au rythme des saisons.*



*Le logement est établi sur plusieurs niveaux voire même plusieurs demi-niveaux.*

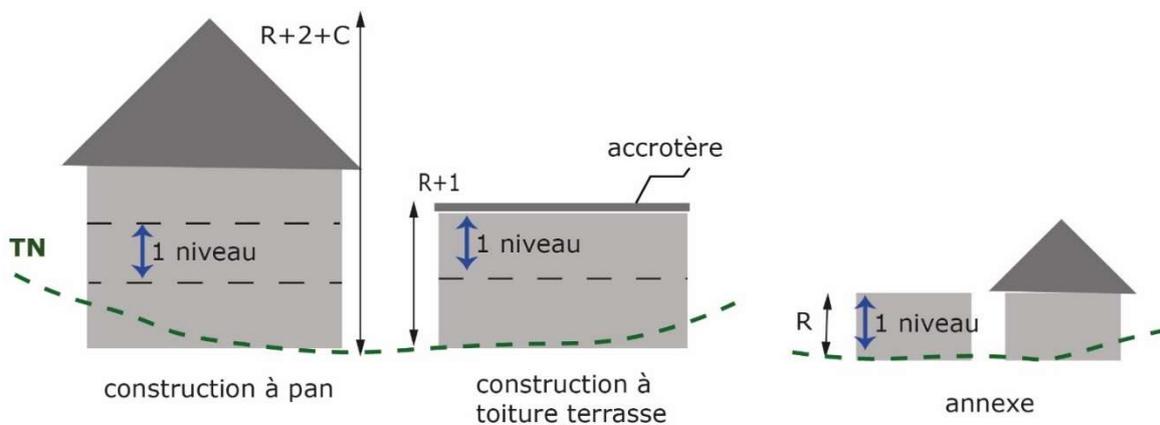


*Implantation d'une construction traditionnelle*

b) Hauteur

La hauteur est considérée du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel au point le plus haut, à l'aplomb de la façade.

La hauteur est comptée en niveaux dont la hauteur maximum est de 4m



La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+C mètres.

La hauteur maximale des toitures terrasses est fixée à 2 niveaux + accrotère.

La hauteur maximale de l'annexe est fixée à 1 niveau.

c) Densité et typologie

La zone devra accueillir entre 22 et 26 logements par hectares répartis selon les secteurs affichés dans le schéma de principe soit :

Secteur A : 12 à 14 logements collectifs,

Secteur B : 8 à 10 logements individuels et mitoyens,

Secteur C : 6 à 8 logements individuels et mitoyens,

Secteur D : 12 à 15 logements intermédiaires.

### 3. La mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble de l'opération devra comprendre au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (soit au moins 12 logements).

#### Destination des constructions

Sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logement, hébergement
- **Commerce et activités de services** :
  - commerce de détail et artisanat à condition de ne pas être source de nuisance pour l'habitat,
  - hébergement hôtelier et touristique.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - autres équipements recevant du public.

*La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

*La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*

*La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.*

*La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.*

#### **4. La qualité environnementale et la prévention des risques**

Les différents îlots pourront être délimités par une haie vive (mixité de volumes et de hauteurs) composée de végétaux issus d'espèces locales ou de cultivars d'espèces locales.

Les chemins piétons devront être perméables mais stabilisés de manière à être confortables et facilement accessibles à l'usage.

Les espaces de stationnements pourront être en revêtements imperméables mais privilégieront un rejet des eaux pluviales dans les sols (noues, fosses d'infiltration...) en assurant une décantation ou filtration préalable des eaux rejetées.

Les revêtements de surfaces hors voiries circulées privilégieront des matériaux excluant les liants hydrocarbonés.

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :

- Economie des énergies,
- Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...)
- Intégration des constructions dans la pente,
- Prise en compte de l'ensoleillement et des ombres portées sur les propriétés contiguës
- Remise en état des terrains aménagés avec des espèces locales et par une limitation des mouvements de terre pour obtenir un terrain fini proche du terrain naturel,
- Usage de matériaux de construction durables et renouvelables (bois, laines diverses, autres matériaux végétaux de type chanvre...)

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

Les panneaux solaires sont autorisés, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.

#### **5. Les besoins en matière de stationnement**

Le stationnement automobile sera organisé en poches et à la parcelle ; au total l'opération devra présenter 2 places/lgt + 1 place visiteur par tranche de 5 logements ainsi qu'un emplacement disposant d'une alimentation électrique.

Pour les véhicules deux roues non motorisés, il sera demandé pour les opérations de plus de 5 logements de prévoir un emplacement pour permettre de stationner les deux roues soit 2 places/lgt à partir de 70 m<sup>2</sup> de SP. Cet emplacement doit être clos et couvert, disposant d'une alimentation électrique, et peut être intégré dans la construction principale ou ses annexes. Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup> à l'exception des logements individuels. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas se trouver à plus de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

## **6. La desserte par les transports en commun**

Le secteur est desservi par la ligne de transport en commun T8 du réseau BelleSavoieExpress. L'arrêt le plus proche est situé à environ 250 mètres à l'Ouest du site (devant le groupe scolaire Albert Perrière). La liaison entre l'arrêt et la zone AU s'effectue par un cheminement piéton existant auquel devront se connecter les cheminements piétons irriguant la zone. Le bourg est également desservi par le réseau de transports scolaires de la Communauté de Communes des versants d'Aime.

## **7. La desserte des terrains par les voies et réseaux**

### - La desserte

La voie de desserte devra pouvoir permettre une circulation à double sens et permettre l'accessibilité aux secours.

L'accès à la zone se fera depuis la route départementale 220. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### - Les réseaux

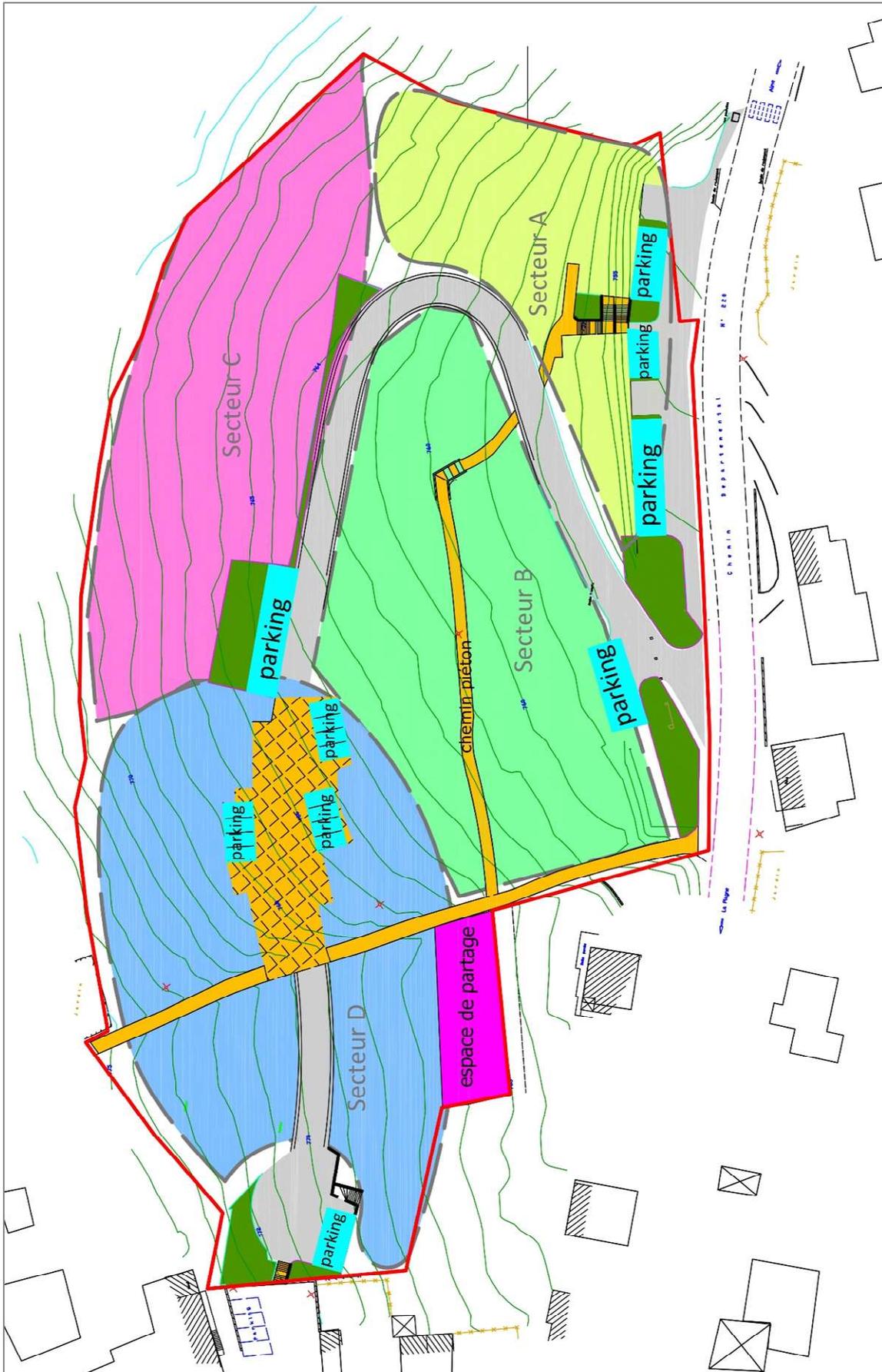
Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales existant. En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou en attente de celui-ci, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Pour tout projet amené à produire des eaux de ruissellement urbain destinées à être restituées au milieu naturel, l'aménageur doit indiquer quelle est la prise en charge prévue pour ces effluents en terme d'écrêtement et notamment les modalités de restitution au milieu naturel. Le pétitionnaire est appelé à la vigilance pour éviter la dispersion des plantes invasives lors des travaux ainsi que leur plantation lors des aménagements paysagers.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront être enterrés. Toute construction, installation devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

Un emplacement pour l'installation d'équipement pour la collecte des déchets doit être prévu au niveau de la jonction de la rue desservant le projet et la RD220. A minima le point de collecte doit pouvoir recevoir des ordures ménagères, des emballages ménagers recyclables. L'emplacement devra respecter le règlement du service gestionnaire.

### **Principe d'aménagement :**

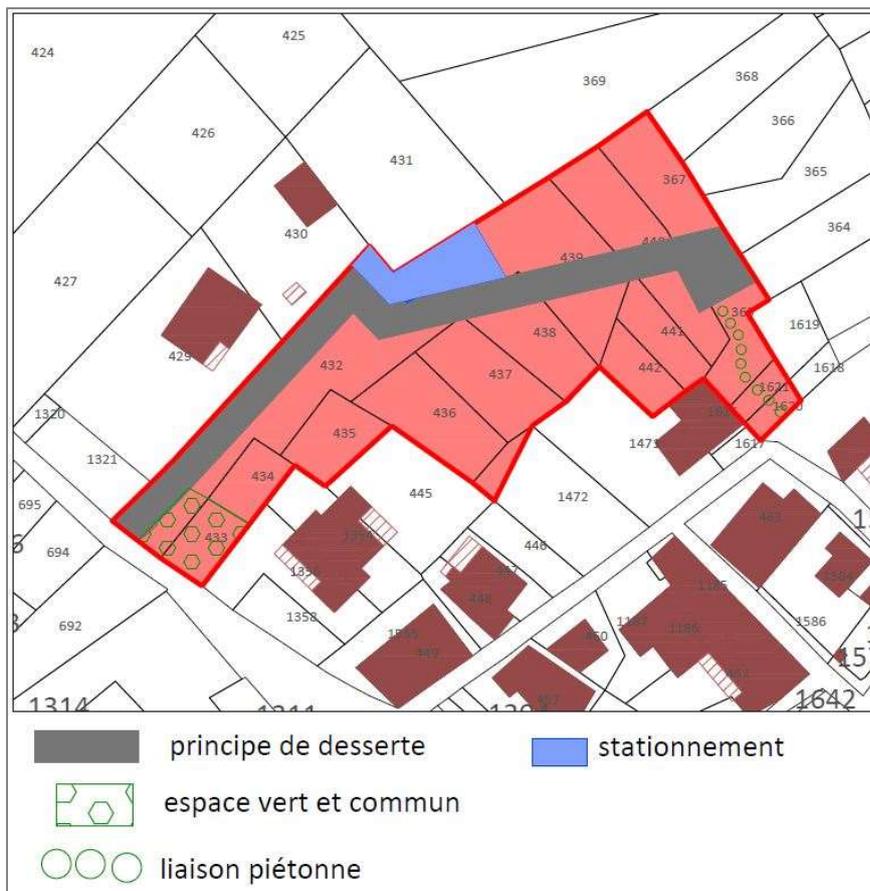


## 2- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE AU - SANGOT

Cette zone AU d'environ 2900m<sup>2</sup> se situe à l'aval du hameau de Sangot, entre le hameau et deux constructions existantes.



### Principe d'aménagement :



## 1. Ouverture à l'urbanisation

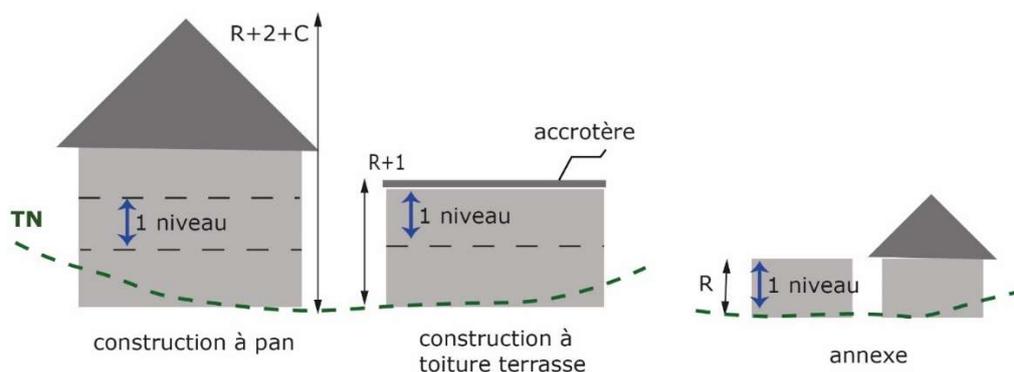
Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble.

## 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### a) Hauteur

La hauteur est considérée du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel au point le plus haut, à l'aplomb de la façade.

La hauteur est comptée en niveaux dont la hauteur maximum est de 4m



La hauteur maximale des constructions est fixée à  $R+1+C$ .

La hauteur maximale des toitures terrasses est fixée à  $R+2$  m.

La hauteur maximale de l'annexe est fixée à 1 niveau ®.

### b) Densité et typologie

La zone devra accueillir 7 logements individuels et mitoyens soit 25 logements par hectares.

## 3. La mixité fonctionnelle et sociale

### Destination des constructions

Sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logement,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

## 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les différents îlots pourront être délimités par une haie vive (mixité de volumes et de hauteurs) composée de végétaux issus d'espèces locales ou de cultivars d'espèces locales.

Les chemins piétons devront être perméables mais stabilisés de manière à être confortables et facilement accessibles à l'usage.

Les espaces de stationnements pourront être en revêtements imperméables mais privilégieront un rejet des eaux pluviales dans les sols (noues, fosses d'infiltration...) en assurant une décantation ou filtration préalable des eaux rejetées.

Les revêtements de surfaces hors voiries circulées privilégieront des matériaux excluant les liants hydrocarbonnés.

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :

- Economie des énergies,
- Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...)
- Intégration des constructions dans la pente,
- Prise en compte de l'ensoleillement et des ombres portées sur les propriétés contiguës
- Remise en état des terrains aménagés avec des espèces locales,
- Usage de matériaux de construction durables et renouvelables (bois, laines diverses, autres matériaux végétaux de type chanvre...)

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

Les panneaux solaires sont autorisés, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.

## **5. Les besoins en matière de stationnement**

Le stationnement sera organisé en poches et à la parcelle ; au total l'opération devra présenter 2 places/lgt + 1 place visiteur/logement.

## **6. La desserte par les transports en commun**

Le hameau de Sangot est desservi par le réseau de transports scolaires de la Communauté de Communes des versants d'Aime.

## **7. La desserte des terrains par les voies et réseaux**

### - La desserte

La voie de desserte devra avoir une largeur maximum de 5m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à être sécurisés et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### - Les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales existant. En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou en attente de celui-ci, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Pour tout projet amené à produire des eaux de ruissellement urbain destinées à être restituées au milieu naturel, l'aménageur doit indiquer quelle est la prise en charge prévue pour ces effluents en terme d'écêtement et notamment les modalités de restitution au milieu naturel. Le pétitionnaire est appelé à la vigilance pour éviter la dispersion des plantes invasives lors des travaux ainsi que leur plantation lors des aménagements paysagers.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront être enterrés. Toute construction, installation devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

Un emplacement pour l'installation d'équipement pour l'installation d'équipements pour la collecte des déchets devra être prévu au besoin en accord avec le service gestionnaire. A minima le point de collecte le plus proche doit pouvoir recevoir le nouvel apport d'ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables.

### 3- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: LIAISON TELEPORTEE AIME - STATIONS

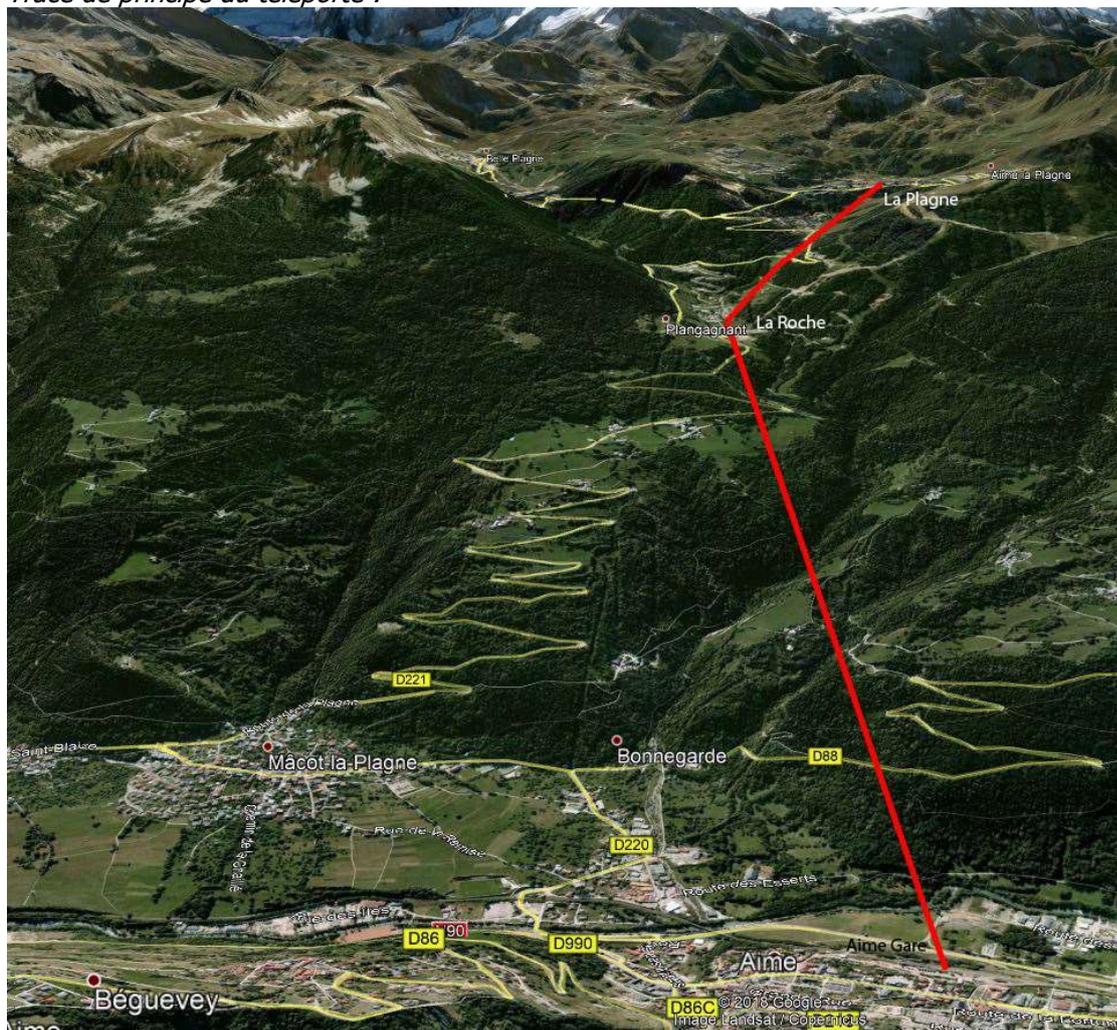
Dans le cadre de la réduction des déplacements et l'amélioration des liaisons vallée/station, une liaison téléportée Aime Gare/La Roche/La Plagne répondrait à ces attentes.

Ce projet devra :

- s'accompagner d'une offre de stationnement efficace à Aime Gare afin d'inciter à l'usage de cette liaison. De plus, les transferts à l'arrivée à la Plagne vers les zones de résidences devront également être adaptés.
- Permettre l'embarquement et le débarquement des piétons
- Fonctionner en saison touristique hivernale avec des horaires d'ouverture permettant d'offrir une alternative à la voiture pour les besoins de déplacements hors-ski.
- Fonctionner en saison touristique estivale, avec des jours et heures d'ouvertures adaptés à la demande.
- Être accompagnées d'un projet de développement d'un pôle touristique de vallée avec hébergements touristiques et services.
- Les implantations de cette liaison câblée (pylônes, parkings, locaux techniques) se feront en dehors des secteurs de continuités écologiques telles que les secteurs humides d'altitude (voir règlements graphique et écrit).

Cet équipement correspond à une Unité Touristique Nouvelle dont le SCOT prévoit la nature et les principes d'implantation

*Tracé de principe du téléporté :*



## 4- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR LES MOUTONS

Cette zone AUt d'environ 9500m<sup>2</sup> se situe entre Bellecôte et Belle Plagne, en bord de la RD 224 sur l'emplacement d'une plateforme d'hélicoptère et une partie enherbé.

### 1. Destinations autorisées

- **Habitation**

- logement à condition d'être un logement de fonction dans la limite de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher

- hébergement : un lit dédié aux saisonniers devra être créé pour 10 nouveaux lits touristiques.

- **Commerce et activités de service**

- hébergement hôtelier et touristique à condition d'une convention "Loi Montagne".

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### 2. La qualité environnementale et la prévention des risques

- **Prévention des risques**

Le projet devra respecter les prescriptions et recommandations concernant les risques naturels affichées au PIZ annexé au PLU.

- **La gestion des eaux pluviales**

Les rejets d'eau pluviale ne devront pas aggraver les risques et ne devront pas infiltrer dans le sol. Pour cela, des dispositifs adaptés devront être mis en place : dispositifs de rétention, dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales en tenant compte des pluies décennales.

- **Eléments prendre en compte dans le cadre de qualité environnementale**

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :

- Economie des énergies,
- Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...)
- Intégration des constructions dans la pente,
- Prise en compte de l'ensoleillement et des ombres portées sur les propriétés contiguës
- Remise en état des terrains aménagés avec des espèces locales,
- Usage de matériaux de construction durables et renouvelables (bois, laines diverses, autres matériaux végétaux de type chanvre...)

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

Les panneaux solaires sont autorisés, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.

### 3. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- **La hauteur**

La hauteur est mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel au faitage hors super structure, à l'aplomb de la façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 28m. Les superstructures (ascenseurs, escaliers, cheminées) situées sur les toitures ne doivent pas excéder 2,5m.

- **Aspects architecturaux**

Les toitures à 2 pans minimum ou terrasses.

Les toitures à pans devront être d'aspect ardoise ou tôles grises.

Les toitures terrasses devront assurer la gestion des eaux pluviales et avoir un rôle d'économie d'énergie.

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois ou pierres. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les teintes de bois suivantes sont interdites : les teintes qui tirent sur le rouge (exemple: Acajou), sur le orange (exemple: le pin et le pin d'Oregon), sur le blanc et l'utilisation de différentes teintes sur un même bâtiment.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

- **Performance énergétique**

Le projet devra être performant énergétiquement (HQE, Minergie, Effinergie, BBC, ...)

- **Qualité paysagère**

La recherche de la meilleure orientation et de la meilleure accroche au terrain sera faite, en évitant des terrassements importants nuisibles à la préservation des paysages. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

#### **4. Les besoins en matière de stationnement**

Il est exigé :

- une place de stationnement pour une chambre et une place par logement touristique et plus, il sera réalisé, en sus, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements. 80% des stationnements seront couverts.
- 1 place par logement saisonnier.
- Un local ou emplacement disposant d'une alimentation électrique et d'élément permettant d'attacher les cycles ; un minimum de 1 arceau à raison de 1 arceau pour 10 lits. Les arceaux devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Des bornes électriques devront être à disposition.

#### **5. La desserte par les transports en communs**

Un arrêt sera réalisé devant le projet pour permettre un accès à la ligne Bellecôte / Belle Plagne.

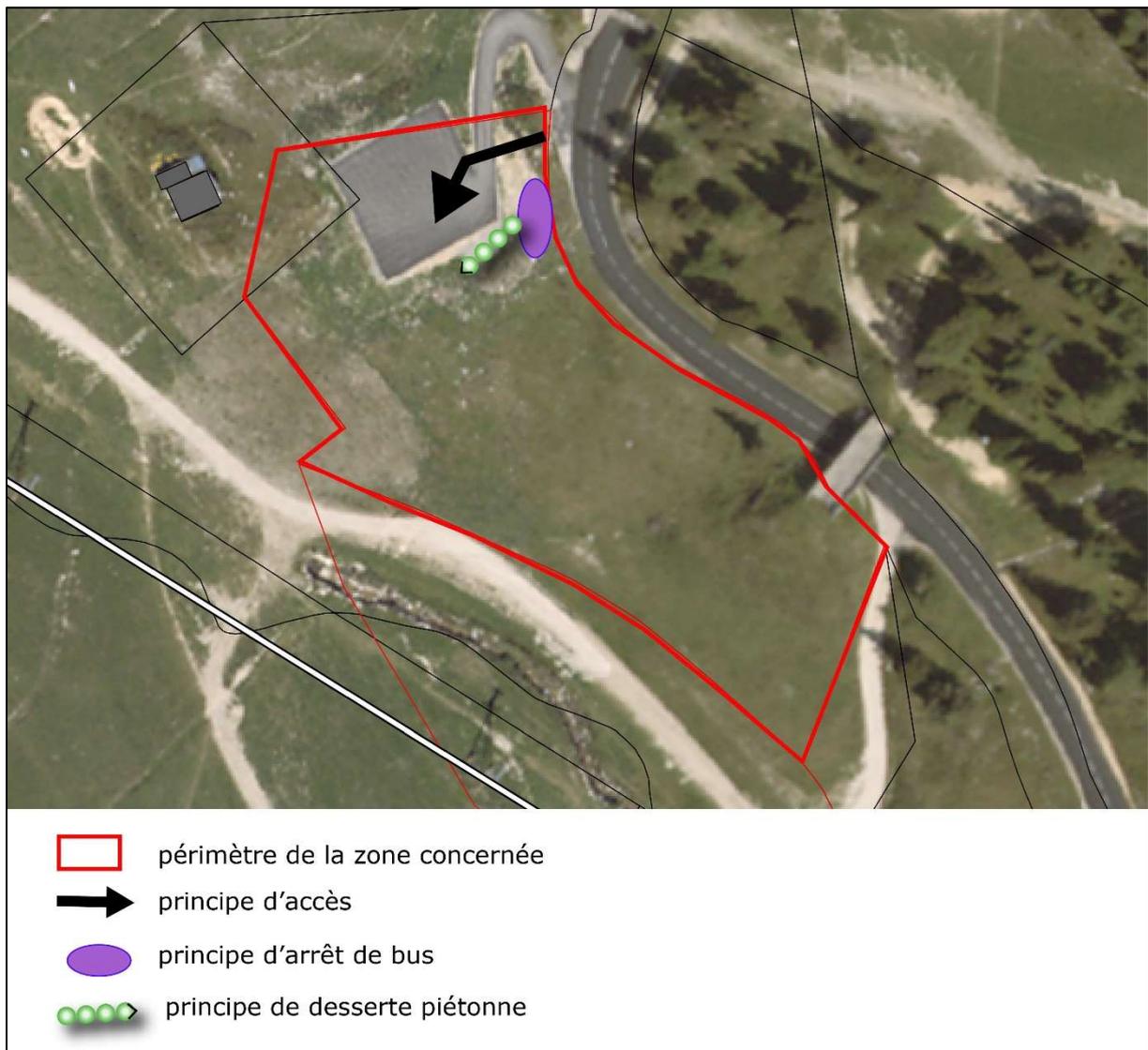
#### **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux**

L'accès à l'opération devra se faire depuis la RD 224. Cet accès devra être sécurisé et offrir une bonne visibilité à l'intersection. Une plateforme de retournement devra permettre de faire demi-tour.

La desserte interne au projet devra permettre l'accès aux engins de sécurité, devra pouvoir être déneigé et devra présenter une zone de retournement. Dans le cadre du déneigement, une zone devra être prévue pour le stockage de la neige qui ne devra pas être poussée sur la RD 224.

Un cheminement piéton devra relier le bâti à l'arrêt de bus.

### Principes d'urbanisation :



# COMMUNE DE LA CÔTE D'AIME



Département de la Savoie

## Plan Local d'Urbanisme



REVISION GENERALE

Approuvée le 11 avril 2012

**Modification simplifiée n°1**

*Approuvée par délibération du 31 mars 2015*

**Atelier-2**  
architectes - urbanistes

**Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation**

**3**

---

# Commune de la Cote d'Aime

---

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



La commune de la Cote d'Aime met en place une politique de limitation de consommation de l'espace dans les quelques secteurs dans lesquels où une organisation de l'urbanisation peut être proposée :

### Zones AU strictes

- 1 – Zone AUzep du Près au Cret
- 2 – Zone AU du Villard
- 3 – Zone AU de Pré Boissy

### Zones AU indicées

- 4 – Zones AUb de Beguevey
- 5 – Zone AUb de Grande Bergerie
- 6 – Zone AUb du Villard

### Zone U

- 7 – Zone Ub de Pré Bérard

## Zones AU strictes

### 1 – Zone AUzep Près au Cret

#### Etat des lieux

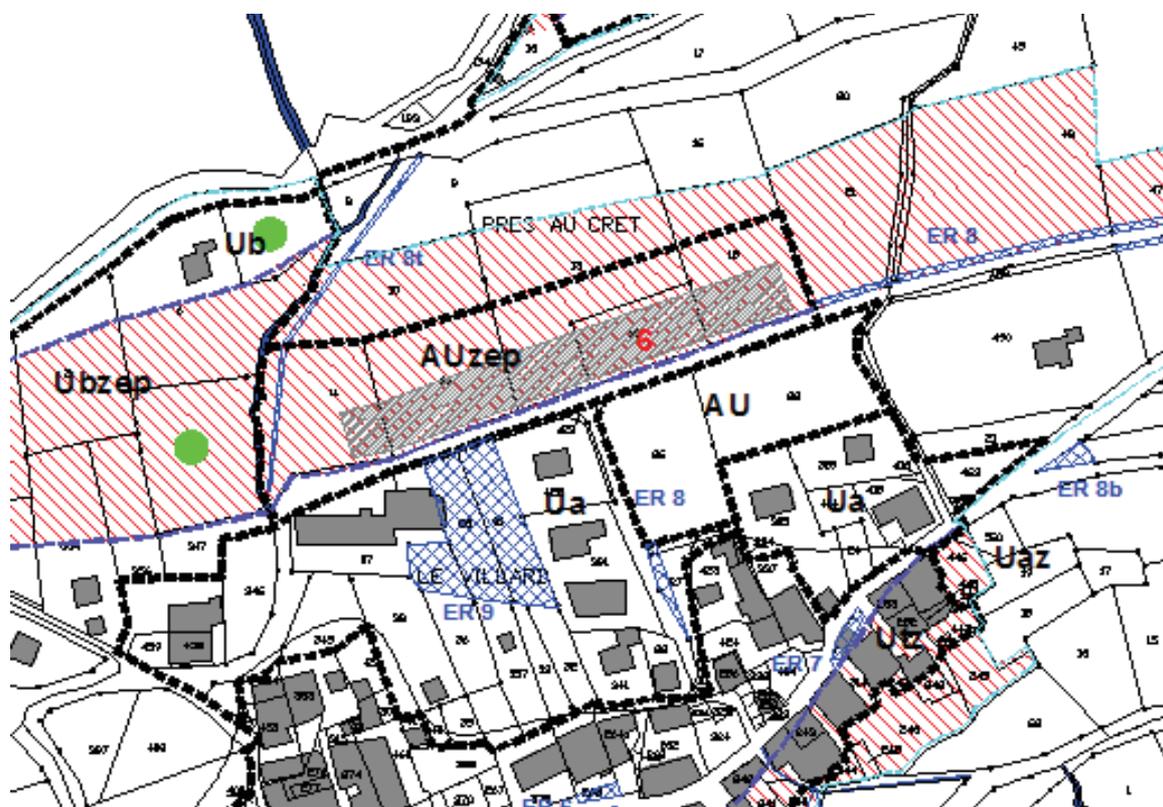
Le secteur est vierge de construction. Il offre un potentiel de construction intéressant au regard de la proximité du hameau du Villard et de l'école.

#### Objectifs

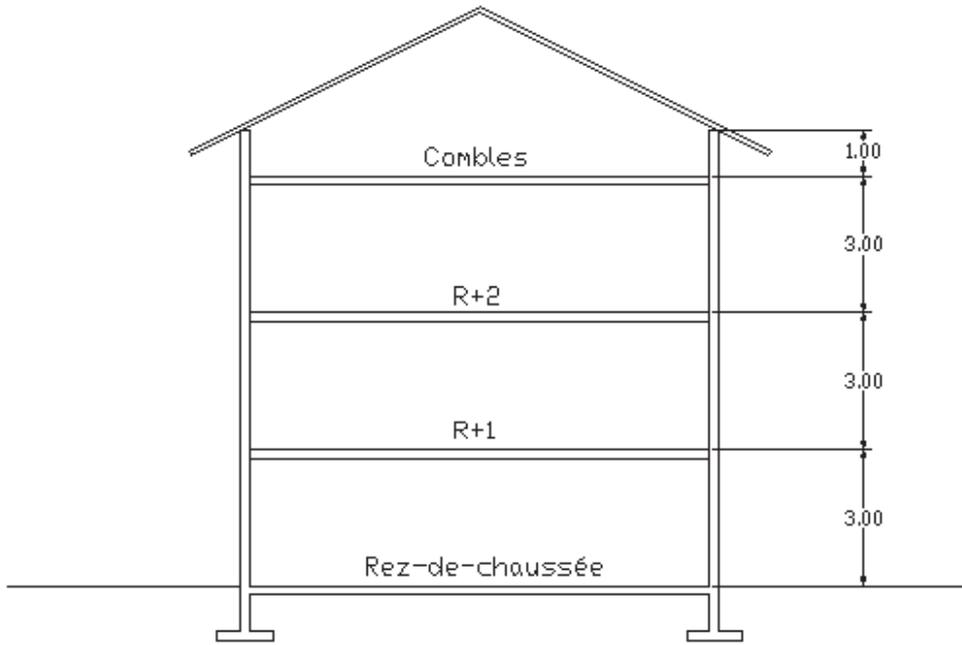
Le projet sera porté par la commune pour permettre au tènement concerné de s'ouvrir à l'urbanisation selon l'Orientation d'Aménagement suivante : réalisation d'un programme immobilier de petits bâtiments collectifs dans lesquels des logements aidés pourront être proposés.

#### Mesures

- L'implantation des bâtiments devra respecter le périmètre (6) défini ci-dessous.



- Une densité minimum de 15 unités d'habitation devra être respectée.
- Les logements devront être des petits collectifs ou de l'habitat groupé.
- La hauteur des bâtiments sera limitée à R+2+C. Les niveaux courants auront une hauteur maximum de 3 m de sol fini à sol fini. Les pannes sablières seront au maximum à 1m du sol fini des combles (cf croquis ci-dessous).  
L'implantation du rez-de-chaussée sera au plus près du terrain naturel (+ ou - 50cm).



## 2 – Zone AU du Villard

### ❑ Etat des lieux

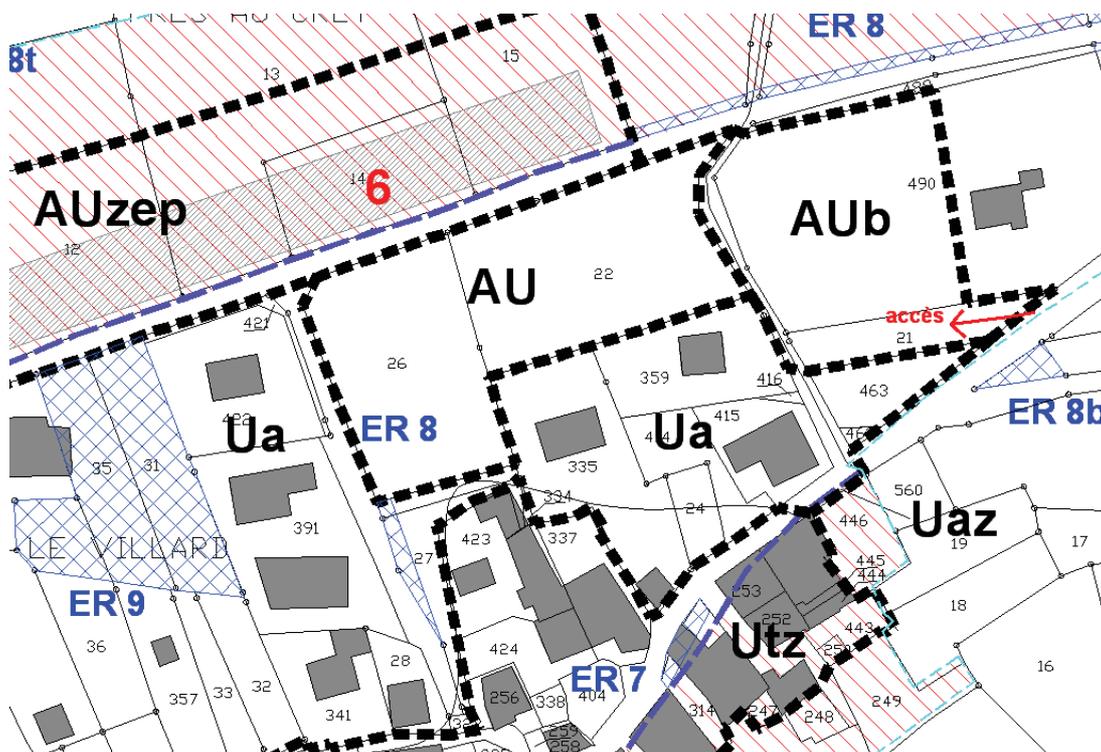
Le secteur est vierge de construction et en prolongement direct de l'urbanisation. Il offre un potentiel de construction intéressant au regard de la proximité du projet de Près au Cret et de l'école.

### ❑ Objectifs

L'ambition affichée dans le cadre du projet de PLU est de renforcer la structuration du secteur, en définissant l'implantation des constructions pour garantir une densité minimum et la structuration du front bâti à l'amont.

### ❑ Mesures

- Une densité minimum de 4 unités d'habitation devra être respectée.



### 3 – Zone AU de Pré Boissy

#### ❑ Etat des lieux

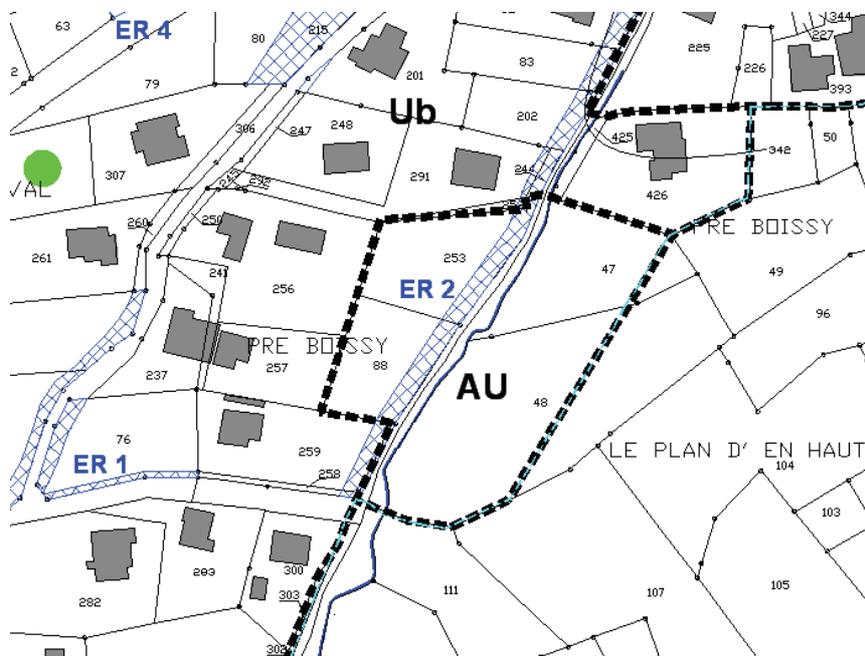
Le secteur est en limite d'urbanisation et représente une dent creuse sur le front bâti Est. L'accès est difficile, surtout en hiver et les réseaux ont besoin d'être renforcés.

#### ❑ Objectifs

L'ambition affichée dans le cadre du projet de PLU est de renforcer la structuration du secteur, en créant un bouclage de la voirie et des réseaux.

#### ❑ Mesures

- Une densité minimum de 5 unités d'habitation devra être respectée.



**Zones AU indicées**

**4 – Zones AUb de Beguevey**

Etat des lieux

Le secteur est situé entre le hameau de Pierrolaz à l'amont et une zone d'habitat qui a fait l'objet d'une consommation de l'espace au cas par cas conduisant à un tissu bâti très lâche à l'aval. Les potentialités restantes risquent d'être exploitées sur le même principe qui entérinerait le caractère pavillonnaire (péri - urbain), déstructuré et grand consommateur d'espace.

Objectifs

L'ambition affichée dans le cadre du projet de PLU est de renforcer la structuration du secteur, en imposant une réflexion pour un aménagement d'ensemble.

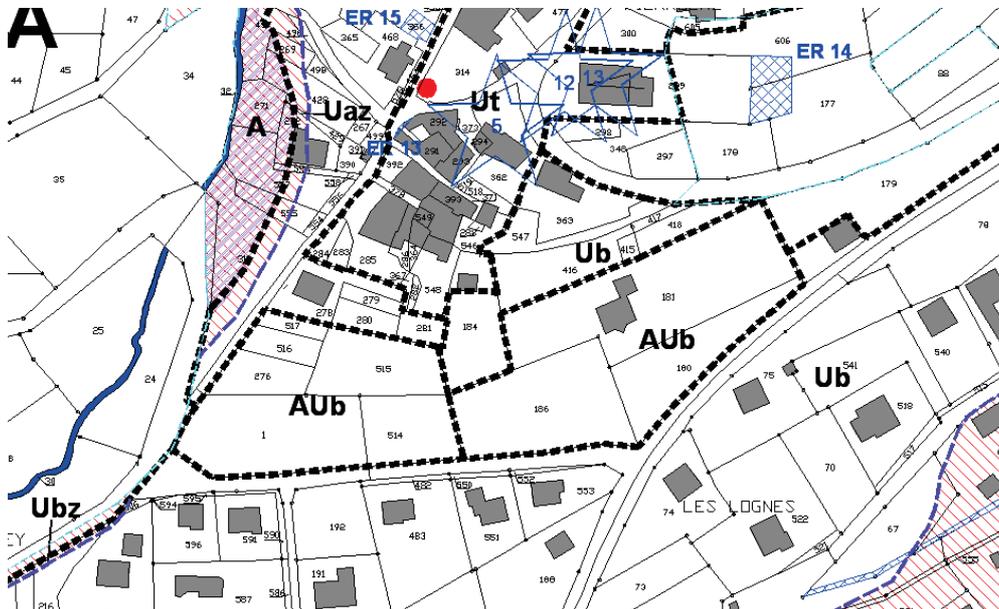
Mesures

**Zone AUb Ouest**

- Une densité minimum de 7 unités d'habitation devra être respectée.
- ~~un passage de 3m minimum devra être conservé en direction de la zone AUb Est.~~
- Les accès se limiteront à un seul par voie publique adjacente (1 sur la façade Ouest, 1 sur la façade Sud).

**Zone AUb Est**

- Une densité minimum de 9 unités d'habitation devra être respectée.
- Les accès seront limités à deux (1 sur la façade Est, 1 sur la façade Sud).



## 5 – Zones AUb de Grande Bergerie

### ❑ Etat des lieux

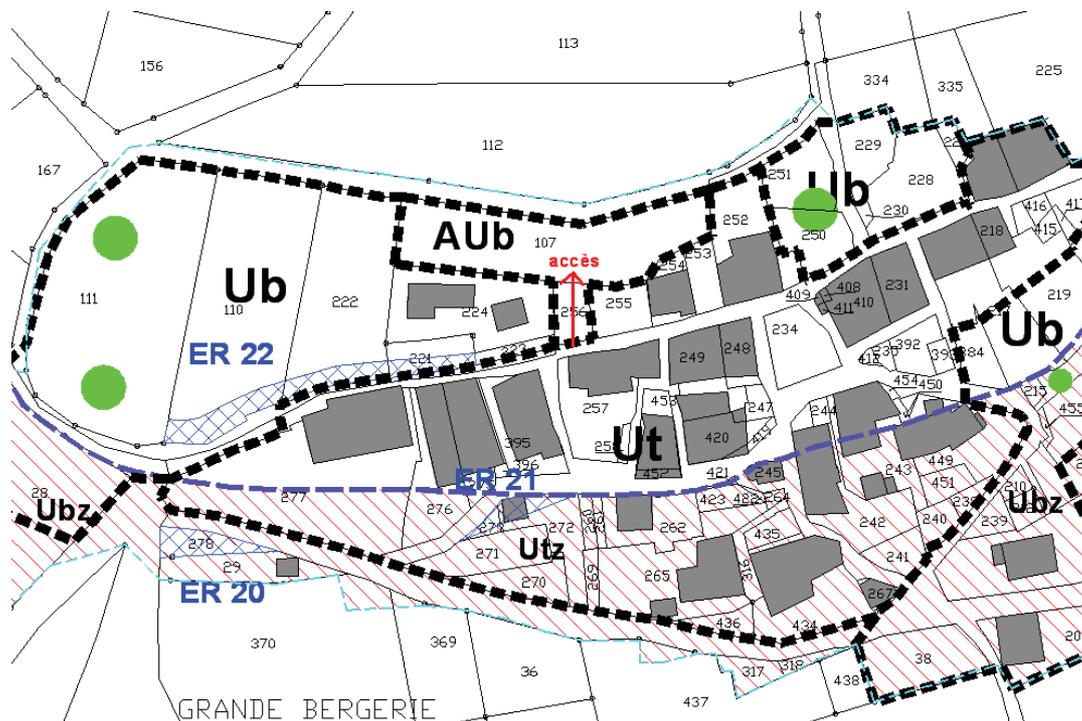
Le secteur est situé en dent creuse à l'amont du village. Il n'existe pas d'accès public par l'amont.

### ❑ Objectifs

L'ambition affichée dans le cadre du projet de PLU est de renforcer la structuration du secteur, en imposant une réflexion pour un aménagement d'ensemble.

### ❑ Mesures

- Une densité minimum de 3 unités d'habitation, répartie en 3 bâtiments d'habitation minimum, devra être respectée.
- L'accès à la zone devra s'effectuer via la parcelle 256 à l'aval en liaison avec la route départementale.
- un plan d'aménagement d'ensemble sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation.



## 6 – Zones AUb du Villard

### ❑ Etat des lieux

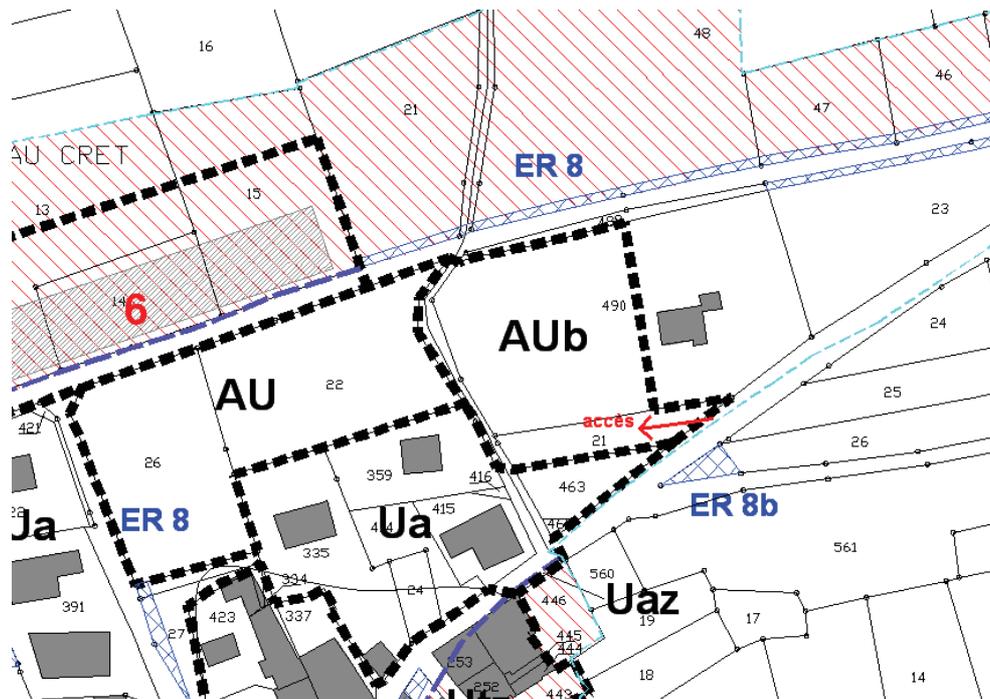
Le secteur est vierge de construction et en prolongement direct de l'urbanisation. Il offre un potentiel de construction intéressant au regard de la proximité du projet de Près au Cret et de l'école. Il complète la zone AU du Villard.

### ❑ Objectifs

L'ambition affichée dans le cadre du projet de PLU est de renforcer la structuration du secteur, en définissant l'implantation des constructions pour garantir une densité minimum et la structuration du front bâti à l'amont.

### ❑ Mesures

- Une densité minimum de 4 unités d'habitation devra être respectée.
- L'accès à la zone devra s'effectuer via la parcelle 21 à l'aval en liaison avec la route départementale.



## Zone U

### 7 – Zone Ub de Pré Bérard

#### Etat des lieux

Le secteur a fait l'objet d'une consommation de l'espace au cas par cas conduisant à un tissu bâti très lâche. Les potentialités restantes risquent d'être exploitées sur le même principe qui entérinerait le caractère pavillonnaire (péri - urbain), déstructuré et grand consommateur d'espace.

#### Objectifs

L'ambition affichée dans le cadre du projet de PLU est de renforcer la structuration du secteur, en proposant l'implantation de constructions qui dessinent un front bâti aligné sur les voiries et recomposant le dessin d'une stratification du bâti.

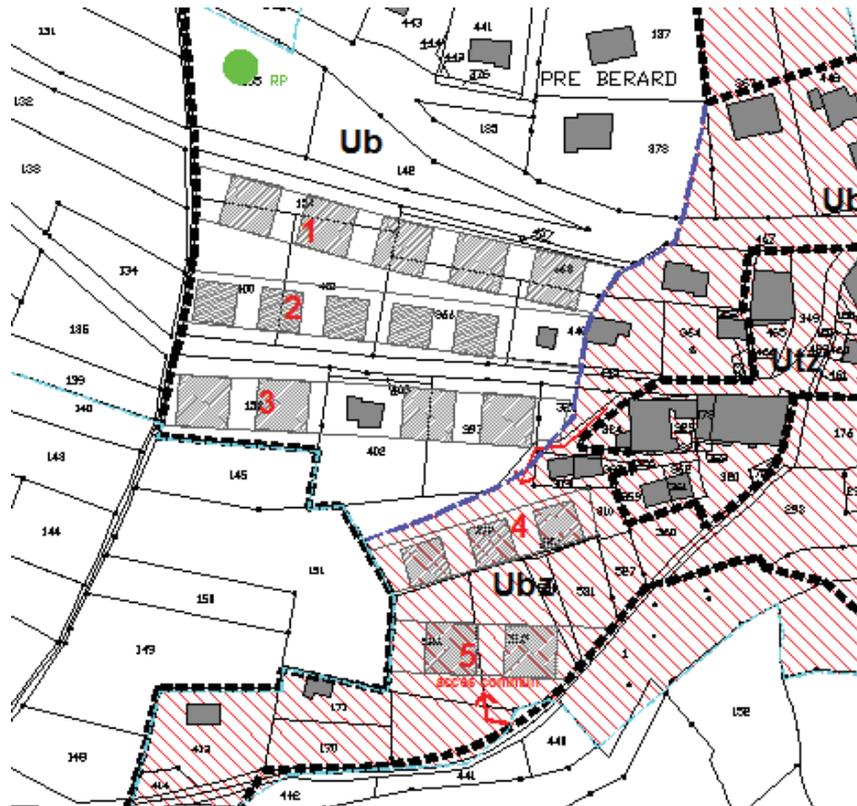
#### Mesures

L'orientation d'aménagement fixe dans une bande des plots d'implantation à respecter et oblige à la réalisation d'un minimum de constructions dans chacune de ces bandes :

- bandes n°1, minimum 5 constructions principales.
- bande n° 2, minimum 6 constructions principales dont l'existante.
- bande n° 3, minimum 5 constructions principales dont l'existante.
- bande n° 4, minimum 3 constructions principales.
- bande n° 5, minimum 2 constructions principales, avec une entrée commune passant par la parcelle communale riveraine du chemin existant.

Les accès :

- Les constructions dans la bande n°1 seront accessibles par la voirie amont.
- Les constructions dans les bandes n°2 et 3 seront accessibles via l'accès de desserte existant.
- L'accès aux constructions sur la bande n°4 se fera par une voie unique à déterminer.
- L'accès aux constructions sur la bande n°5 se fera par l'aval depuis la parcelle communale.



# COMMUNE DE LA PLAGNE – TARENTAISE

Commune déléguée de Valezan  
Département de la Savoie



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **3. Orientations d'aménagement et de programmation**

## **DOSSIER D'APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du 12 mars 2018

Réf. : 15-133

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Zone AUh des Charrières .....	4
2 Zone AUh de l'église.....	8
3 Zone AUh de La Dhuit .....	11
4 Zone AUT destinée aux équipements touristiques au Sézalet .....	14
5 Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages.....	16

# INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les secteurs particuliers suivants : Les Charrières, L'église, La Dhuit et au Sézalet, en amont du village.

Une orientation d'aménagement et de programmation sur la thématique de la « mise en valeur de l'environnement et des paysages » est proposée pour l'ensemble de la commune.

## **Rappels juridiques**

### **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 et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### **Article L.151-7 du code de l'urbanisme**

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 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.

#### Article R.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

#### Article R.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

#### Article R.151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## 1 ZONE AUH DES CHARRIERES

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 9 200 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain pentu en direction du Sud-Ouest.
- Occupation actuelle du sol : prés fauchés principalement et quelques jardins potagers.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes avec des volumes importants, généralement en R+1+C. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit ou en pierre, soit mixées avec un bardage vertical bois, en partie haute. La façade principale est souvent composée d'une ouverture avec un habile travail de charpente créant une cour intérieure. Les larges avant-toits sont souvent soutenus par des piliers en pierres maçonnées, en bois ou en béton, de section carrée ou ronde. Les balcons sont principalement en bois mais quelques garde-corps sont en ferronnerie. Les ouvertures sont généralement carrées ou rectangulaires avec le plus grand côté orienté verticalement. Des constructions plus récentes sont également présentes (un chalet en R+1+combles, avec sous-bassement maçonné surmonté d'un bardage horizontal puis vertical, et l'auberge, entièrement d'aspect maçonné).
- Passage de la route D86 en limite Sud-Ouest.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du village et proposer une typologie diversifiée d'habitat.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 1 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin des Chacruets sur le versant opposé**



**Photo 2 : Terrains objets de l'OAP depuis la route D86 au Sud-Ouest en direction du Nord-Est**



**Photo 3 : Route montant au Sud-est de l'opération, en direction de l'Est**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUh, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire morcelé quasi exclusivement privé.
- Intervention de la collectivité : oui, si l'urbanisation se réalise en plusieurs tranches.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur la totalité de chacun des trois sous-secteurs identifiés aux OAP.
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de minimum 16 logements, de typologie variée : habitat individuel, mitoyen, intermédiaire et/ou collectif.
- Accès : selon schéma prévu aux OAP
  
- La voie communale passant au sud-est fera l'objet d'un élargissement à 4 mètres (bande de roulement) pour faciliter les circulations dans le secteur.
- Cinq places de stationnement collectif seront prévues, de préférence à proximité de l'habitat intermédiaire ou collectif.
- Des cheminements pour piétons irrigueront la zone, en compatibilité avec le schéma ci-après.
- L'accès aux deux constructions situées le long de la RD sera commun, ou, à minima, regroupé.
  
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- Les constructions principales s'implanteront, dans la mesure du possible, en quinconce, y compris vis-à-vis des constructions extérieures au périmètre, pour conserver les vues et limiter les vis-à-vis.
- Les constructions s'adapteront à la pente, et particulièrement l'habitat intermédiaire, au volume plus important.
  
- Les stationnements des logements intermédiaires seront préférentiellement couverts, mais non clos, pour abriter les véhicules tout en limitant les possibilités de changement d'usage.

Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation des Charrières



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                        |  | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
|  | Habitat intermédiaire étagé dans la pente |  | Cheminement piéton                                           |
|  | Habitat individuel                        |  | Accès commun                                                 |
|  | Espace de rencontre (jeux enfants)        |  | Aire de stationnement                                        |
|  | Alignement d'arbres à conserver           |  | Trois secteurs possibles                                     |

## 2 ZONE AUH DE L'ÉGLISE

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 175 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain pentu en direction du Sud.
- Occupation actuelle du sol : prés fauchés.
- Caractéristique du bâti à proximité : principalement des constructions récentes, sous forme de chalets de type R+1+C. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont en sous-bassement en enduit ou en pierre surmonté d'un bardage vertical en partie haute.
- Présence, en aval, du cimetière et de l'église.

### Enjeux

- Urbanisme : conforter l'urbanisation du village.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 4 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin des Chacruets sur le versant opposé, en direction du Nord**



**Photo 5 : Terrains objets de l'OAP depuis la route à l'amont du cimetière, en direction du Nord-Est**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUh, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 4 constructions minimum, de type individuel. La réalisation d'un second logement à destination de location, par exemple, dans chaque construction principale est possible.
- Accès : selon schéma prévu aux OAP
  
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- Les constructions s'adapteront à la pente.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation de l'Eglise**

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

 Habitat individuel

 Voirie de desserte terminée par une placette de retournement

### 3 ZONE AUH DE LA DHUIT

#### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 935 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain pentu en direction du Sud.
- Occupation actuelle du sol : ancien verger gagné par la friche.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes avec des volumes importants, généralement en R+1+C. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit ou en pierre, soit mixées avec un bardage bois, en partie haute, composé de planches verticales. La façade principale est souvent composée d'une ouverture avec un habile travail de charpente créant une cour intérieure. Les larges avant-toits sont souvent soutenus par des piliers en pierres maçonnées, en bois ou en béton, de section carrée ou ronde. Les balcons sont principalement en bois mais quelques garde-corps sont en ferronnerie. Les ouvertures sont généralement carrées ou rectangulaires avec le plus grand côté orienté verticalement. Des constructions plus récentes sont également présentes (chalets en R+1+combles, avec sous-bassement maçonné surmonté de bardage, système poteau poutre ou madrier).
- Présence d'un abri de jardin en bois.

#### Enjeux

- Urbanisme : conforter l'urbanisation du village et proposer de l'habitat locatif.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 6 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin des Chacruets sur le versant opposé, en direction du Nord**



**Photo 7 : Terrains objets de l'OAP depuis la route devant le parking à l'Est de la mairie, en direction du Sud-Ouest**



**Photo 8 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Sud du site, en direction du Nord-Est**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUh, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale, d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire morcelé quasi exclusivement privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de minimum 3 à 4 logements, sous forme intermédiaire ou collective.
- L'opération comportera au minimum 50% de logements locatifs, exprimés aussi bien en surface de plancher qu'en nombre de logements.

- Accès et stationnements : ils seront adaptés à la topographie, c'est-à-dire qu'ils pourront être prévus à l'amont et à l'aval du bâti, le long de la voie de desserte. Ainsi, les accès seront de plain-pied.
- La construction s'adaptera à la pente, en créant si besoin plusieurs volumes, en référence au bâti traditionnel. La hiérarchie des toitures sera respectée.

**Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation de la Dhuit**



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

 Habitat collectif ou intermédiaire

 Aire de stationnement

## 4 ZONE AUT DESTINEE AUX EQUIPEMENTS TOURISTIQUES AU SEZALET

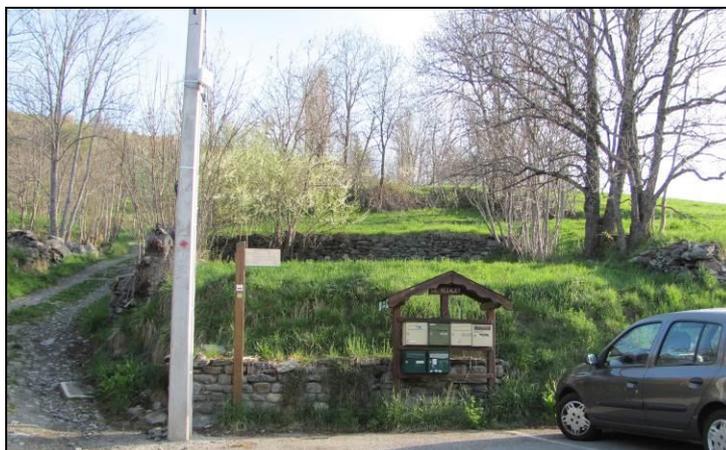
### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 1 250 m<sup>2</sup>.
- Topographie : talus assez important sur la partie est et pente modérée sur la partie ouest.
- Occupation actuelle du sol : jardins potagers et bosquets.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes avec des volumes importants, généralement en R+1+C. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit ou en pierre, soit mixées avec un bardage bois, en partie haute, composé de planches verticales. La façade principale est souvent composée d'une ouverture avec un habile travail de charpente créant une cour intérieure. Les larges avant-toits sont souvent soutenus par des piliers en pierres maçonnes, en bois ou en béton, de section carrée ou ronde. Les balcons sont principalement en bois mais quelques garde-corps sont en ferronnerie. Les ouvertures sont généralement carrées ou rectangulaires avec le plus grand côté orienté verticalement.
- Présence d'un parking à proximité, départ de randonnées, été comme hiver, dans les alpages.

**Photo 9 : Terrain objet de l'OAP vu du nord, de part et d'autre du chemin**



**Photo 10 : Secteur est objet de l'OAP vu du sud**



**Photo 11 : Secteur ouest de l'OAP vu du sud-ouest****Aménagement du site :**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser indice t (AUt), car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale, d'équipements et constructions pour l'hébergement touristique et la pratique du sport et des loisirs, voire restauration.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire morcelé quasi exclusivement privé.
- Intervention de la collectivité : oui
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme ;
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte du projet.
- La zone a pour vocation d'accueillir des équipements, constructions et installations à destination principalement sportive et touristique. Il pourra s'agir :
  - d'hébergements hôteliers et touristiques marchands, de type maison familiale de vacances par exemple, de meublés, chambres d'hôtes, dans tous les cas à vocation principalement sportive,
  - de commerces, type magasin de sports, à destination d'activités hivernales et estivales
  - d'un restaurant / buvette, salle hors sac
  - d'équipements sportifs et de loisirs d'intérêt collectif.

Il s'agira d'une opération conventionnée selon l'article L.342-1 du code du tourisme.

- Les constructions s'adapteront à la pente, en créant si besoin plusieurs volumes, en référence au bâti traditionnel. La hiérarchie des toitures sera respectée.

## 5 ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

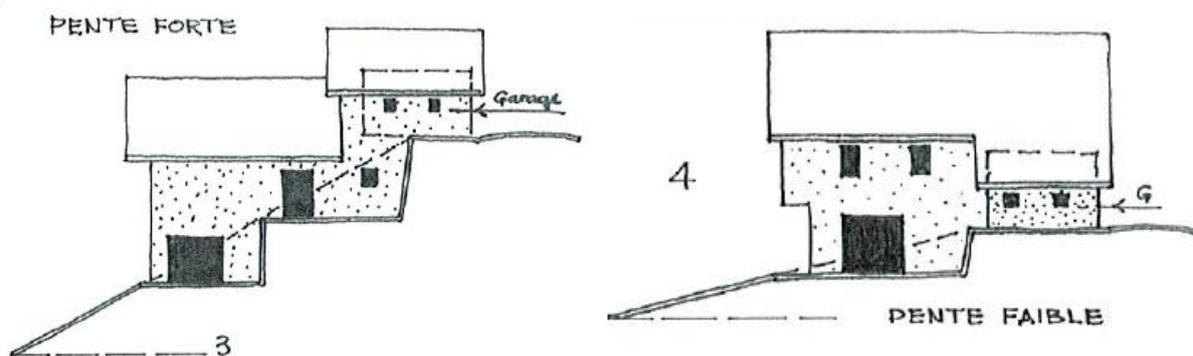
### Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

Au regard de la pente de certains secteurs, la commune a décidé l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à favoriser l'intégration des constructions dans la pente et donc leur insertion paysagère et environnementale.

Figurent ci-dessous quelques principes à respecter dans la mise en œuvre des projets. Il s'agit d'exemples dont les pétitionnaires devront s'inspirer.

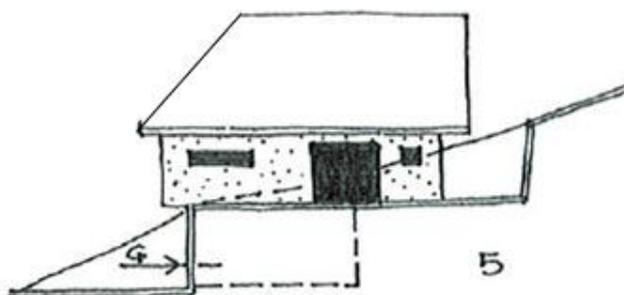
### Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

*accès par l'amont*



*accès par l'aval*

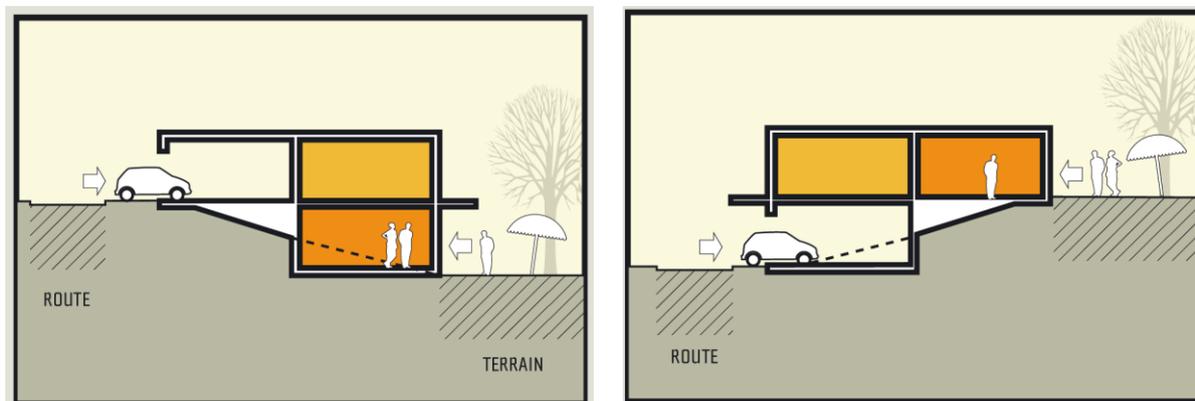
*Situer les garages au plus près des accès*



Source : CAUE73 – cahier d'architecture

## Principes de disposition des stationnements par rapport aux voies d'accès

Respecter ces quelques principes permet de réduire les linéaires d'accès, les déblais – remblais et libère de l'espace pour le jardin, par exemple.



Quand la voie publique se situe en haut du terrain, le garage s'installe dans l'un des niveaux supérieurs de la construction.

Quand la voie publique se situe en contrebas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction.

Source schéma : PNR Chartreuse et Vercors, Construire et aménager dans un Parc Naturel Régional, Habiter Ici, édition 2013.

## Traitement des talus

### Dans tous les cas :

- Equilibrer, dans la mesure du possible, les volumes de déblai et de remblai à l'échelle de la parcelle. Dans le cas d'un volume de déblai supérieur au volume de remblai, l'excédent de terre pourra être régalé sur l'ensemble de la parcelle afin d'éviter la création de reliefs artificiels ou l'évacuation coûteuse des matériaux.
- Limiter la hauteur des talus à 3 mètres maximum (dénivelé total entre le bas et le haut du talus).
- Proscrire les enrochements souvent composés de blocs trop imposants (dits cyclopéens – modules supérieurs à 50/70 cm) et de colorimétrie trop claire. Ces derniers ne favorisent pas l'installation d'une végétation (même de type rocaille) à long terme en raison de problèmes d'absence de sol et de surchauffe.
- Proscrire également les talus décors, les murs en pneus, les gabions et les bâches plastifiées.

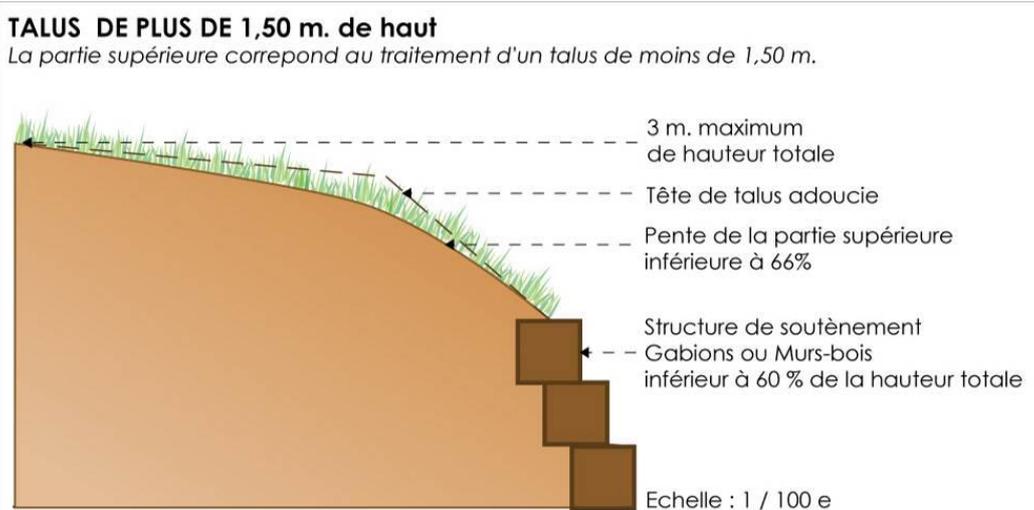
### Pour les talus de moins de 1.50 m de hauteur

- Adoucir les angles saillants en tête de talus,
- Respecter une pente maximale de 66 % afin de faciliter la végétalisation,
- Engazonner comme le reste de la parcelle ou ensemercer par un mélange de prairies fleuries spécifiquement adapté aux talus et sols asséchants. L'entretien du

talus pourra être dans ce cas limité à une fauche par an. Des fruitiers de haute-tige ou des arbustes en bosquets correspondent à des plantations arborées complémentaires intéressantes pour la stabilisation des sols.

### Pour les talus de plus de 1.50 m de hauteur (et inférieurs à 3 m)

- Stabiliser le bas du talus par un soutènement de type mur en pierres sèches ou mur en pierre maçonnée traditionnel, « mur bois » ou gabions (cf. images ci-dessous) en limitant la hauteur de ce dernier à 60 % de la hauteur totale du talus,
- Traiter la partie supérieure selon les préconisations concernant les talus de moins de 1.50 m.



### Exemples de murs en pierres traditionnels



### Exemples de talus de soutènement en bois



Source : dynamique-environnement.com

**Exemples de talus décors ou autres structures de soutènement interdits**





**BELLENTRE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

PLU approuvé par délibération  
en date du : 02 décembre 2013

Modification simplifiée n°1  
approuvée par délibération  
en date du 04 septembre 2017

Révision allégée n°1  
approuvée par délibération  
en date du 01 septembre 2020

Vincent BIAYS - urbaniste  
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

Commune de: <b>BELLENTRE</b>	<b>Secteur «Montchavin»</b>	<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>
---------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------------------------------

■ **LE PARTI D'AMÉNAGEMENT**

L'opération d'aménagement est prévue sur l'emplacement des plateformes du camping les plus proches du village.

La desserte de l'opération sera réalisée à partir de la voie existante réaménagée.

Un cheminement piéton assurera une liaison sécurisée entre l'opération, le village et l'accès au domaine skiable.



L'hôtel sera implanté contre le talus, en face du VVF, afin de bénéficier de la proximité du village et du domaine skiable. Les logements permanents seront implantés dans la rupture de pente, à l'aval de l'actuel plateforme du caravaneige. Les constructions seront disposées en éventail afin de ne pas créer d'urbanisation linéaire qui pourrait créer un effet «de barre» en vision lointaine.

Cette organisation permet également de valoriser l'ensoleillement et la vue depuis les logements.

Pour optimiser l'organisation de l'espace, le projet prévoit des constructions mitoyennes.

Le stationnement sera intégré dans les constructions et dans un ouvrage paysager encastré dans le talus.

La hauteur du bâti respectera la silhouette du village

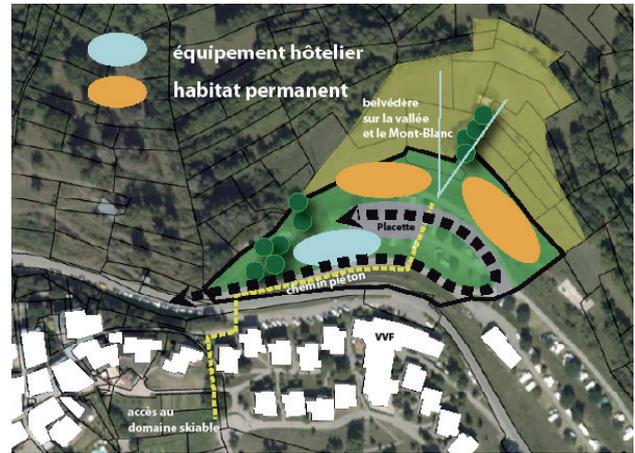
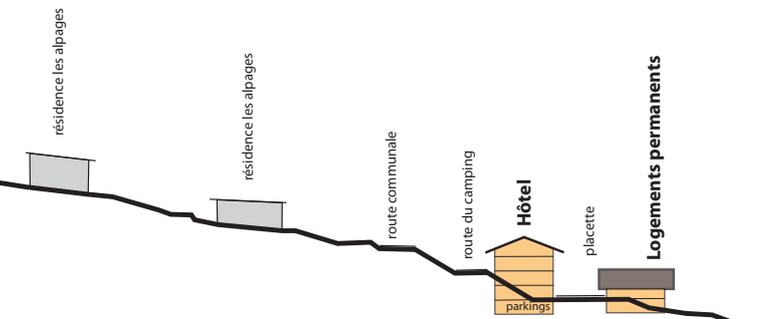


Schéma de principe de l'aménagement de la zone AU.



Coupe de principe.



Commune de:  
**BELLENTRE**

**Secteur «Montchavin»**

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

## FICHE DE SYNTHÈSE

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

Répondre au déficit en logements permanents et lits hôteliers

- **Vocation future** : opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location plus un équipement hôtelier.
- **Superficie de la zone** : 11.000 m<sup>2</sup> environ

### PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation 25/30 logements permanents dont un minimum de 20 % à vocation logements sociaux locatifs et un équipement touristique comme par exemple hôtel d'une quarantaine de chambres.

### LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente faible sur la plateforme du camping. Talus au nord et au sud de la plateforme.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses au sud (le village), présence du camping municipal au sud-est, secteurs non urbanisés au nord et à l'est.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route du Replat.

### MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : ensemble foncier public sauf une parcelle.
- **Intervention de la collectivité** : réalisation d'une opération publique d'aménagement.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AU.

### ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car le site est visible de différents points de vue en vision lointaine.  
Ambiance paysagère de qualité «in situ» (vues dégagées, position dominante).
- **Agricoles** : sans usage agricole (emplacement actuel du camping).
- **Equipements existants** : réseaux dans le site (EU, AEP), absence de réseau EP, route interne existante.

### TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone AUa (secteur d'habitat permanent) et zone AUt (secteur touristique).





Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'un scénario d'urbanisation .



Commune de:  
**BELLENTRE**

**Secteur «Bonconseil»**

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

## ■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

### Objectifs prioritaires du projet :

- proposer une offre diversifiée de logements à destination d'une population jeune (dans les collectifs par exemple). Quelques logements seront réservés pour des personnes âgées autonomes afin de créer une mixité intergénérationnelle et sociale.
- respecter les principes du développement durable (démarche de type «éco-quartier») avec recherche de performances énergétiques élevées, utilisation des énergies renouvelables, gestion alternative des eaux pluviales, création de jardins familiaux et de cheminements doux ...

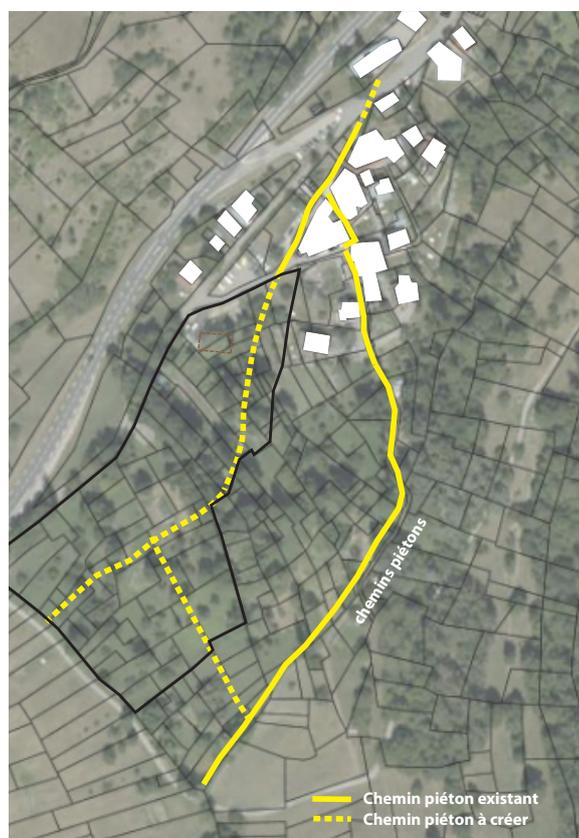
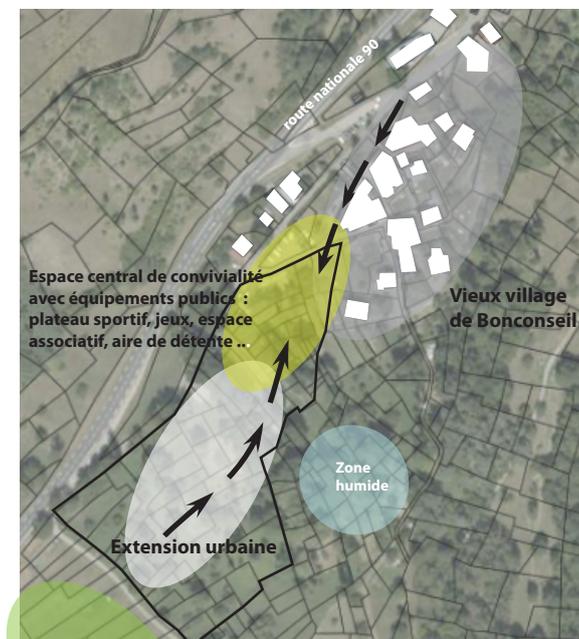
Le schéma d'organisation de la zone repose sur le principe de la création d'un espace public de liaison (entre l'ancien et le nouveau village) dédié à la communauté.

Ce lieu de vie «communautaire» aura différentes fonctions :

- stationnement bien sûr, car il n'y a pas d'espace dans le coeur du vieux village pour cette fonction ;
- convivialité surtout, avec la création d'un espace associative, d'un plateau sportif compact, d'une aire de jeux, d'une aire de détente et de pique-nique et de jardins familiaux ...

Les liaisons piétonnes sont organisées pour converger vers cet espace central.

L'extension du village est conçue comme une continuité généalogique. Les axes gravitaires existants (voies autos et piétonnes) sont prolongés. L'urbanisation nouvelle s'adosse à ces axes.



Commune de:  
**BELLENTRE**

**Secteur «Bonconseil»**

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

L'espace central «communautaire» structure l'espace de liaison entre l'ancien village et le nouveau.

La trame bâtie s'organise sur le principe de la rue, les constructions présentent une façade sur rue et une façade sur jardin. La reprise de l'organisation traditionnelle «en croix» des villages de Tarentaise (rues perpendiculaires et parallèles aux courbes de niveaux) permet de dégager des perspectives visuelles sur le grand paysage.

Une placette correspond au point de rencontre des voies.

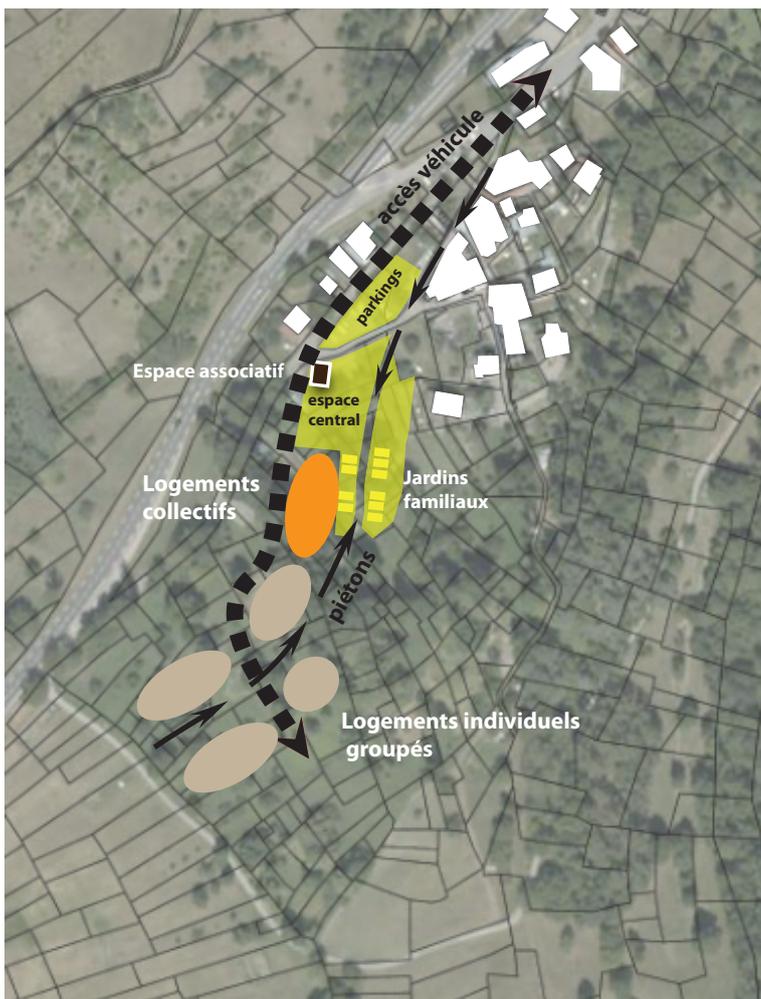
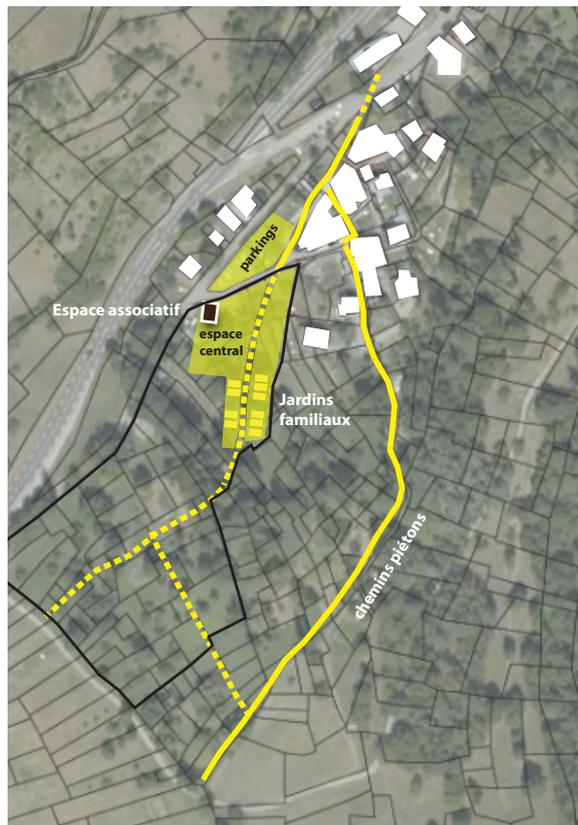


Schéma de principe de l'aménagement de la zone AU.



Commune de:  
**BELLENTRE**

**Secteur «Bonconseil»**

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

## FICHE DE SYNTHÈSE

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

Répondre au déficit en logements permanents.

- **Vocation future** : opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location.
- **Superficie de la zone** : 15.000 m<sup>2</sup> environ

### LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente faible à moyenne.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses au nord (le hameau de Bonconseil), secteurs non urbanisés à l'ouest, au sud et à l'est.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route communale de Bonconseil-du-Bas.

### ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car le site est visible de différents points de vue en vision lointaine et depuis la route nationale 90. Ambiance paysagère de qualité «in situ» (vues assez ouvertes).
- **Agricoles** : usage agricole familial (vergers, prés, potagers ...).
- **Equipements existants** : réseaux en limite nord de l'opération.

### PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation 20/25 logements individuels groupés et 12/15 logements collectifs dont un minimum de 20 % à vocation sociale (locatif et/ou accession sociale).

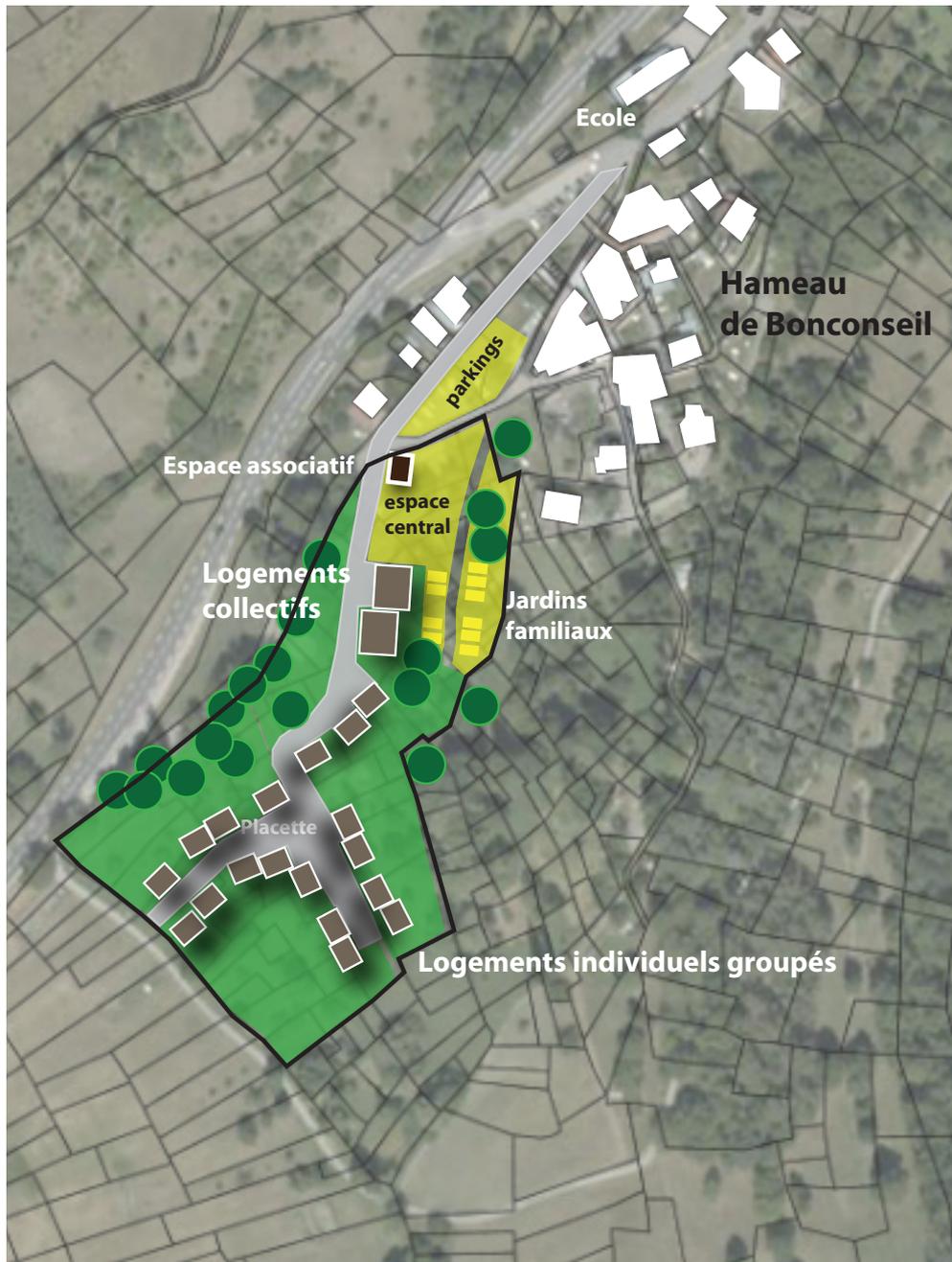
### MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé
- **Intervention de la collectivité** : réalisation d'une opération publique d'aménagement.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.

### TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone AUa (secteur d'habitat permanent).





Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'un scénario d'urbanisation.



Commune de:  
**BELLENTRE**

**Secteur «Les Granges»**

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

## FICHE DE SYNTHÈSE

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

- **Vocation future** : création de bâtiments-relais pour l'accueil d'entreprises artisanales et de service.
- **Superficie de la zone** : 3.000 m<sup>2</sup> environ.

### LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente faible à moyenne.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses à l'ouest (le hameau des Granges), secteurs non urbanisés à l'est et au sud.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route départementale 220.

### ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car le site borde la RD.
- **Agricoles** : prairies de fauche
- **Equipements existants** : réseaux sous la RD.

### MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé
- **Intervention de la collectivité** : réalisation d'une opération publique d'aménagement.

### TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone UE avec emplacement réservé au bénéfice de la commune.

### PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

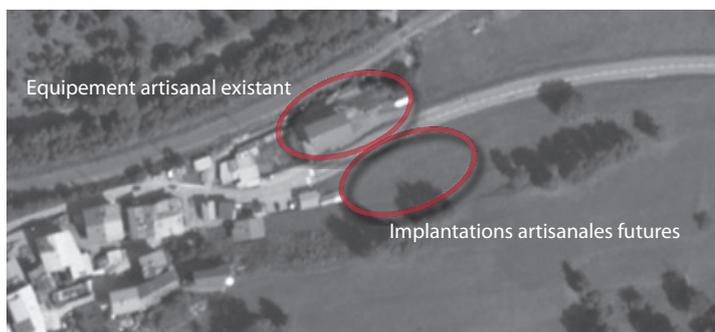
Réalisation de locaux d'activité sous forme d'ateliers-relais.

### PARTI D'AMÉNAGEMENT :

La surface affectée au projet de zone d'activité est modeste. En conséquence, il est impératif d'imaginer une organisation optimale et qualitative de l'urbanisation.

Les constructions pourront être mitoyennes, les parkings mutualisés. Le traitement architectural des différents bâtiments ainsi que la réalisation des clôtures, enseignes et espaces non bâtis devra être homogène.

Les activités autorisées dans les bâtiments-relais devront respecter un seuil de bruit compatible avec la proximité des zones d'habitat. Pour se prémunir d'éventuelles nuisances, les bâtiments présenteront des dispositions constructives permettant de lutter contre la diffusion du bruit.



Commune de:  
**BELLENTRE**

**Secteur «Le Villard»**

**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

**FICHE DE SYNTHESE**

**OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :**

- **Vocation future** : logement.
- **Superficie de la zone** : 2.500 m<sup>2</sup> environ.

**MODE OPERATOIRE :**

- **Contexte foncier** : privé
- **Intervention de la collectivité** : non.

**LOCALISATION :**

- **Description de la zone** : site en pente faible à moyenne.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses au nord (le hameau du Villard).
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la voie communale qui traverse le hameau.

**TRADUCTION DANS LE PLU :**  
Zone UA .

**PROGRAMME DE CONSTRUCTION :**

Minimum de 4 constructions sur les parcelles à l'aval du hameau.

**ENJEUX :**

- **Paysagers** : très importants car la zone UA s'étend à l'aval du front bâti du hameau.
- **Agricoles** : prairies de fauche
- **Equipements existants** : réseaux sous la route communale.

**PARTI D'AMÉNAGEMENT :**

Pour valoriser le front bâti du hameau, il s'agira de créer un groupement d'habitation et non pas une juxtaposition de constructions isolées.

Pour atteindre cet effet, les constructions devront être mitoyennes ou édifiées à proximité les unes des autres.

Pour éviter les uniformités de volumes, on recherchera un effet de décalage des implantations et des hauteurs (effet «touche de piano»).

Les axes principaux des façades seront perpendiculaires aux courbes de niveaux.



Commune de: <b>BELLENTRE</b>	<b>Secteur «Ecole de Montchavin»</b>	<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>
---------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------------------------

**FICHE DE SYNTHÈSE**

**OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :**

- **Vocation future** : hébergement touristique sous gestion locative.
- **Superficie de la zone** : 2.500 m<sup>2</sup> environ.

**MODE OPERATOIRE :**

- **Contexte foncier** : privé
- **Intervention de la collectivité** : non.

**LOCALISATION :**

- **Description de la zone** : site en pente moyenne.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses au nord.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la voie communale de Montchavin.

**TRADUCTION DANS LE PLU :**  
Zone AUt .

**PROGRAMME DE CONSTRUCTION :**

Minimum de 10 logements locatifs touristiques.

**ENJEUX :**

- **Paysagers** : importants car la zone s'étend à l'amont du front bâti du village, visible depuis le domaine skiable.
- **Agricoles** : sans
- **Equipements existants** : réseaux sous la route communale.

**PARTI D'AMÉNAGEMENT :**

Pour valoriser le front bâti du hameau, il s'agira de créer un groupement d'habitation et non pas une juxtaposition de constructions isolées.

Pour atteindre cet effet, les constructions devront être mitoyennes ou édifiées à proximité les unes des autres.

Pour éviter les uniformités de volumes, on recherchera un effet de décalage des implantations et des hauteurs (effet «touche de piano»).

Les axes principaux des faitages seront parallèles aux courbes de niveaux.

Pour préserver l'ensoleillement de l'école, les terrains situés immédiatement au sud de celle-ci ne seront pas constructibles (zone non aedificandi).

