

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE
COMMUNE D'ORELLE (73194)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5

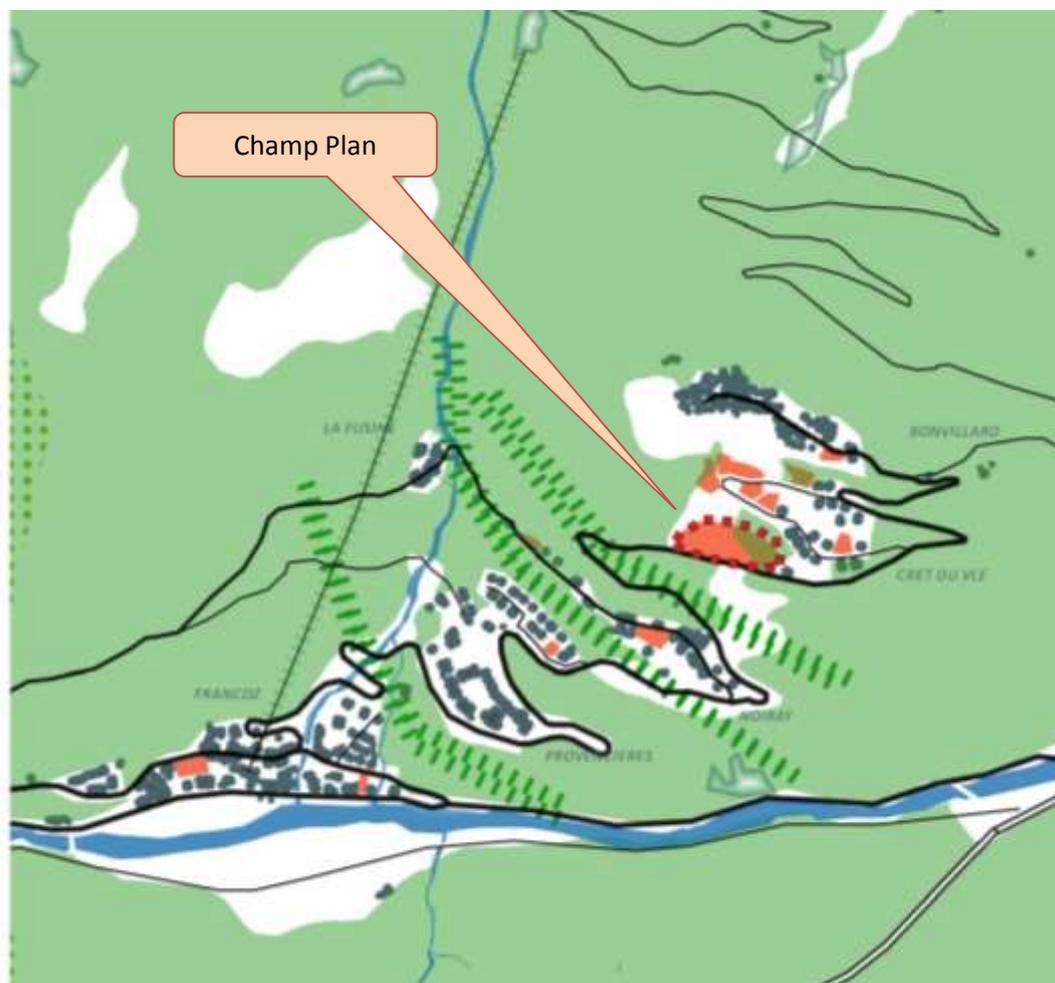
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU en date du 19 février 2018

1. Introduction

Après l'aménagement du secteur du Crêt du Vlé, en cours de réalisation, la commune d'Orelle a décidé de poursuivre sa stratégie d'aménagement. Il s'agit d'aménager le secteur dit « Champ Plan », situé au sud du Crêt du Vlé, et séparé de celui-ci par un talus boisé.



Extrait du schéma général du PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation développées ci-après définissent les conditions d'aménagement de ce secteur, afin de répondre aux objectifs du PADD, notamment :

- Orientation 4 : Maintenir une offre de logements suffisante en nombre et en diversité :
 - créer une offre de logements suffisante pour maintenir au moins le niveau de population de 2011, en tenant compte d'un rythme élevé de mutation du parc de logements,
 - favoriser la diversification du logement pour permettre les parcours résidentiels et répondre aux besoins de tous.
- Orientation 5 : Structurer le développement par des extensions urbaines raisonnées
 - initier le développement d'un nouveau secteur d'habitat à Champ Plan, dans la continuité des démarches entreprises depuis une vingtaine d'années,
 - prévoir le phasage du développement pour prendre en compte le rythme d'expression des besoins et l'avancement du SCoT de la Maurienne.

2. Contexte

Localisation

Le site est situé entre les hameaux de Noiray et du Crêt du Vl . Il s'agit d'un replat (« Champ Plan ») sur le versant adret de l'Arc, entre les altitudes 1094 m et 1120 m environ. Le site est desservi par la route de Bonvillard, aménagée entre 1993 et 1996 afin d'améliorer la desserte des hameaux du haut de la commune.

Il présente des pentes relativement régulières vers le Sud / Sud-Ouest, de l'ordre de 20 à 30 %.

Le site s'étend sur 1 ha (10 040 m²). Il comprend 22 parcelles.

Au POS de 2000, le site était classé en zone IINA ; ce classement a fait l'objet d'une modification en 2013 et le site est actuellement classé en INAd, « zone comprenant des terrains naturels destinés à recevoir une urbanisation organisée. L'urbanisation peut y être conduite soit par la création d'une ZAC, soit par la réalisation, aux conditions fixées par le règlement, de lotissements, de groupes d'habitations ou d'habitations sous réserve que leur nature ou leur importance soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur et de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte de celui-ci » (extrait du règlement).

Les raisons du choix du site

Le site de Champ Plan s'est imposé pour différentes raisons :

- Il est situé à proximité des espaces urbanisés existants, dans une quasi-continuité, entre le hameau ancien du Noiray et le lotissement récent du Crêt du Vl  ;
- Il s'inscrit dans une logique d'implantation étagée dans la pente, similaire à l'implantation des hameaux historiques ;
- Il permet de poursuivre la politique de développement de la commune mise en œuvre depuis 20 ans (secteur Provenchi res au-dessus du Teppey : 1997-2000, secteur Cret du Vl  :   partir de 2004) afin de lutter contre la désertification de la commune ;
- Il est desservi directement par la route de Bonvillard crée dans les années 1990 pour améliorer la desserte des hameaux historiques d'Orelle (Noiray, Bonvillard), et permettre le développement de la commune ;
- Il est desservi par les réseaux d'eau (eau potable, eaux usées), d'électricité et de télécommunication ;
- Il bénéficie d'un bon ensoleillement ;
- Il présente un relatif replat, facilitant l'aménagement du site ;
- Il est dans une zone de risque faible de glissement de terrain.

Aucun autre site de la commune ne présente ces caractéristiques. Les autres secteurs envisagés ont été écartés soit parce qu'ils présentaient des pentes trop fortes et souvent des risques naturels importants (secteurs dans le prolongement de Bonvillard ou du Noiray), soit parce que situés dans le fond de vallée, ils étaient trop peu ensoleillés pour accueillir un habitat permanent (secteur situé sous le chef-lieu d'Orelle...).

Le secteur retenu est situé en discontinuité de l'urbanisation existante, au sens de la Loi Montagne. Son aménagement a fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites, qui a remis un avis favorable suite à l'examen du projet en commission le 22 juin 2016.

3. Principes d'aménagement

Programme

L'objectif est l'aménagement du site pour permettre la construction de **10 à 12 maisons individuelles ou jumelées**, afin de répondre aux besoins de la population résidente (non saisonnière), notamment ceux des jeunes ménages et des personnes âgées à la recherche de logements répondant aux normes de confort actuelles, particulièrement en terme d'accessibilité, ce qui n'est pas forcément le cas des constructions anciennes dans les hameaux historiques de la commune.

Forme urbaine attendue

Les constructions devront respecter les règles d'implantation et de gabarit qui permettront au projet de s'insérer dans le paysage local.

Simulation 3D du projet



Le règlement reprendra les règles d'urbanisme du lotissement du Crêt du Vlé, qui domine le site, afin d'obtenir le même type de forme, respectant des principes d'implantation dans le respect de la pente (double accès haut/bas, limitation des terrassements), et d'aspect (toits à deux pentes, inclinaison faible, couleur gris ardoise, balcons couverts...).

Vue du lotissement du Crêt du Vlé



Principes de composition urbaine

Les principes de composition urbaine sont synthétisés sur le schéma d'intention page suivante.

Les principales orientations sont :

- La desserte par une voie unique raccordée en un point à la route de Bonvillard, dans une portion de route en ligne droite permettant une bonne visibilité.
- plus ou moins parallèle aux courbes de niveau, et présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation et le croisement des véhicules, y compris en hiver en tenant compte des nécessités de déneigement.
- L'implantation des constructions de part et d'autre de cette voie, en ménageant autant que possible des jardins au sud des habitations.

En matière de circulation et de stationnement :

- L'aménagement d'un espace de retournement en limite ouest du site, les pentes ne permettant pas de prolonger la voirie pour rejoindre la route de Bonvillard plus bas dans de bonnes conditions. L'aire de retournement sera suffisamment dimensionnée pour les véhicules de sécurité et les engins de déneigement.
- La création le long de la voie de desserte du site ou sous forme de « poche de stationnement » de quelques places de stationnement pour les visiteurs.
- L'aménagement le long de cette voie d'une circulation pour les piétons (trottoir ou circulation au même niveau que la chaussée, avec un marquage au sol, comme au Crêt du Vléd), sur au moins un côté, et reliée d'un côté à la route de Bonvillard et de l'autre au sentier piéton existant.
- La préservation du sentier piéton existant en limite ouest du site, reliant le Noiray à Bonvillard.

En matière de paysage et d'environnement :

- Le maintien des talus boisés au sud (le long de la route de Bonvillard) et au nord (entre le secteur de Champ Plan et celui du Crêt du Vléd), pour des raisons paysagères notamment. La commune réalisera des plantations sur les parcelles qu'elle conservera dans le patrimoine de la commune.
- La création d'un espace en entrée de site pour la gestion des déchets, sauf à ce que l'aménageur justifie de solutions mutualisées avec les secteurs voisins.
- Le raccordement de l'ensemble des habitations créées au réseau d'assainissement des eaux usées qui passe en limite du site. Les réseaux seront créés sous la voirie, avec un raccordement sous le chemin à l'ouest du site, où passent actuellement les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de télécommunication (téléphone et fibre optique).

Schéma d'intention général



4. Modalités de mise en œuvre et phasage

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes** à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, synthétisées sur le schéma d'orientation.

La question du phasage

Dans un souci de cohérence, l'OAP porte sur l'ensemble du secteur concerné, soit 1 ha, permettant de réaliser 10 à 12 constructions individuelles ou jumelées, avec une **densité brute moyenne de 11 logements /ha**, ce qui est satisfaisant compte-tenu du contexte (fortes pentes, enneigement important nécessitant des surlargeurs de voirie...). De fait, les parcelles auront une surface de 600 à 800 m², permettant des surfaces « utiles » de jardins privatifs de l'ordre de 500 m² pour les plus grands, situés en partie basse, et plus réduite pour ceux qui seront situés en partie haute où les pentes sont plus fortes.

Ce potentiel est un peu plus élevé que les besoins estimés de la commune pour les 10 prochaines années (estimés à 7 logements pour ce secteur). Toutefois il ne semble pas souhaitable de fractionner le projet en 2 phases, compte tenu de la présence des réseaux à l'ouest, et de la nécessité de créer un espace de retournement pour les véhicules, ce qui nécessitera d'acquérir l'ensemble des terrains et de réaliser l'ensemble des infrastructures dès le démarrage de l'opération.

Le fractionnement de l'opération, sur un projet qui est globalement de petite taille, générerait en outre des nuisances pour la reprise d'un chantier qui nécessitera forcément des terrassements compte-tenu des pentes. Rappelons que l'ensemble de l'opération sera desservie par un accès unique.

Cependant, la commune étant propriétaire d'une partie des terrains, et maîtrisant l'ouverture à l'urbanisation du site, elle n'envisage pas de commercialiser l'ensemble de l'opération à l'horizon du PLU.