

# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BELLEVILLE

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 15 novembre 2018

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1. Zone AUb de La Contamine .....	3
2. Zone AUc de Tranche Pied Sud .....	6
3. Zone Uc de Tranche Pied Nord .....	10
4. Zone AUb de en Grosset .....	13
5. Synthèse des densités de logements .....	17
6. Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages.....	18

# 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 :

- Au chef-lieu : la zone AUb de La Contamine, la zone AUc de Tranche Pied Sud et la zone UC de Tranche Pied Nord ;
- Au hameau de Villarly : la zone AUb de en Grosset.

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.

## 1. ZONE AUB DE LA CONTAMINE

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 6 640 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain pentu en direction de l'Est.
- Occupation actuelle du sol : vergers et jardins potagers en partie Nord et près fauchés en partie Sud. Une frange boisée marque la limite Sud.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes au Nord et plus récentes au Sud. Les volumes sont importants et généralement en R+1+C. Les constructions anciennes sont davantage allongées et étagées dans la pente. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage majoritairement dans le sens de la pente et quelquefois parallèle à la rue. Quelques croupes partielles ou totales sont présentes. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit, soit, le plus fréquent, mixées avec enduit et/ou pierre et bardage vertical bois, en partie haute. Les garde-corps des balcons sont principalement en bois, quelques-uns sont en ferronnerie.
- Présence d'un bâtiment dans l'OAP, au Sud-Est.
- Proximité de l'église en limite Nord-Est.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du village et proposer une typologie diversifiée d'habitat ; optimiser l'usage du foncier.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante. Inclure dans l'opération des espaces de jardins potagers.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

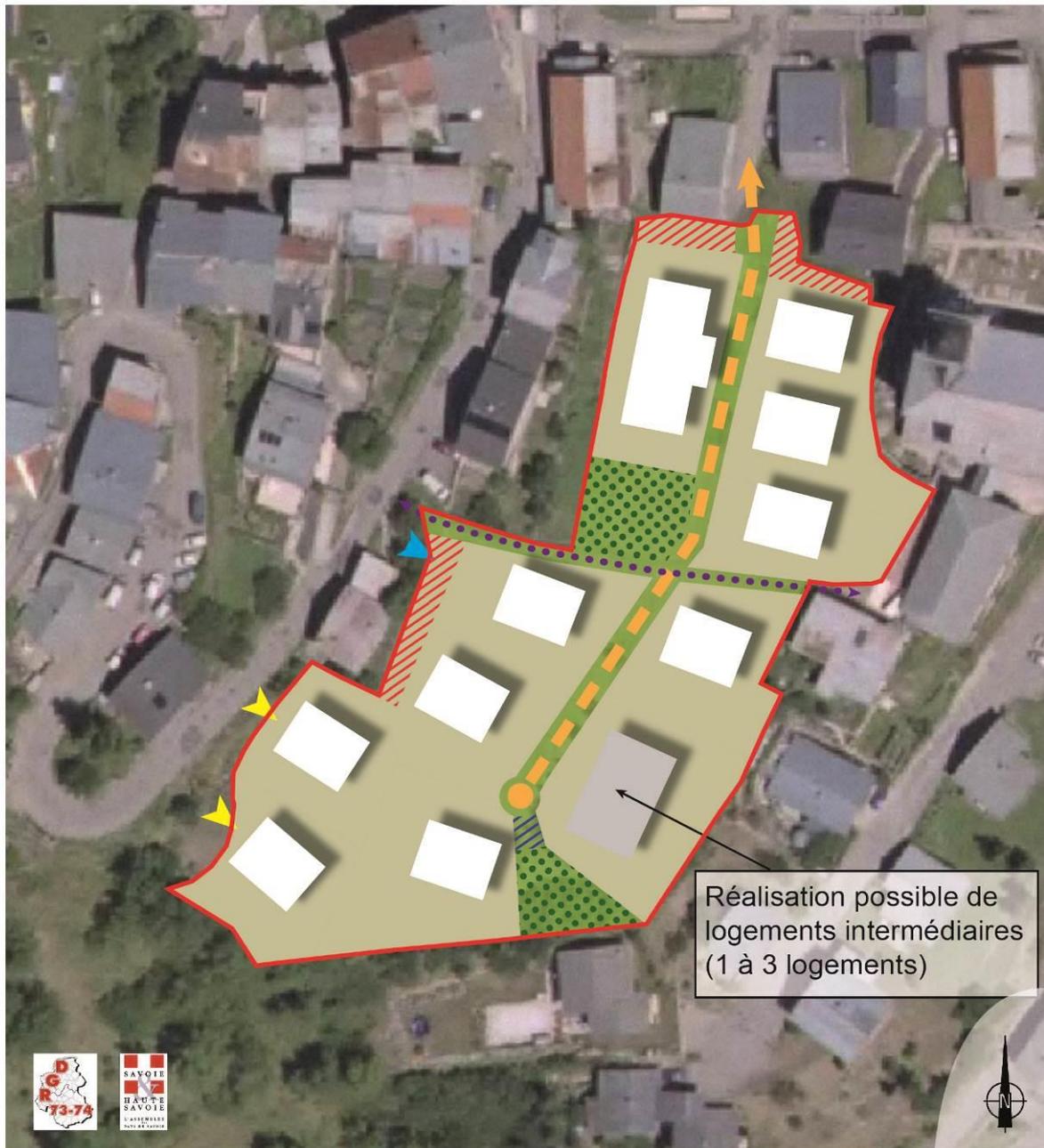
**Photo 1 : Terrains objets de l'OAP depuis l'Est de la parcelle, en direction du Nord-Ouest**



**Photo 2 : Terrains objets de l'OAP depuis l'accès Nord, en direction du Sud****Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal et privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat permanent principalement.
- Réalisation de 12 à 15 logements, de typologie variée : habitat individuel et mitoyen ou/et intermédiaire, y compris le bâtiment existant qui pourra accueillir de 1 à 3 logements ou être démoli. Trois à cinq logements en location aidée seront réalisés.
- 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.
- Un cheminement piéton permettra de traverser l'OAP depuis la route du Cheval Noir jusqu'à l'église.
- Une zone de décharge à neige, au bout de la voirie interne de l'opération, doit permettre le bon déneigement de celle-ci.
- Deux secteurs sont destinés à accueillir des jardins partagés.
- Des zones non aedificandi seront conservées à proximité des constructions existantes, plus particulièrement sur les linéaires indiqués au schéma.

Figure 1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Contamine



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 avec placette de retournement |
|  | Habitat individuel (R+1+C maximum)                                  |  | Accès  |
|  | Habitat mitoyen ou intermédiaire (2 à 3 logements en R+1+C maximum) |  | Possibilité d'accès                              |
|  | Décharge à neige  |  | Cheminement piéton                               |
|  | Jardins partagés  |  | Zone non aedificandi                             |

## 2. ZONE AUC DE TRANCHE PIED SUD

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 790 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain pentu en direction de l'Est.
- Occupation actuelle du sol : prés fauchés principalement et quelques jardins potagers.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions relativement récentes avec des volumes importants, généralement en R+1+C. Quelques rares constructions sont en R+C ou en R+2+C. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente ou parallèle à la rue. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit, soit, le plus fréquent, mixées avec enduit et/ou pierre et bardage vertical bois, en partie haute. Plus rarement, certaines constructions possèdent une partie bois réalisée en poteaux-poutres ou un bardage bois constitué de planches horizontales. Les garde-corps des balcons sont principalement en bois, quelques-uns sont en ferronnerie.
- Proximité d'un hangar en limite Ouest et de la route D117 en contre-bas de l'OAP.

### Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation des secteurs assez grands, pour une utilisation optimale.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 3 : Terrains objets de l'OAP depuis le Sud de la parcelle, en direction du Nord**

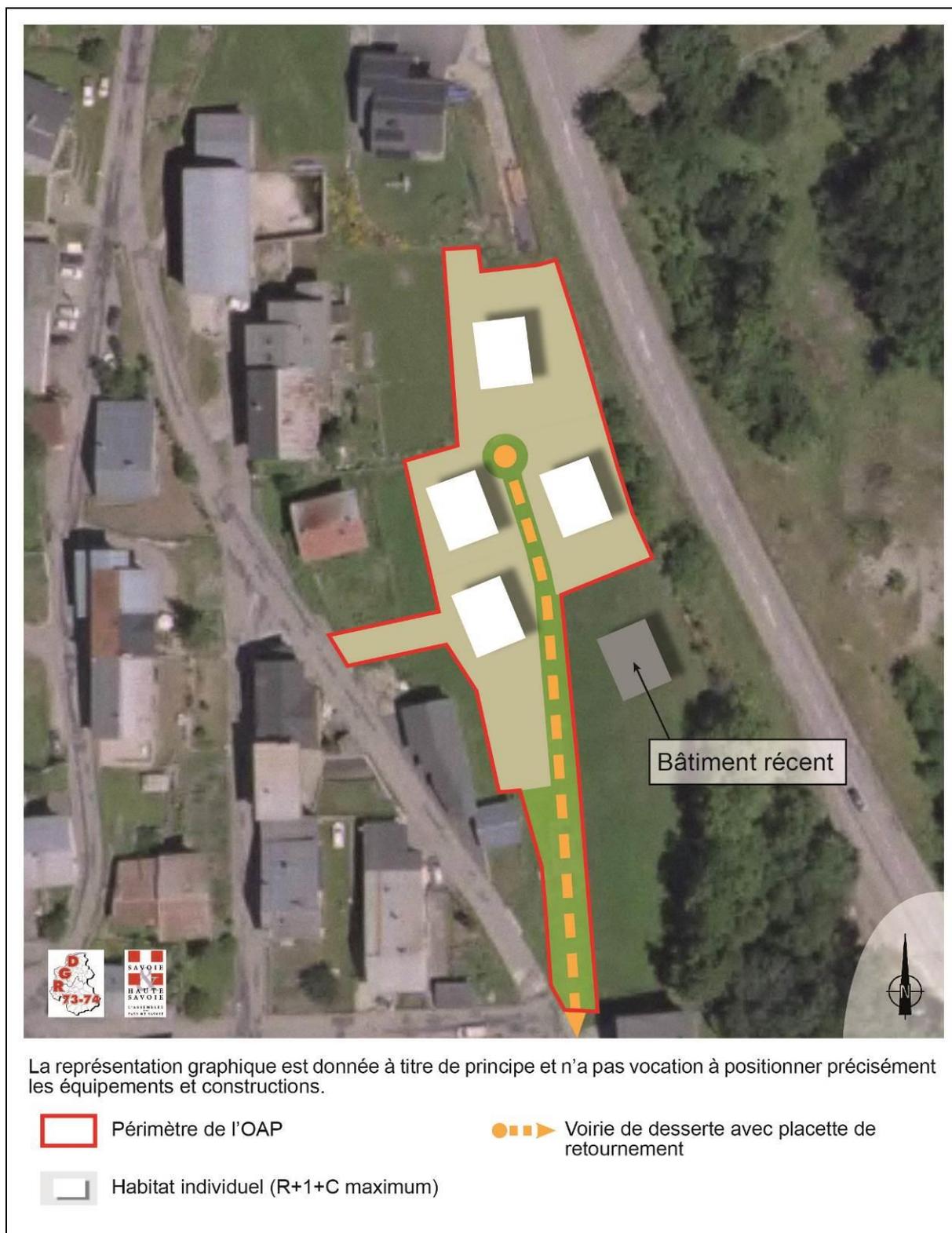


**Photo 4 : Terrains objets de l'OAP depuis la route D117 au Nord-Est, en direction du Sud-Ouest**



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

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUc, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Intervention de la collectivité : non.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- A noter que deux possibilités bien distinctes d'aménagement existent.
  
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de minimum 4 logements, de typologie : habitat individuel, mitoyen ou intermédiaire.
- 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 Tranche Pied Sud**

**Figure 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tranche Pied Sud (variante)**



### 3. ZONE UC DE TRANCHE PIED NORD

#### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 910 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain pentu en direction de l'Est.
- Occupation actuelle du sol : prés fauchés bordés d'une bande boisée en limite Ouest.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions relativement récentes 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 ou parallèle à la rue. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit, soit, le plus fréquent, mixées avec enduit et/ou pierre et bardage vertical bois, en partie haute. Plus rarement, certaines constructions possèdent une partie bois réalisée en poteaux-poutres. Les garde-corps des balcons sont principalement en bois.
- Proximité de la route D117 en contre-bas de l'OAP et d'un hangar agricole de l'autre côté de celle-ci. Un hangar, plus petit, est également présent au Sud de l'OAP.
- Présence, à proximité de l'OAP, d'une aire de tri sélectif au Nord-Ouest, d'un abri de bus au Nord-Est et d'un parking le long de la limite Ouest de l'OAP.

#### Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation des secteurs assez grands, pour une utilisation optimale.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 5 : Terrains objets de l'OAP depuis le Sud-Ouest de la parcelle, en direction du Nord**

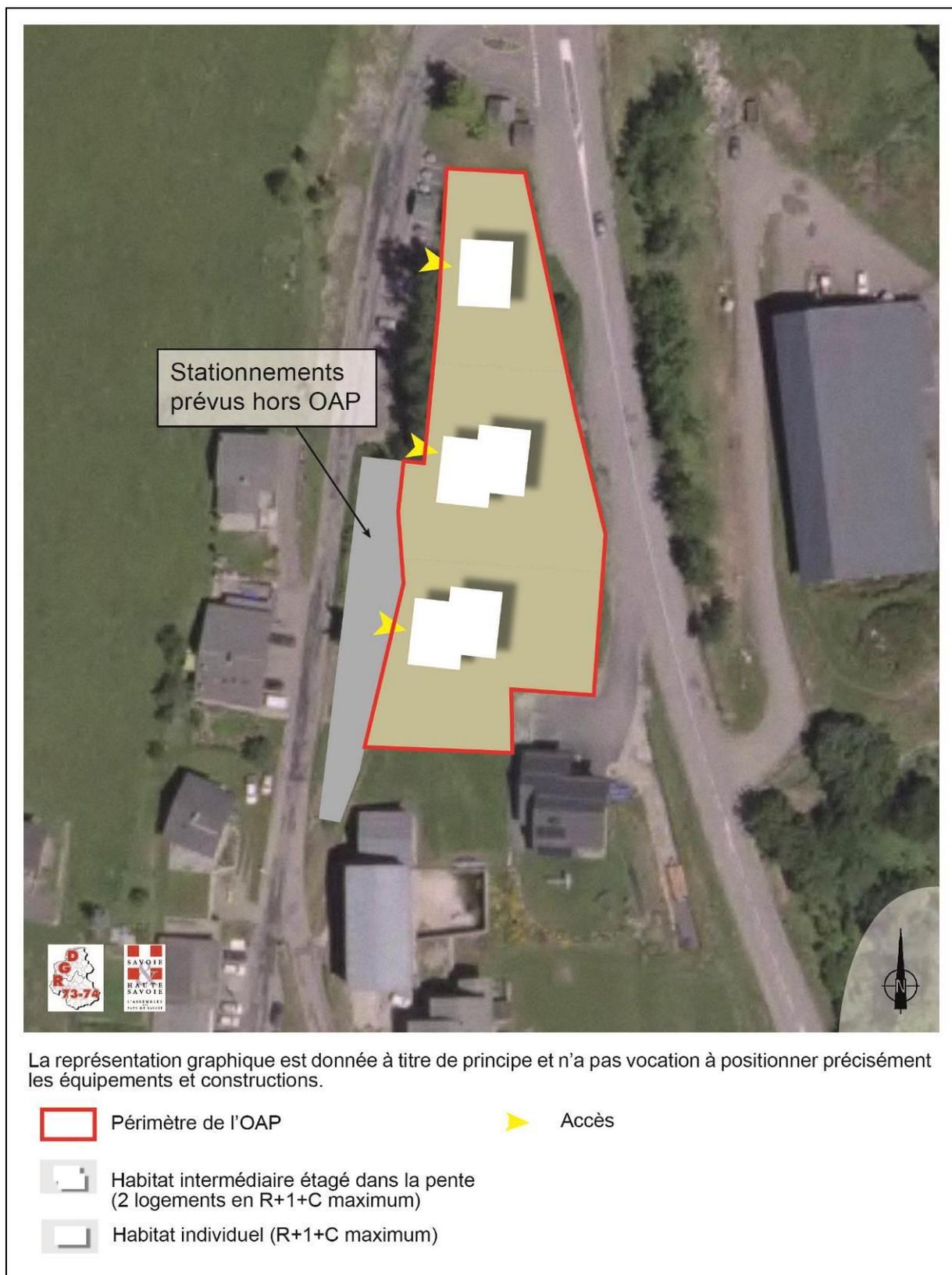


**Photo 6 : Terrains objets de l'OAP depuis la route D117 au Nord-Est de la parcelle, en direction du Sud-Ouest**



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

- Classement au plan de zonage : Uc, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant et aucun réseau commun n'est nécessaire. A destination principale d'habitat.
- Intervention de la collectivité : non.
- 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 5 logements, de typologie variée : habitat individuel et intermédiaire étagé dans la pente.
- Accès : directement par la voie communale située à l'ouest (route des Belleville).
  
- 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 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tranche Pied Nord**

## 4. ZONE AUB DE EN GROSSET

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 8 040 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain généralement moyennement pentu en direction de l'Est et légèrement plus pentu au Nord, toujours en direction de l'Est.
- Occupation actuelle du sol : principalement des prés fauchés et quelques jardins potagers.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions relativement récentes à l'Ouest et au Nord et constructions plus anciennes à l'Est et au Sud. Les constructions ont des volumes importants, généralement en R+1+C. Les constructions anciennes sont davantage allongées et étagées dans la pente. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente ou parallèle à la rue. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit, soit, le plus fréquent, mixées avec enduit et/ou pierre et bardage vertical bois, en partie haute. Plus rarement, certaines constructions possèdent une partie bois réalisée en poteaux-poutres ou un bardage bois constitué de planches horizontales. Les garde-corps des balcons sont principalement en bois, quelques-uns sont en ferronnerie.
- Proximité de la chapelle de Sainte-Agathe et Sainte-Catherine de Villarly au Sud-Est de l'OAP.
- Présence d'un mur de soutènement en pierre le long de la route en limite Est de l'OAP.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du village et proposer une typologie diversifiée d'habitat ; optimiser l'usage du foncier.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante. Inclure dans l'opération un espace de jardins potagers.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 7 : Terrains objets de l'OAP depuis l'extrémité Nord du parking situé au Sud Est, en direction du Nord-Ouest**



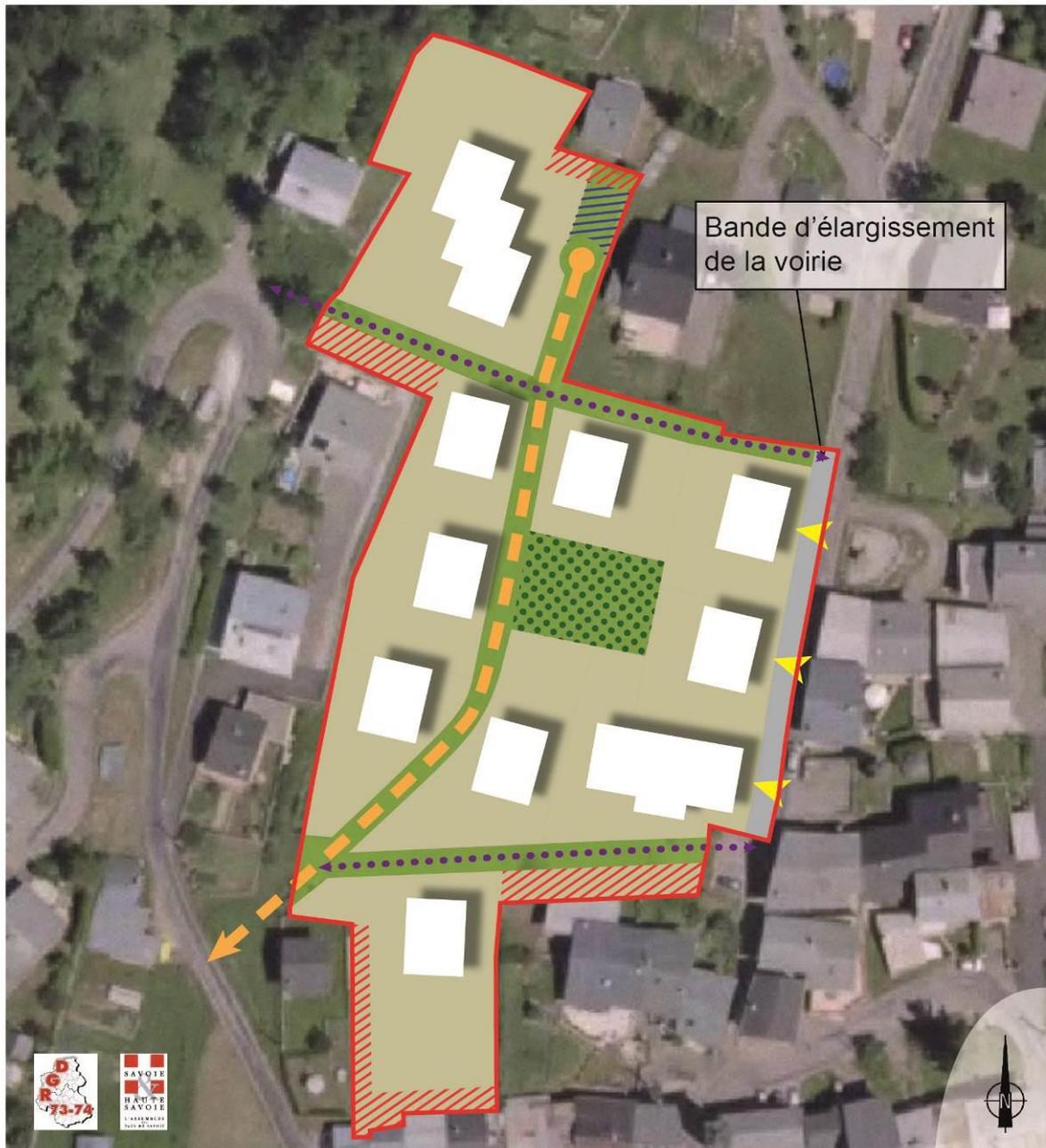
**Photo 8 : Terrains objets de l'OAP depuis le milieu de la parcelle, en direction du Sud**



**Photo 9 : Terrains objets de l'OAP depuis la route du Lot du Prelet au Sud-Ouest de la parcelle, en direction de l'Est****Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUb, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal et privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
  
- Vocation principale de la zone : habitat permanent principalement.
- Réalisation de 13 à 14 logements, de typologie : habitat individuel, mitoyen, intermédiaire ou intermédiaire étagé dans la pente.
- Accès : selon schéma prévu aux OAP
  
- La route de la Scierie passant à l'Est fera l'objet d'un élargissement pour faciliter les circulations dans le secteur.
- 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.
- Des cheminements piétons permettront de relier la route de la Scierie à la route de Crève-Tête.
- Une zone de décharge à neige, au bout de la voirie interne de l'opération, doit permettre le bon déneigement de celle-ci.
- Une zone, au centre de l'OAP, est destinée à accueillir des jardins et/ou un espace vert.
- Des zones non aedificandi seront conservées à proximité des constructions existantes, plus particulièrement sur les linéaires indiqués au schéma.

**Figure 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de En Grosset**



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 avec placette de retournement |
|  Habitat individuel (R+1+C maximum)   |  Cheminement piéton                               |
|  Habitat intermédiaire étagé dans la pente (3 à 4 logements en R+1+C maximum) |  Accès  |
|  Habitat mitoyen ou intermédiaire (2 à 3 logements en R+1+C maximum)          |  Décharge à neige                                 |
|  Jardins et/ou espace vert  |  Zone non aedificandi                             |

## 5. SYNTHÈSE DES DENSITÉS DE LOGEMENTS

Le SCOT Tarentaise Vanoise exige une densité moyenne de 17 logements à l'hectare sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation organisée. Le tableau ci-dessous illustre la densité de chaque secteur.

**Tableau 1 : Synthèse des densités de logements des OAP de la commune**

Nom OAP	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements		Densité (lgts/ha)	
		hypothèse basse	hypothèse haute	hypothèse basse	hypothèse haute
La Contamine	6640	12	15	18.1	22.6
Tranche Pied Sud	2790	4	5	14.3	17.9
Tranche Pied Nord	2910	5	5	17.2	17.2
En Grosset	8040	13	14	16.17	17.41
<b>Total</b>	<b>20380</b>	<b>34</b>	<b>39</b>	<b>16.4</b>	<b>18.8</b>

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

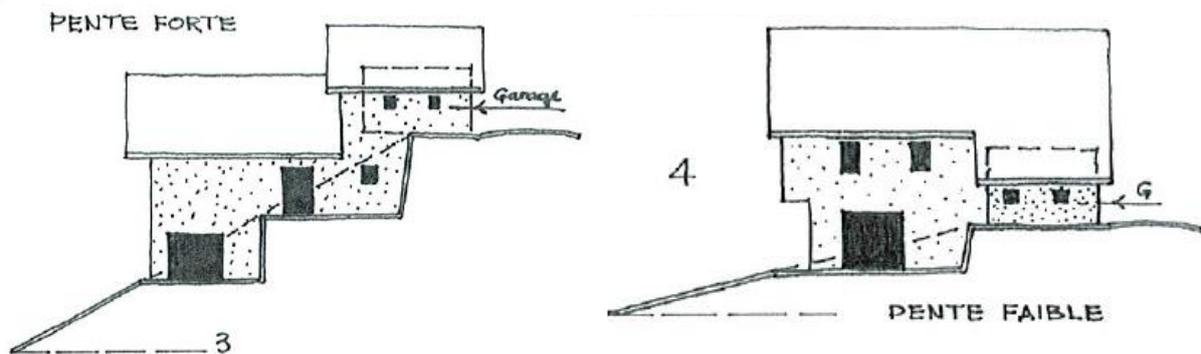
### Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

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.

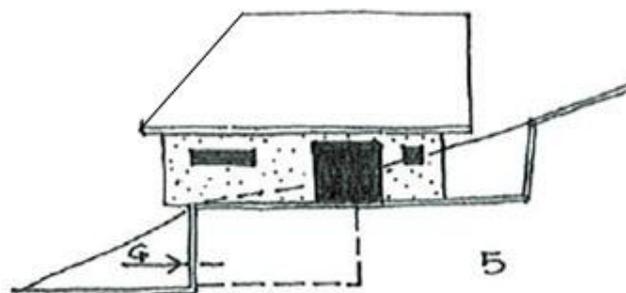
### Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

accès par l'amont



accès par l'aval

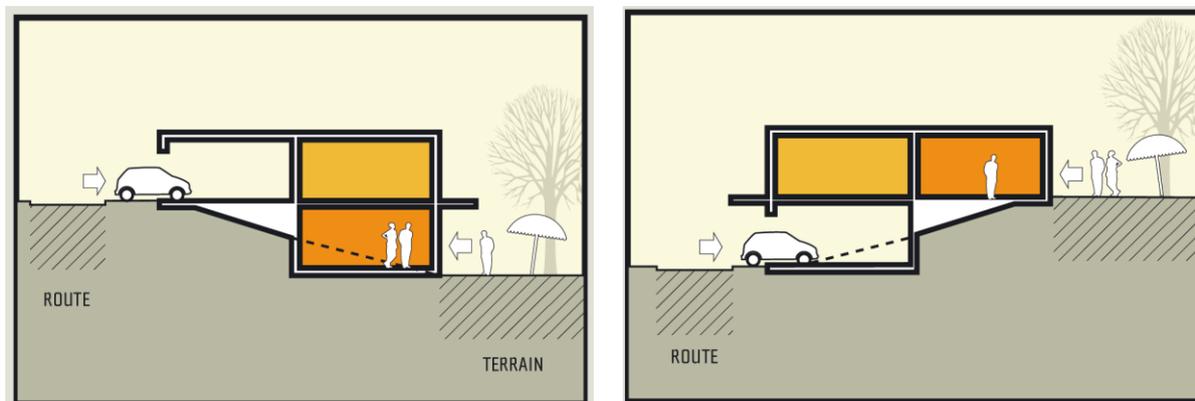
*Situer les garages au plus près des accès*



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

Il s'agit de préconisations pour une bonne insertion des constructions et aménagements dans la pente. En cas de contraintes techniques fortes, elles pourront faire l'objet d'adaptations.

### Dans tous les cas :

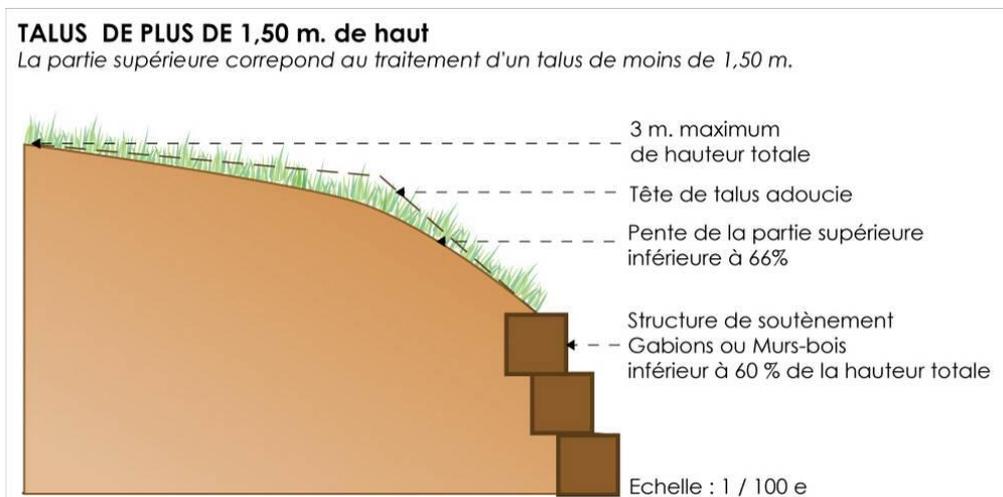
- Equilibrer, dans la mesure du possible, les volumes de déblai et de remblai à l'échelle de la parcelle. Dans le cas d'un volume de déblai supérieur au volume de remblai, l'excédent de terre pourra être régalé sur l'ensemble de la parcelle afin d'éviter la création de reliefs artificiels ou l'évacuation coûteuse des matériaux.
- Sauf très forte pente du terrain, limiter la hauteur des talus à 3 mètres maximum (dénivelé total entre le bas et le haut du talus).
- Il est recommandé d'éviter 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.
- Il est recommandé d'éviter également les talus décors.
- Proscrire les murs en pneus 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.

**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 structures de soutènement interdits

