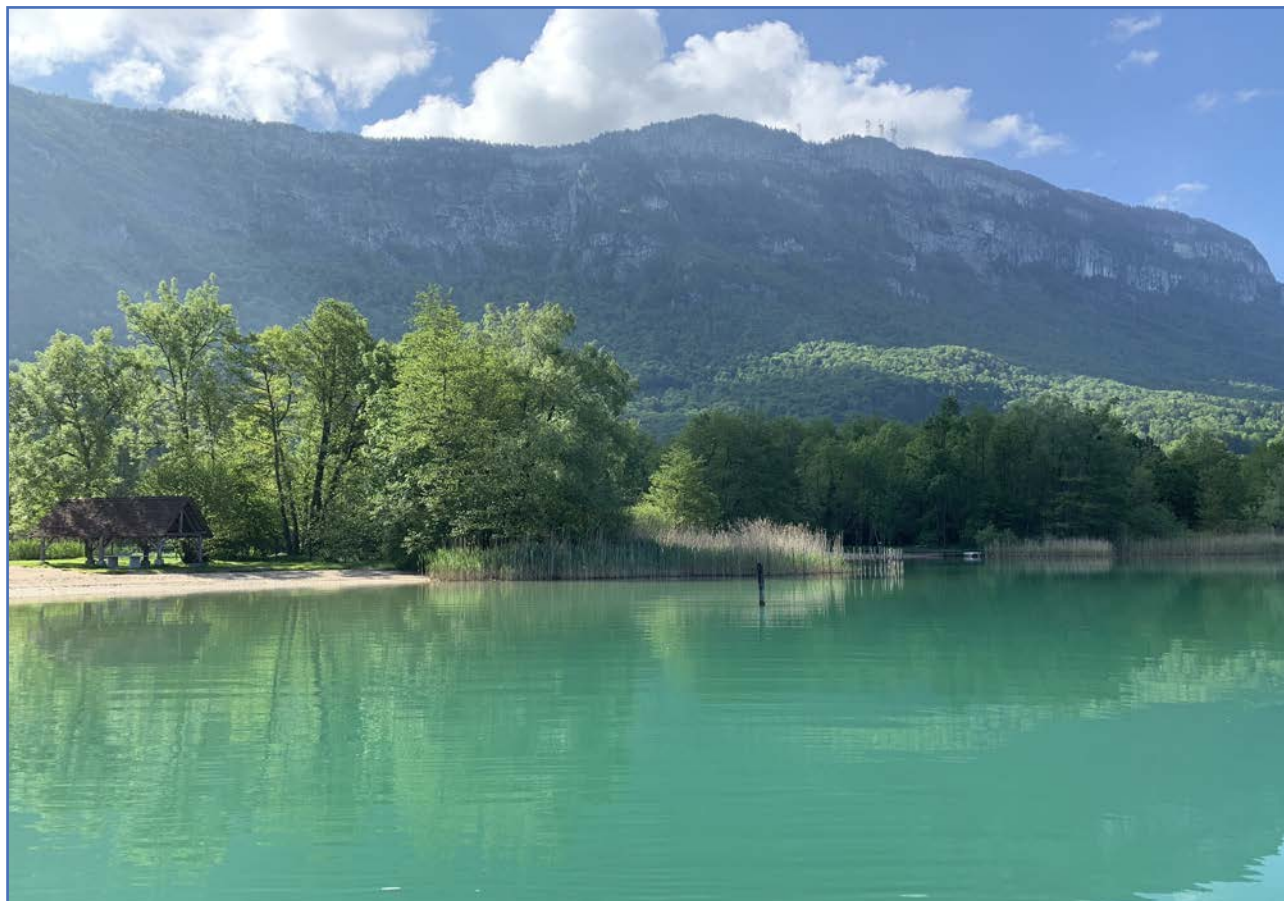




DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

Commune d'AIGUEBELETTE-LE-LAC

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientation d'aménagement et de programmation



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 18 septembre 2024*

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83

E.mail: contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél: 06.81.08.39.10

E.mail: coulon@act-etudes.com

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés	2
1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble	2
1.2/Densité minimum	2
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions	2
1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain	5
1.5/Intégration paysagère des clôtures	7
1.6/Performance énergétique et environnementale	7
1.7/Gestion durable de l'eau	8
2. Orientation d'aménagement et de programmation à AIGUEBELETTE-LE-LAC	9
OAP du Bourg	10

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 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.

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 ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP D'AIGUEBELETTE-LE-LAC

1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Le secteur faisant l'objet d'une OAP présente une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble dont les tranches sont identifiées au sein de l'OAP.

Dans le cadre de cette réalisation par tranches, les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de desserte. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence du schéma d'ensemble du secteur concerné.

1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 10 %.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements minimum :

- Cas n°1 : le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP
- Cas n°2 : le projet comporte 18 logements → tolérance de 10 % respectée, projet compatible avec l'OAP
- Cas n°3 : le projet comporte 17 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible

1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Habitat individuel pur :

Les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

Habitat individuel-groupé :

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) ;
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle) ;
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues ;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu ;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire :

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour ;
- il prendra la forme d'un R+1+combles ;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

Découpage parcellaire et implantation des constructions :

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade « calme » de la construction.

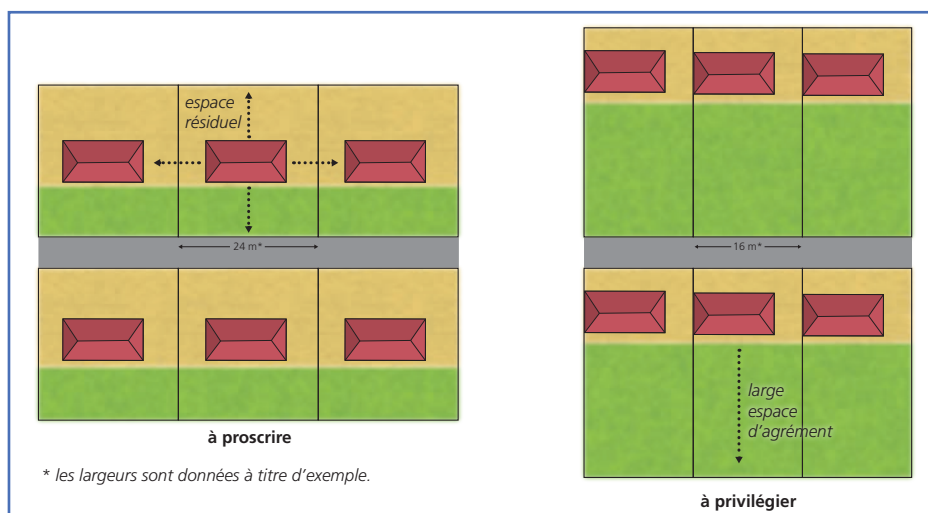


Schéma de principe (non opposable)

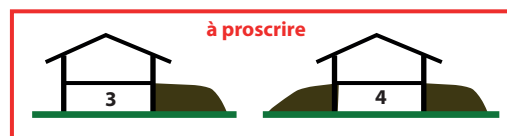
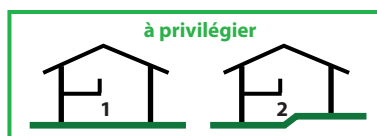
1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN¹

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

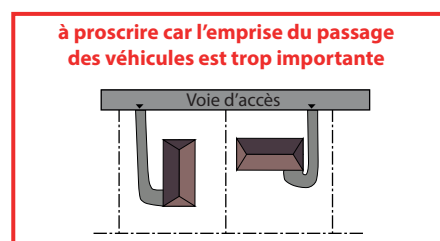
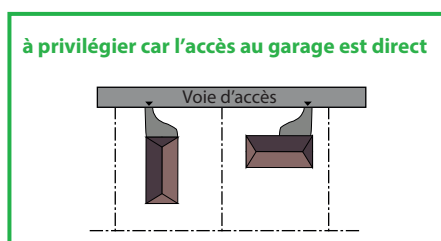
Adaptation des constructions au terrain plat :

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



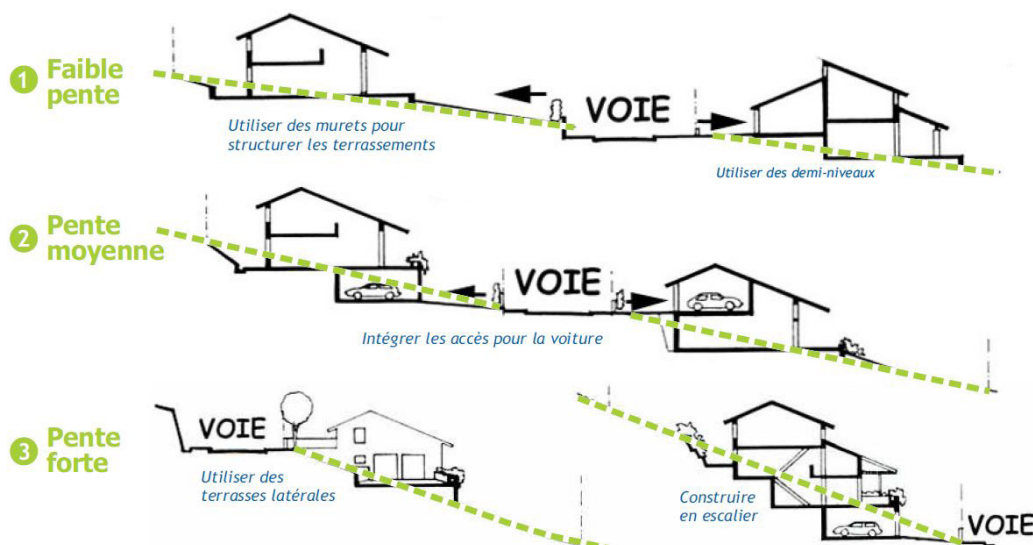
La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



L'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

Adaptation des constructions au terrain en pente :

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet. Les schémas suivants présentent quelques solutions adaptées aux différents types de pente.

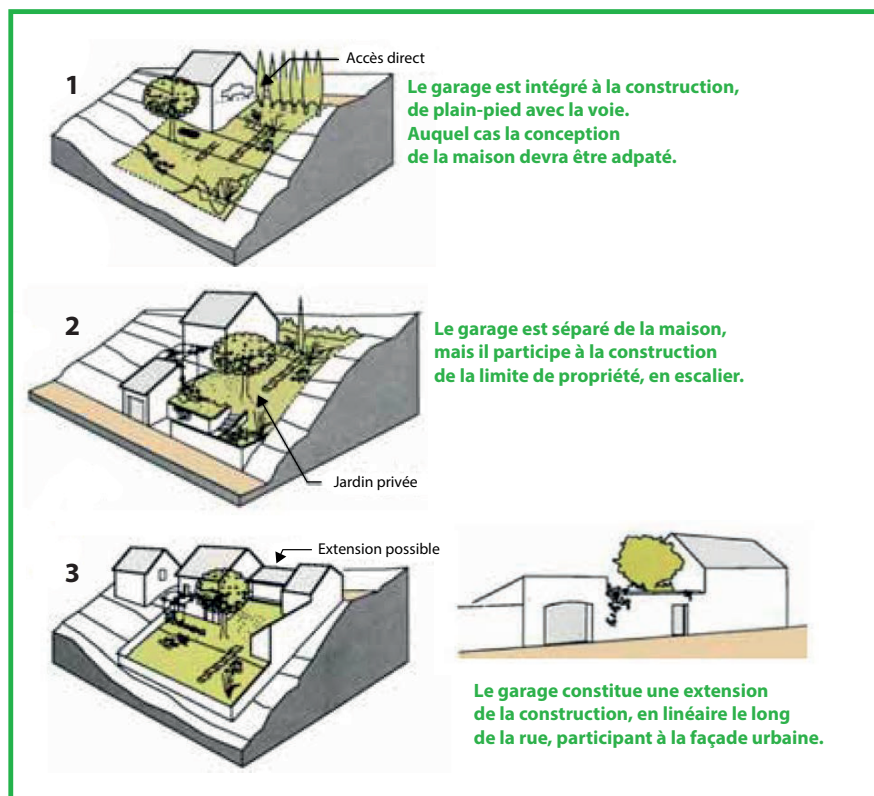


1 - Source : Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn

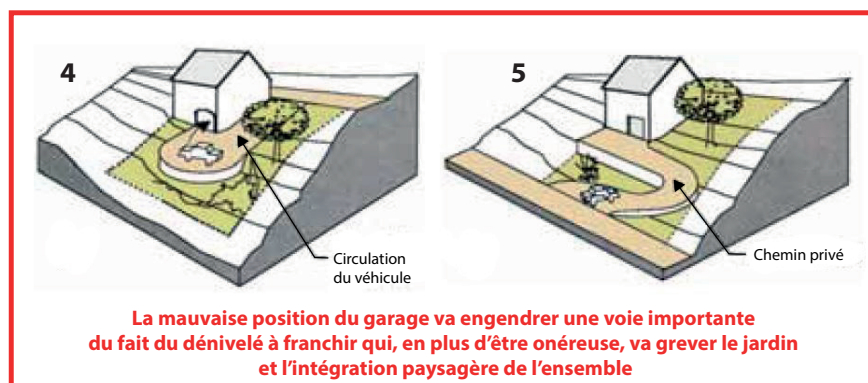
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement). Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire,
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages doivent être situés au même niveau que la voie d'accès,
- le sens du faitage par rapport à la pente.

Les schémas 1, 2 et 3 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes.



Les schémas 4 et 5 n'apportent pas de solution satisfaisante.



L'ensemble de ces prescriptions s'applique à tout type de formes urbaines et typologies d'habitat (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif).

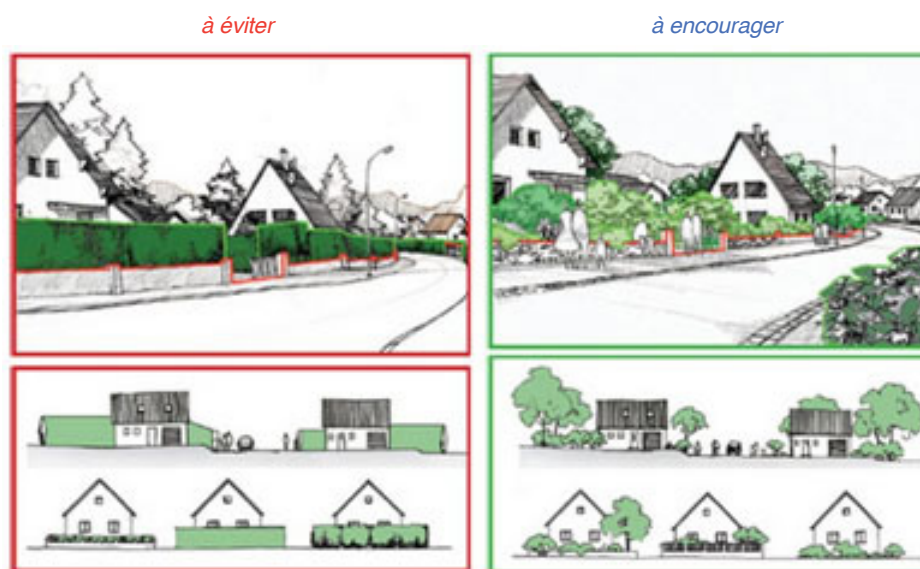
1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,60 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers.



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

1.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

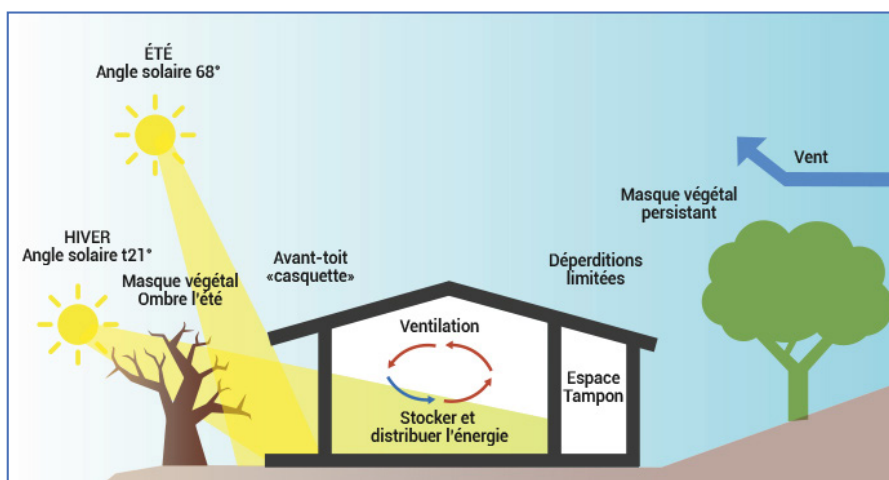
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2020) et s'engageront résolument vers les constructions passives.

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique (www.e-rt2020.fr)

1.7. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les « trop-pleins » des eaux privatives) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention....).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À AIGUEBELETTE-LE-LAC

Sous forme de schémas d'aménagement, l'OAP établit ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets. Elle fixe non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indique la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

Au sein du PLU d'AIGUEBELETTE-LE-LAC, une OAP est envisagée au niveau du bourg



OAP DU BOURG

Localisation : dans le centre-bourg, au nord de la mairie et d'une aire de jeux, au sein d'une dent creuse de taille importante, entourée par d'un bâti collectif et pavillonnaire.

Superficie : 0,26 ha

Type de zone : Ub

Destination de la zone : habitat

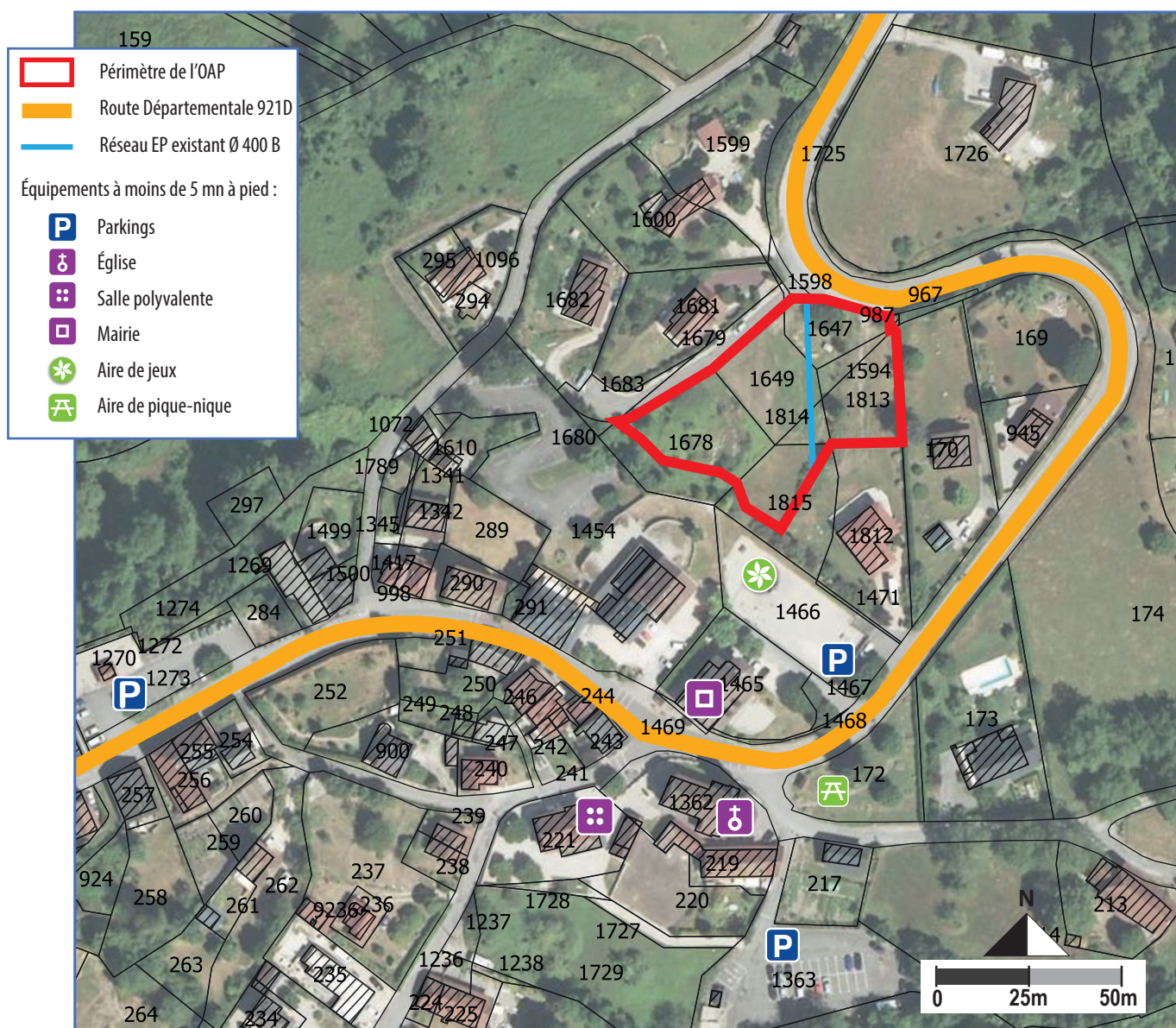
États des lieux :

Le site est desservi par l'assainissement collectif. Il est également traversé par une canalisation de 400 mm de diamètre appartenant au réseau de gestion des eaux pluviales.

La zone se compose de parcelles partiellement enherbées et présente une légère pente ascendante du nord vers le sud.

Elle se situe à proximité directe de nombreux équipements comme la mairie ou l'aire de jeux, tous accessibles à pied.

Le site est longé au nord-est par la RD921D permettant l'accès à la zone.



A/Programmation de l'habitat

Densité globale : 16 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre minimum de logements créés : 4 logements

Opération a : 2 logements minimum individuels et/ou individuels-groupés

Opération b : 2 logements minimum individuels et/ou individuels-groupés

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire en une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble (opérations a et b selon schéma ci-contre). L'aménagement d'une opération devra respecter le schéma d'ensemble de la zone et ne devra pas empêcher la réalisation des opérations suivantes.

Superficie :

- . Opération a : 0,16 ha
- . Opération b : 0,10 ha



Phasage

C/Organisation de la mobilité

L'accès aux opérations sera unique depuis la RD921d et permettra une circulation à double sens.

L'accès à l'opération a se fera par une voie de desserte à double sens au niveau de la parcelle 1679 pour accéder aux parcelles 1678 et 1815.

L'accès à l'opération b se fera par une voie de desserte à double sens au niveau de la parcelle 1648 et permettra d'accéder à l'ensemble des parcelles 1647, 1594, 1814 et 1813.

Le schéma de circulation des deux opérations sera à définir en fonction de l'implantation des constructions et devra intégrer l'articulation entre déplacements modes doux et motorisés de manière sécurisée.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré à raison de 1 place pour 3 logements.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Les constructions privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, comme il est indiqué sur le schéma d'aménagement, des haies arbustives ou arborées devront être conservées ou créées pour compléter le maillage existant.



