

COMMUNE DE BESSANS - SAVOIE



Bessans
Haute Maurienne
Vanoise

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Projet approuvé par délibération	Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération
Le 19 décembre 2019	Le 2 avril 2024

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°1 : L'aire de Camping-cars



L'aire de camping-cars se composera de 40 à 50 emplacements.

L'accès se fera depuis la route départementale depuis l'accès existant qui devra être aménagé en conséquence.

Les boisements devront être préservés et le projet devra faire l'objet de la meilleure intégration paysagère.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 : Sommet de la Ville

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur le secteur du Sommet de la Ville. Cette orientation est divisée en 3 zones qui pourront s'urbaniser indépendamment les unes des autres :

- **Le secteur 1** pourra être aménagé par une **opération** d'ensemble comprenant les sous-secteurs a, b, c et d qui pourront être aménagés indépendamment les uns des autres sauf le secteur 1b dont l'ouverture à l'urbanisation dépend de l'avancement des réseaux sur le secteur 1a

- **Le sous-secteur a** devra comprendre 1 à 2 logements par parcelle dans un même volume bâti et dans la limite de l'emprise au sol autorisée soit un petit collectif de 4 à 5 logements en cas de regroupement des parcelles,
- **Le sous-secteur b** devra comprendre 1 à 2 logements par parcelle dans un même volume bâti et dans la limite de l'emprise au sol autorisée. Ces deux sous-secteurs ont une desserte unique qui nécessite que l'ensemble des propriétaires s'accordent.
- **Les sous-secteurs c et d** comprennent chacun un logement par parcelle. Ils sont desservis par les parcelles limitrophes de la RD. Les accès sont dimensionnés pour desservir un logement par parcelle. Il s'agit d'une desserte ponctuelle.

- **Le secteur 2** s'urbanisera au coup par coup. Le secteur 2 comprend 3 logements. Il est desservi soit par un accès unique, soit en cas d'impossibilité technique par deux accès.

- **Le secteur 3** s'urbanisera au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux. Le secteur 3 comprend une programmation de commerces et logements.

Schéma n°1 : Localisation des secteurs.



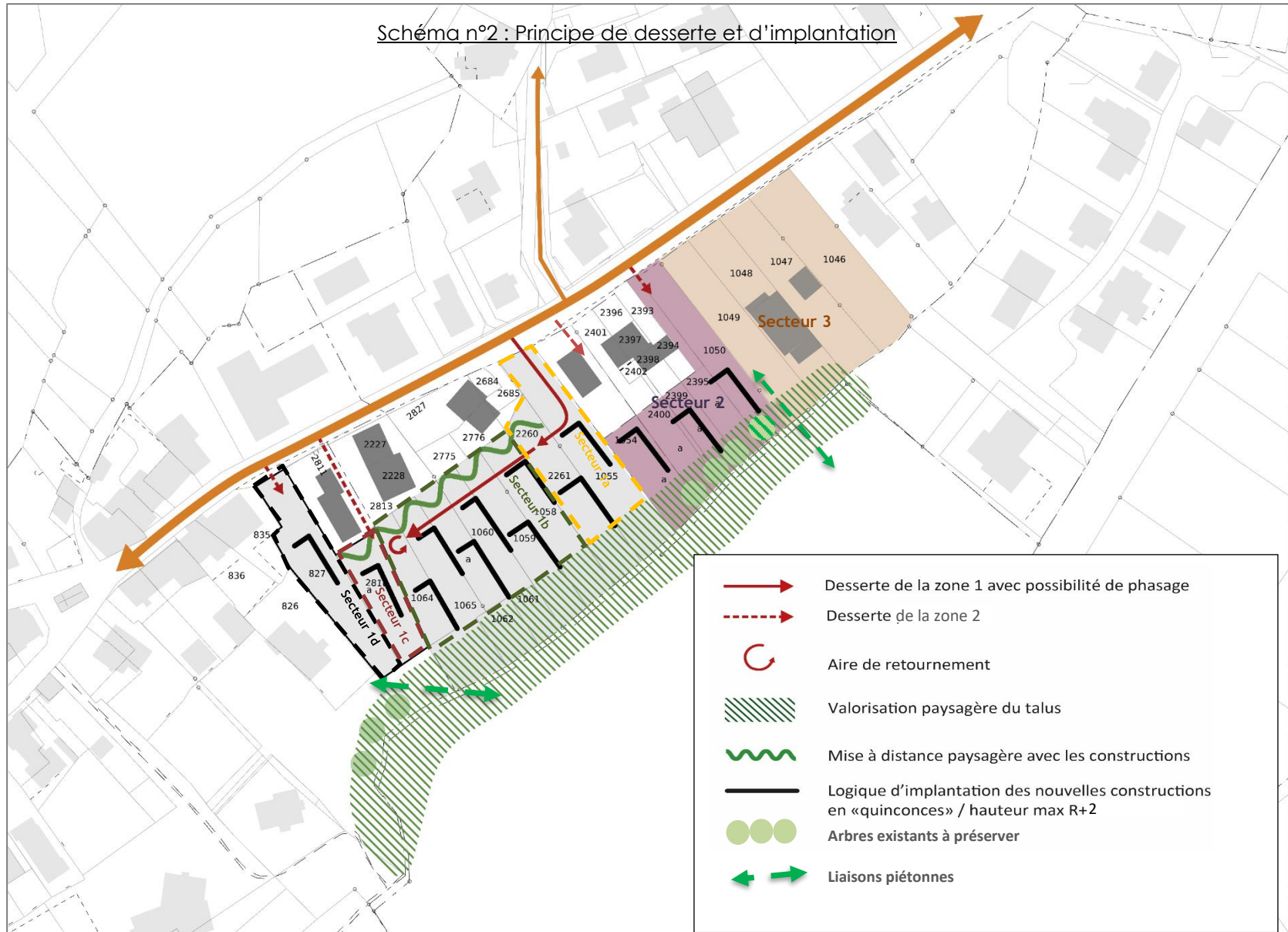
22

THÈMES	PRINCIPES D'URBANISATION
<p>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>La hauteur maximum : R+2, soit 10 m au faitage et 8 m à l'égout sous réserve de ne pas impacter la constructibilité des parcelles voisines.</p> <p>Chaque parcelle ne peut développer qu'une emprise au sol maximum de 125m² (cette capacité peut être inférieure en fonction des autres règles). En cas de regroupement de parcelles, l'emprise au sol peut être mutualisée.</p> <p>La façade opposée doit avoir un recul minimum de 3m par rapport à l'autre limite latérale.</p> <p><i>Voir le schéma n°2 pour ces principes d'implantation et de prospects.</i></p> <p>Les constructions auront une orientation préférentielle des façades principales « est/ouest ».</p> <p>L'aspect architectural devra respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures. Les toitures des constructions principales et des annexes devront être à deux pans avec une pente permettant d'accueillir des lauzes. Les toitures des constructions devront être en lauze. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront être intégrés et adaptés aux constructions • Les façades Les façades devront être en matériaux locaux (de type pierre et/ou en enduits traditionnels) dans les tons adaptés au voisinage et à l'environnement. Le bois ne pourra dépasser 30 % de la surface de la façade et sera privilégié aux niveaux combles de la façade. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront être intégrés et adaptés aux constructions. Les parables devront être intégrées au bâtiment. Les garde-corps devront être en adéquation avec les garde-corps traditionnels (ferronnerie ou bois à barreaudage vertical). Les clôtures ne peuvent être réalisées qu'avec un dispositif végétal accompagné si nécessaire d'un grillage sans muret. La hauteur de ce dispositif ne peut excéder 1m40.

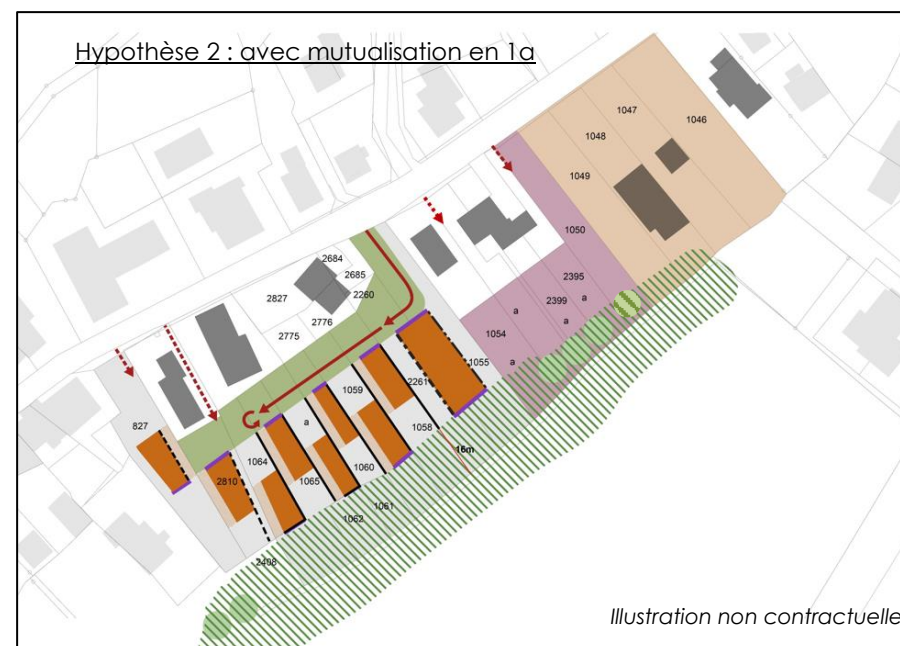
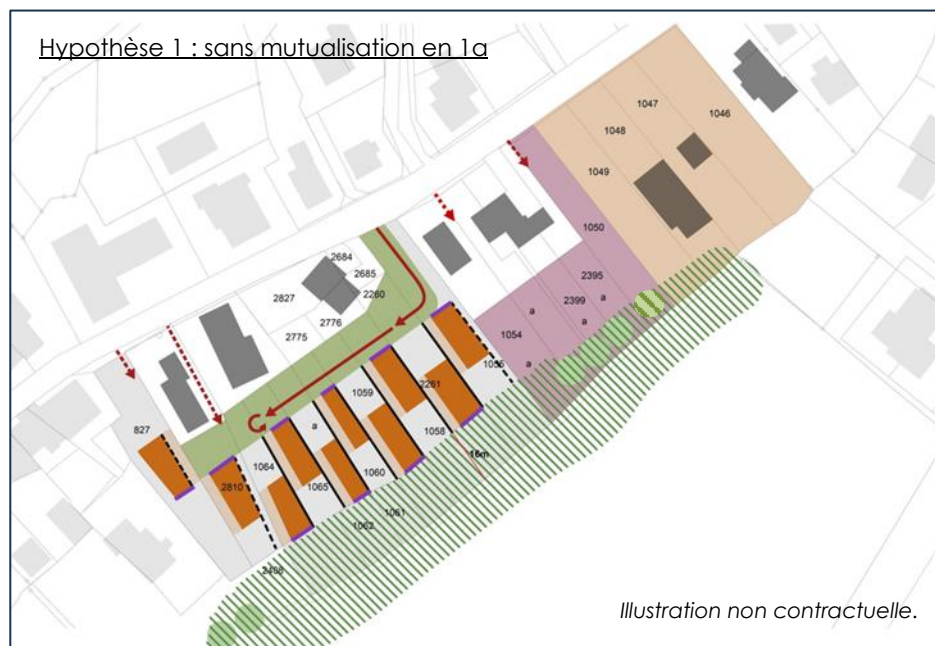
THÈMES	PRINCIPES D'URBANISATION
La mixité fonctionnelle et sociale	<p>La zone accueillera des constructions destinées à l'habitat en résidence principale avec une mixité de typologie des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en règle générale, 1 à 2 logements par parcelle dans un même volume bâti et dans la limite de de l'emprise au sol maximum autorisée en suivant la logique d'implantation indiquée à l'OAP pour une cohérence d'ensemble, - en cas de regroupement de parcelles sur le secteur 1a, le tènement peut accueillir un petit collectif de 4 à 5 logements.
La qualité environnementale et la prévention des risques	<p>La zone devra comporter des espaces verts perméables conformément au principe affiché</p> <p>Seront privilégiés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Economie des énergies, - Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...), - 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...). <p>Des dispositifs de récupération des eaux pluviales devront être mis en place pour une gestion à la parcelle.</p>
Les besoins en matière de stationnement	<p>Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum 2 places par logement et 1 place visiteur pour 5 logements en cas de réalisation d'un petit collectif. - au minimum 5 places par commerce.
La desserte par les transports en commun	<p>Les arrêts les plus proches pour les bus se trouvent à la mairie au centre du chef-lieu ou au sommet du village, à environ 400m.</p>

<p>La desserte des terrains par les voies et réseaux</p>	<p>Les accès se feront depuis la RD 902A traversant le chef-lieu. Ces accès devront être aménagés afin de garantir la visibilité.</p> <p>Les secteurs 1a et 1b devront comporter un espace de retournement. La desserte comprendra la voirie dimensionnée au projet, une bande paysagère tampon côté construction et des possibles stationnements.</p> <p>Les secteurs 1c et 1d ont des accès dits ponctuels.</p> <p>Le secteur 2 a soit un accès unique pour les 3 logements, soit en cas d'impossibilité technique la possibilité d'être desservi par un accès dit ponctuel pour deux logements et un deuxième accès dit ponctuel pour la troisième habitation.</p> <p>Une liaison piétonne devra être réalisée en lien avec la zone amont et le village.</p> <p>L'opération devra prévoir les dispositifs permettant la mise en place des réseaux numériques.</p>
--	--

Schéma n°2 : Principe de desserte et d'implantation




Illustrations des règles de prospects




Desserte principale du secteur avec la possibilité d'organiser une poche de stationnement paysager couvert ou non


 Bande de desserte et de transition paysagère avec l'existant, cette bande doit être au minimum de 10m de largeur. Elle assure côté existant des jardins et des stationnements et un rôle de desserte côté nouvelle construction


 Emprise de construction: cette emprise ne pourra pas dépasser 125m².

 Bande d'emprise supplémentaire. Cette bande permet l'implantation d'une partie de la construction sur 6m de long au maximum. Dans l'hypothèse de l'utilisation de cette emprise supplémentaire, l'emprise maximum de cette parcelle est de 135m². (cette emprise théorique dépend de la configuration des parcelles. Certaines parcelles peuvent donc avoir une capacité inférieure en appliquant l'ensemble des règles d'implantation)

 Implantation obligatoire en limite latérale.

 Implantation avec un retrait minimum de 2m par rapport à la limite latérale

 Implantation avec un retrait minimum de 6m par rapport aux limites latérales (hypothèse 2).

 Limite d'implantation à partir de laquelle la profondeur de la construction est comptabilisée, cette longueur ne peut dépasser 18m de long.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°3 : Les Conchettes aval

Cette orientation d'aménagement porte sur la zone 2AU et les parcelles communales classées en zone Ub. La totalité de l'orientation d'aménagement représente environ 28 000 m². Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation après modification ou révision du PLU par une opération d'aménagement d'ensemble.

THÈMES	PRINCIPES D'URBANISATION
<p>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>La hauteur maximum : R+1+C et R+2+C comme précisé au schéma de principe. Entre deux constructions une distance (D) sera maintenue correspondant à $D = \text{hauteur du bâti sud} * 2$</p> <p>Le schéma de principe suivant présente des secteurs d'implantation au sein desquels les constructions peuvent s'implanter en respectant les prescriptions environnementales du paragraphe «qualité environnementale et prévention des risques» .</p> <p>Une circulation piétonne et cycles paysagée devra être aménagée le long de la RD et des circulations douces devront être réalisées au sein de la zone à aménager selon le schéma suivant des prescriptions d'aménagement.</p> <p>2 cônes de visibilité sont à préserver.</p> <p>L'aspect architectural devra respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures. Les toitures des constructions principales et des annexes devront être à deux pans avec une pente permettant d'accueillir des lauzes. Les toitures des constructions devront être en lauze. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront être intégrés et adaptés aux constructions. Les paraboles devront être intégrées au bâtiment. • Les façades. Les façades devront être en matériaux locaux (de type pierre et/ou en enduits traditionnels) dans les tons adaptés au voisinage et à l'environnement. Le bois ne pourra dépasser 30 % de la surface de la façade et sera privilégié aux niveaux combles de la façade. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront être intégrés et adaptés aux constructions. • Les clôtures. Le grillage, pare vues, claustras ou la tôle sont interdits. Les clôtures seront en pierres et/ou en maçonnerie crépies et/ou en bois. Leur hauteur n'excédera pas 1,80m.

La mixité fonctionnelle et sociale	<p>La zone 2AU (zone d’implantation touristique) devra présenter environ 160 lits/ha. Soit environ 300 lits d’hébergement touristiques. (Une fois cette opération réalisée, les 200 lits suivant seront proposés à Fossas d’Aval.) Les logements saisonniers seront intégrés dans le programme de logements touristiques.</p> <p>Sur la partie correspond au foncier communal située à l’Est du secteur, environ 8 logements permanents seront réalisés et seront des logements sociaux locatifs et en accession.</p>
------------------------------------	---

THÈMES	PRINCIPES D’URBANISATION
La qualité environnementale et la prévention des risques	<p>L’orientation préférentielle des façades principales est «Est/Ouest».</p> <p>Les espaces verts perméables sont précisés au schéma de principe suivant.</p> <p>Les énergies renouvelables seront privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction à usage touristique doit viser à une couverture maximale (au minimum 30%) de ses besoins en chauffage et production d’eau chaude sanitaire par des ENR, en privilégiant l’énergie solaire sauf impossibilité technique justifiée. <p>Pour la gestion des eaux pluviales il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des systèmes de récupération des eaux pluviales devront être mises en place pour une gestion à la parcelle. - une infiltration des eaux dans les secteurs de stationnement ou système de noues. <p>Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l’architecture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Economie des énergies, -Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...), - 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 besoins en matière de stationnement	<p>Le schéma de principe présente les poches de stationnement préférentielles.</p> <p>Il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement pour l’habitat et 1 place par logement touristique. - un espace dédié au stationnement des vélos équivalent à 0.5m² par logement. - des bornes de recharges électriques vélos et véhicules légers.
La desserte par les transports en commun	<p>Les arrêts les plus proches pour les bus se trouvent à la mairie au centre du chef lieu ou au sommet du village, à environ 400m.</p>
La desserte des terrains par les voies et réseaux	<p>L’opération devra prévoir les dispositifs permettant la mise en place des réseaux numériques.</p>

