

Janvier 2023

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTAGNY

Modification selon procédure simplifiée n°1

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Elaboration du PLU	24 juillet 2019	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2023
Modification simplifiée n°1	31 janvier 2023	

SOMMAIRE

- | | | |
|---|--|---|
| □ | L’objectif et la nature des orientations d’aménagement | 2 |
| □ | Chef-lieu : zone AUam | 4 |

L’OBJECTIF ET LA NATURE DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Cette pièce du dossier de PLU présente les orientations particulières relatives à un secteur du territoire communal ainsi que les actions susceptibles d’être mises en œuvre dans les années à venir pour atteindre les objectifs fixés dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L’article L 151-2 du code de l’urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat dissocie le PADD des Orientations d’Aménagement et de Programmation que le PLU peut comporter. Les OAP sont obligatoires pour toutes les zones AU.

L’article L 151-7 du Code de l’Urbanisme précise le contenu de ces orientations particulières à savoir que :

Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d’aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- 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,
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 du Code de l’Urbanisme

1. En ce qui concerne l’habitat, elles définissent les objectifs et les principes d’une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l’accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d’une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements.

2. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l’organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

La portée des orientations d’aménagement par secteur est précisée par l’article L 152-1 du Code de l’Urbanisme qui instaure un lien de **compatibilité** entre :

- Les travaux et les opérations d’aménagement
- Les orientations par secteur

Cela signifie que les travaux et aménagements réalisés dans les secteurs faisant l’objet d’une orientation ne peuvent être contraires à ces orientations : celles-ci doivent cependant être **respectées dans l’esprit** et non dans la lettre.

Elles sont également complémentaires du règlement d’urbanisme, en apportant à ce document « rigide » (on interdit ou on autorise) une souplesse permettant de gérer plus finement les projets proposés. En effet, les orientations d’aménagement génèrent un rapport de compatibilité avec les travaux et aménagements instruits, tandis que le règlement impose une conformité.

Pour toutes les orientations d’aménagement, préalablement à toute réalisation, une étude paysagère devra obligatoirement être réalisée.

Un secteur fait l’objet d’Orientations d’Aménagement et de Programmation. Il s’agit :

- Sur le chef-lieu, pour lequel une zone AUam à vocation d’habitat a été définies dans le PLU.

CHEF-LIEU : zone AUm et partie de la zone Um – Les Noyers

□ Présentation du contexte

Cette zone se situe en continuité de la dernière opération d’aménagement d’ensemble réalisée au chef-lieu. La zone est longée par un chemin de randonnée qui permet de rejoindre la commune de Brides-les-Bains dans la vallée.

La zone représente 0,84 hectare, y compris le périmètre classé en zone U dont une partie est dédiée à la voie et à des équipements communs. Elle est desservie par un assainissement collectif, dont la station d’épuration se situe en aval de la zone.

□ Les objectifs et enjeux d’aménagement

L’objectif de l’urbanisation vise à développer une nouvelle offre de logements permettant de répondre aux perspectives démographiques poursuivies par la collectivité.

Constituant le socle du village ancien, l’opération devra présenter une bonne insertion paysagère et architecturale, mais aussi assurer des continuités physiques entre les espaces déjà urbanisés et naturels. Les cônes de vue depuis le village et dans le périmètre de la zone AU sur le grand paysage devront être conservés.

A cet effet, une étude paysagère a été menée et jointe à la notice de la modification simplifiée n°1 et une charte d’insertion paysagère et architecturale sera rédigée.

□ Les principes d’aménagement

L’aménagement devra faire l’objet d’une seule opération portant sur toute la zone. Il pourra cependant être réalisé en plusieurs phases : l’une portant sur l’habitat individuel, l’autre sur l’habitat intermédiaire ou groupé situé au nord-ouest du périmètre ; l’ordre de réalisation de l’un ou de l’autre n’est pas défini. L’opération est destinée à de la résidence principale pour la population permanente. Une convention anti spéculative sur 15 à 18 ans au minimum sera mise en place, pour garantir une certaine pérennité de l’habitat permanent.

Le programme d’aménagement consiste à aménager une majorité de lots pour le logement individuel. Toutefois, il est demandé que le secteur nord-ouest de la zone soit consacré à minimum cinq logements groupés, intermédiaires ou collectifs. Des logements groupés, intermédiaires ou collectifs supplémentaires peuvent être réalisés sur le reste du périmètre, à la place d’habitations individuelles.

Dans un objectif de limitation de la consommation de foncier, une densité minimale de 17 logements par hectare est exigée, conformément aux orientations du SCoT du Pays Tarentaise Vanoise.

La construction de nouveaux logements nécessite l’aménagement d’une voie d’accès irriguant l’ensemble de la zone. Celle-ci débutera sur l’ancien chemin de Saint-Martin de Belleville, traversera une partie de la zone Um et sera adaptée à la topographie, pour réduire les déblais et remblais. En entrée d’opération, un espace commun, notamment pour du stationnement, un espace de rencontre et éventuellement un point de collecte des déchets, pourra être prévu.

Les terrains situés sur la partie haute de la zone et destinés à l’habitat groupé ou intermédiaire pourront se desservir directement depuis la voie communale existante. Un cheminement piéton reliera la voie communale des Potagers à la voie de desserte de l’opération, en passant en aval des logements collectifs, intermédiaires ou groupés.

Afin d’éviter des problèmes de stationnement, il est exigé l’aménagement d’un parking sur la partie amont du projet, le long de la voie communale ; un cheminement piéton permettra ensuite de rejoindre le cœur de l’opération. Le noyer présent sera conservé.

Le cheminement piéton existant au sud-est de la zone devra être conservé ; son tracé pourra être modifié.

Les cheminements piétons serviront d’articulation entre le village ancien et le nouveau quartier.

Le projet d’aménagement devra tenir compte de la topographie actuelle afin de ne pas entraîner une modification de l’écoulement des eaux de pluie. Les modalités de gestion des eaux de pluie devront être

compatibles avec l’étude des risques naturels et les caractéristiques des sols.

A minima un espace de convivialité sera créé pour faciliter les rencontres entre les habitants. Il peut s’agir d’un espace à proximité des stationnements, d’un espace vert,... La vue depuis cet espace sera ouverte sur la vallée.

Exemple d’espace de convivialité



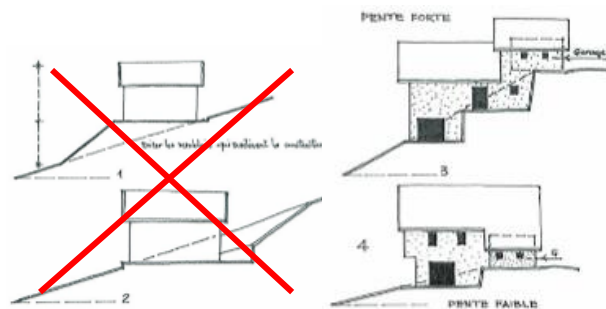
Des espaces de jardins potagers seront proposés aux futurs habitants, en particulier en aval des logements prévus groupé, intermédiaire ou collectif.

□ Les modalités d’insertion paysagère et architecturale

Insertion dans la pente

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s’implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.

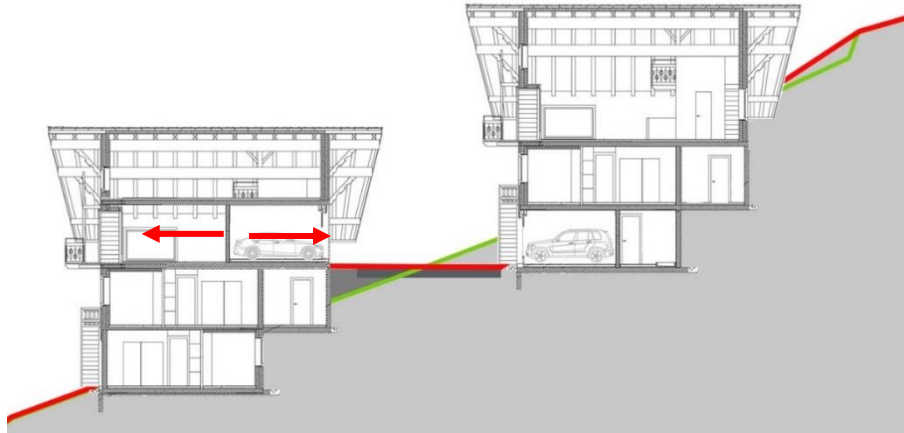


Source : extrait document du CAUE73

Pour limiter les terrassements, les constructions s’implanteront le plus proche possible de la voie de desserte.

Les stationnements s’implanteront le plus proche possible de la voie d’accès ; lorsqu’ils sont à l’amont, ils seront obligatoirement accolés à la construction principale.

Illustrations de l’emplacement du garage



Conservation des vues sur le grand paysage

Pour préserver les vues sur le grand paysage depuis la voie de desserte, l’implantation des constructions conservera des percées visuelles et la hauteur des éventuelles haies ou clôtures sera limitée.

Vu la topographie, les constructions de l’opération n’impacteront pas les vues sur le grand paysage depuis le village.

Par contre, des cônes de vue (percées visuelles) sur le grand paysage au débouché des ruelles ou depuis la route communale devront être maintenus lors des constructions sur les parcelles classées en zone Urbaine.

Plantations

Afin d’assurer une intégration paysagère du projet, les plantations seront réalisées en essences variées, de préférence d’origine locale. Les arbres et arbustes fruitiers comestibles seront à privilégier, en référence au contexte local.

Les arbres les plus remarquables (ex. noyers) seront conservés, en particulier ceux en périphérie des lots ou en bordure de cheminement piéton.

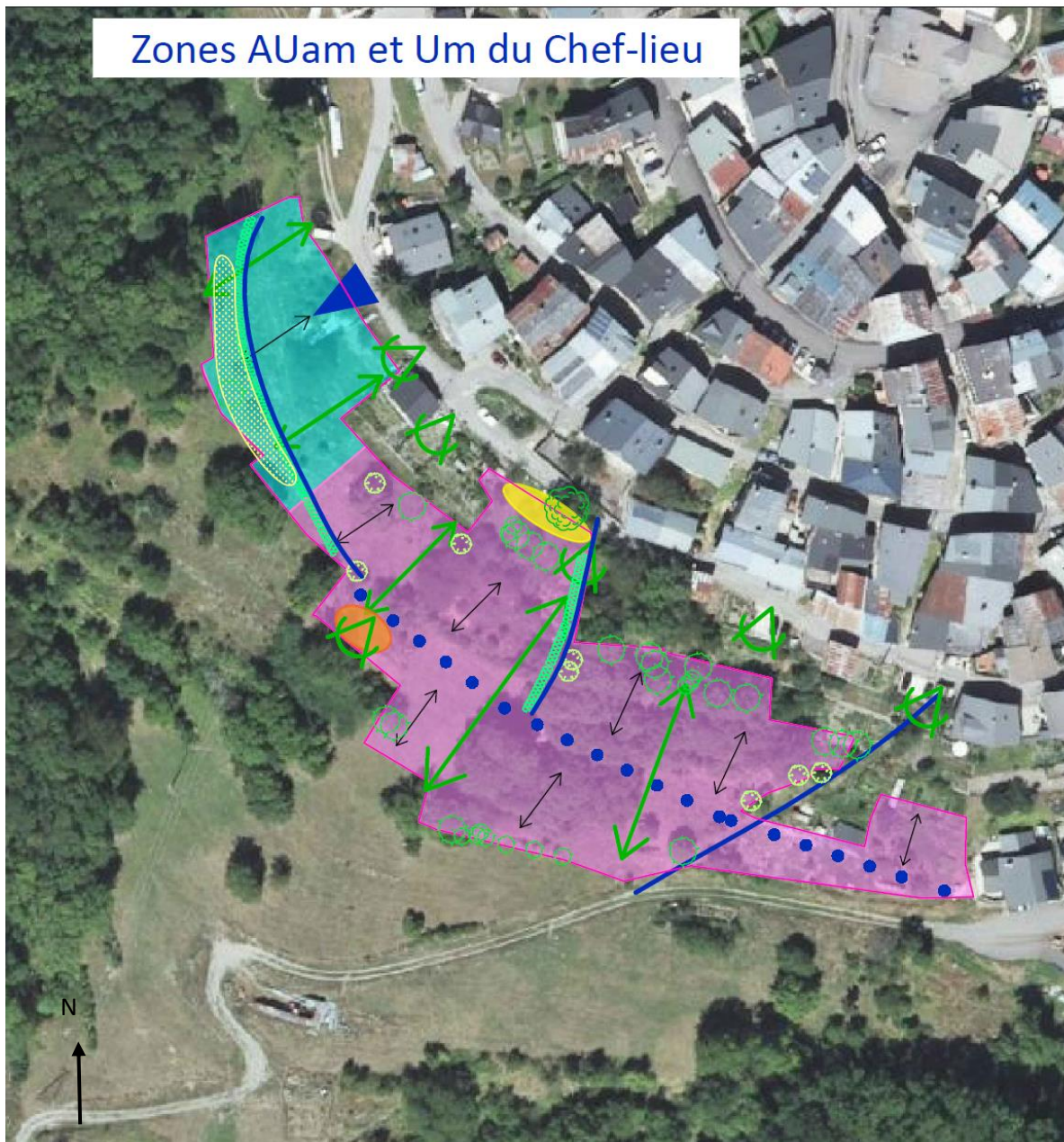
Des plantations d’arbustes variés accompagneront les cheminements piétons.

Maintien du caractère rural

















Des espaces de jardins potagers seront prévus dans le périmètre destiné aux logements groupés, collectifs ou intermédiaires.

Conservation du patrimoine

Les murets traditionnels existant en pierre seront, dans la mesure du possible technique et financier, préservés.



Zones AUam et Um du Chef-lieu

 Périmètre OAP	 Volet paysager Espace de convivialité
 Volet habitat Habitat collectif, intermédiaire ou groupé	 Jardins potagers
 Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou groupé (Densité minimale 17 lgts/ha)	 Axe du faitage principal
 Volet déplacements Voie de desserte à créer	 Porosités et vues sur le grand paysage à conserver (nombre et position indicatifs)
 Cheminements doux à conserver ou créer	 Cône de vue à préserver (position indicative)
 Accès à l'habitat collectif, intermédiaire ou groupé	 Noyer à conserver
 Parking collectif	 Arbres à conserver
	 Arbres et/ou arbustes à conserver ou reconstituer
	 Accompagnement paysager à réaliser