

COMMUNE DE LA PLAGNE – TARENTAISE

Commune déléguée de Valezan
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 12 mars 2018

Réf. : 15-133

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
1 Zone AUh des Charrières	4
2 Zone AUh de l'église.....	8
3 Zone AUh de La Dhuit	11
4 Zone AUT destinée aux équipements touristiques au Sézalet	14
5 Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages.....	16

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 : Les Charrières, L'église, La Dhuit et au Sézalet, en amont du village.

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.

Article R.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R.151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1 ZONE AUH DES CHARRIERES

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 9 200 m².
- Topographie : terrain pentu en direction du Sud-Ouest.
- Occupation actuelle du sol : prés fauchés principalement et quelques jardins potagers.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes 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. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit ou en pierre, soit mixées avec un bardage vertical bois, en partie haute. La façade principale est souvent composée d'une ouverture avec un habile travail de charpente créant une cour intérieure. Les larges avant-toits sont souvent soutenus par des piliers en pierres maçonnées, en bois ou en béton, de section carrée ou ronde. Les balcons sont principalement en bois mais quelques garde-corps sont en ferronnerie. Les ouvertures sont généralement carrées ou rectangulaires avec le plus grand côté orienté verticalement. Des constructions plus récentes sont également présentes (un chalet en R+1+combles, avec sous-bassement maçonné surmonté d'un bardage horizontal puis vertical, et l'auberge, entièrement d'aspect maçonné).
- Passage de la route D86 en limite Sud-Ouest.

Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du village et proposer une typologie diversifiée d'habitat.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 1 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin des Chacruets sur le versant opposé



Photo 2 : Terrains objets de l'OAP depuis la route D86 au Sud-Ouest en direction du Nord-Est



Photo 3 : Route montant au Sud-est de l'opération, en direction de l'Est



Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUh, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire morcelé quasi exclusivement privé.
- Intervention de la collectivité : oui, si l'urbanisation se réalise en plusieurs tranches.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur la totalité de chacun des trois sous-secteurs identifiés aux OAP.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de minimum 16 logements, de typologie variée : habitat individuel, mitoyen, intermédiaire et/ou collectif.
- Accès : selon schéma prévu aux OAP
- La voie communale passant au sud-est fera l'objet d'un élargissement à 4 mètres (bande de roulement) pour faciliter les circulations dans le secteur.
- Cinq places de stationnement collectif seront prévues, de préférence à proximité de l'habitat intermédiaire ou collectif.
- Des cheminements pour piétons irrigueront la zone, en compatibilité avec le schéma ci-après.
- L'accès aux deux constructions situées le long de la RD sera commun, ou, à minima, regroupé.
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- Les constructions principales s'implanteront, dans la mesure du possible, en quinconce, y compris vis-à-vis des constructions extérieures au périmètre, pour conserver les vues et limiter les vis-à-vis.
- Les constructions s'adapteront à la pente, et particulièrement l'habitat intermédiaire, au volume plus important.
- Les stationnements des logements intermédiaires seront préférentiellement couverts, mais non clos, pour abriter les véhicules tout en limitant les possibilités de changement d'usage.

Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation des Charrières

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 terminée par une placette de retournement |
| Habitat intermédiaire étagé dans la pente | Cheminement piéton |
| Habitat individuel | Accès commun |
| Espace de rencontre (jeux enfants) | Aire de stationnement |
| Alignement d'arbres à conserver | Trois secteurs possibles |

2 ZONE AUH DE L'EGLISE

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 175 m².
- Topographie : terrain pentu en direction du Sud.
- Occupation actuelle du sol : prés fauchés.
- Caractéristique du bâti à proximité : principalement des constructions récentes, sous forme de chalets de type R+1+C. Les toitures sont à 2 pans, avec une orientation du faitage dans le sens de la pente. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont en sous-bassement en enduit ou en pierre surmonté d'un bardage vertical en partie haute.
- Présence, en aval, du cimetière et de l'église.

Enjeux

- Urbanisme : conforter l'urbanisation du village.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 4 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin des Chacruets sur le versant opposé, en direction du Nord



Photo 5 : Terrains objets de l'OAP depuis la route à l'amont du cimetière, en direction du Nord-Est



Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUh, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Échéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- 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 4 constructions minimum, de type individuel. La réalisation d'un second logement à destination de location, par exemple, dans chaque construction principale est possible.
- 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 l'Eglise

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

 Habitat individuel

 Voirie de desserte terminée par une placette de retournement

3 ZONE AUH DE LA DHUIT

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 935 m².
- Topographie : terrain pentu en direction du Sud.
- Occupation actuelle du sol : ancien verger gagné par la friche.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes 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. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit ou en pierre, soit mixées avec un bardage bois, en partie haute, composé de planches verticales. La façade principale est souvent composée d'une ouverture avec un habile travail de charpente créant une cour intérieure. Les larges avant-toits sont souvent soutenus par des piliers en pierres maçonnées, en bois ou en béton, de section carrée ou ronde. Les balcons sont principalement en bois mais quelques garde-corps sont en ferronnerie. Les ouvertures sont généralement carrées ou rectangulaires avec le plus grand côté orienté verticalement. Des constructions plus récentes sont également présentes (chalets en R+1+combles, avec sous-bassement maçonné surmonté de bardage, système poteau poutre ou madrier).
- Présence d'un abri de jardin en bois.

Enjeux

- Urbanisme : conforter l'urbanisation du village et proposer de l'habitat locatif.
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements en périphérie immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 6 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin des Chacruets sur le versant opposé, en direction du Nord



Photo 7 : Terrains objets de l'OAP depuis la route devant le parking à l'Est de la mairie, en direction du Sud-Ouest



Photo 8 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Sud du site, en direction du Nord-Est

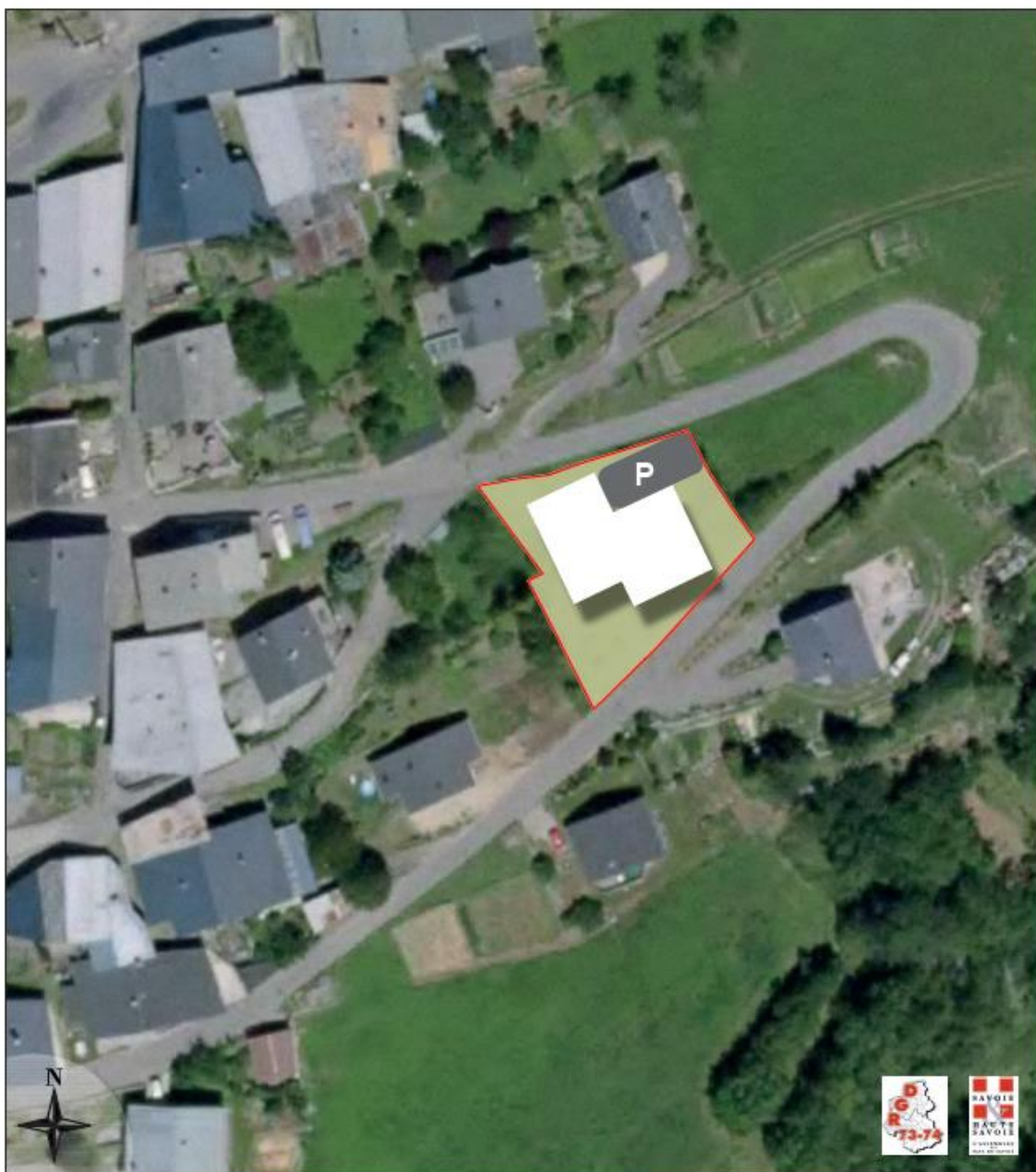


Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AUh, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale, d'habitat.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire morcelé quasi exclusivement privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- 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 minimum 3 à 4 logements, sous forme intermédiaire ou collective.
- L'opération comportera au minimum 50% de logements locatifs, exprimés aussi bien en surface de plancher qu'en nombre de logements.

- Accès et stationnements : ils seront adaptés à la topographie, c'est-à-dire qu'ils pourront être prévus à l'amont et à l'aval du bâti, le long de la voie de desserte. Ainsi, les accès seront de plain-pied.
- La construction s'adaptera à la pente, en créant si besoin plusieurs volumes, en référence au bâti traditionnel. La hiérarchie des toitures sera respectée.

Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation de la Dhuit



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.



Habitat collectif ou intermédiaire



Aire de stationnement

4 ZONE AUT DESTINEE AUX EQUIPEMENTS TOURISTIQUES AU SEZALET

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 1 250 m².
- Topographie : talus assez important sur la partie est et pente modérée sur la partie ouest.
- Occupation actuelle du sol : jardins potagers et bosquets.
- Caractéristique du bâti à proximité : constructions anciennes 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. Le matériau de couverture est gris et composé majoritairement de bac acier. Les façades sont traitées, soit entièrement en enduit ou en pierre, soit mixées avec un bardage bois, en partie haute, composé de planches verticales. La façade principale est souvent composée d'une ouverture avec un habile travail de charpente créant une cour intérieure. Les larges avant-toits sont souvent soutenus par des piliers en pierres maçonnées, en bois ou en béton, de section carrée ou ronde. Les balcons sont principalement en bois mais quelques garde-corps sont en ferronnerie. Les ouvertures sont généralement carrées ou rectangulaires avec le plus grand côté orienté verticalement.
- Présence d'un parking à proximité, départ de randonnées, été comme hiver, dans les alpages.

Photo 9 : Terrain objet de l'OAP vu du nord, de part et d'autre du chemin



Photo 10 : Secteur est objet de l'OAP vu du sud

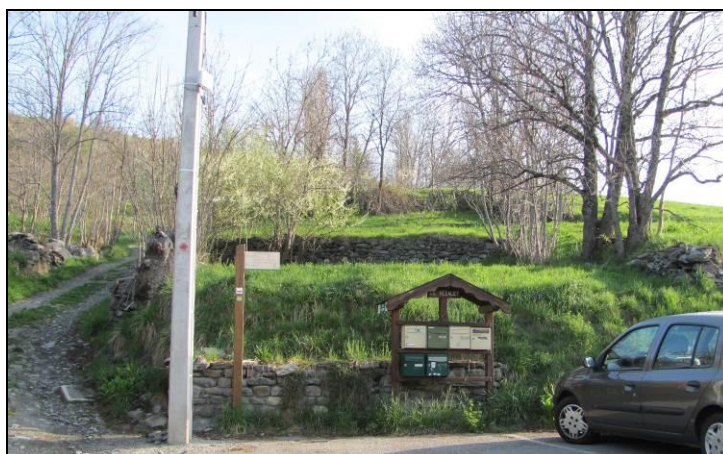


Photo 11 : Secteur ouest de l'OAP vu du sud-ouest**Aménagement du site :**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser indice t (AUt), car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant, à destination principale, d'équipements et constructions pour l'hébergement touristique et la pratique du sport et des loisirs, voire restauration.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire morcelé quasi exclusivement privé.
- Intervention de la collectivité : oui
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme ;
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte du projet.
- La zone a pour vocation d'accueillir des équipements, constructions et installations à destination principalement sportive et touristique. Il pourra s'agir :
 - d'hébergements hôteliers et touristiques marchands, de type maison familiale de vacances par exemple, de meublés, chambres d'hôtes, dans tous les cas à vocation principalement sportive,
 - de commerces, type magasin de sports, à destination d'activités hivernales et estivales
 - d'un restaurant / buvette, salle hors sac
 - d'équipements sportifs et de loisirs d'intérêt collectif.

Il s'agira d'une opération conventionnée selon l'article L.342-1 du code du tourisme.

- Les constructions s'adapteront à la pente, en créant si besoin plusieurs volumes, en référence au bâti traditionnel. La hiérarchie des toitures sera respectée.

5 ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

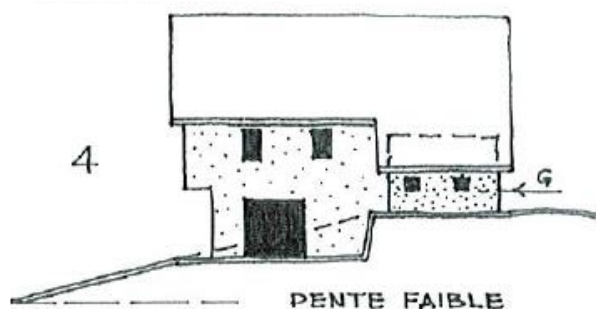
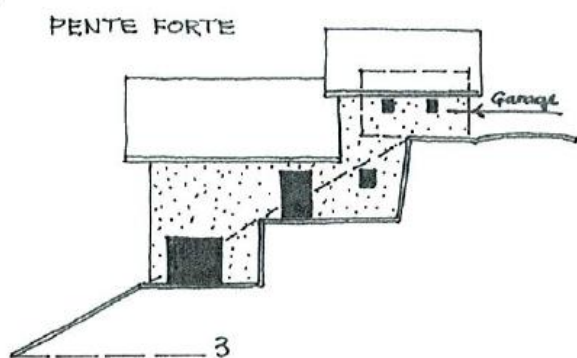
Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

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.

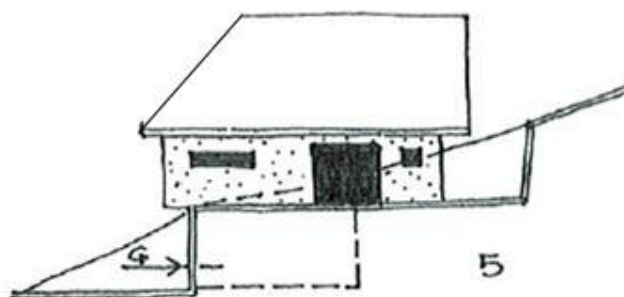
Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

accès par l'amont



accès par l'aval

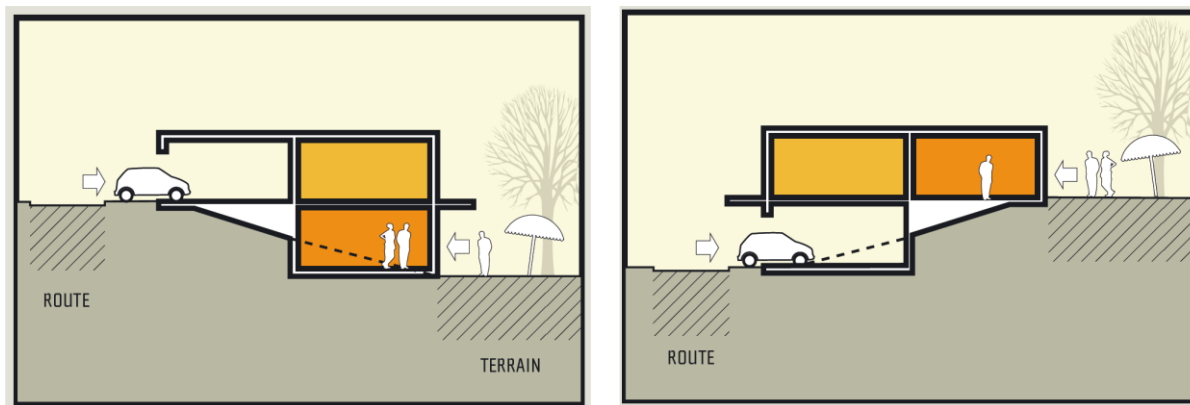
Situer les garages au plus près des accès



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

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.
- Limiter la hauteur des talus à 3 mètres maximum (dénivelé total entre le bas et le haut du talus).
- Proscrire 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.
- Proscrire également les talus décors, les murs en pneus, les gabions 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

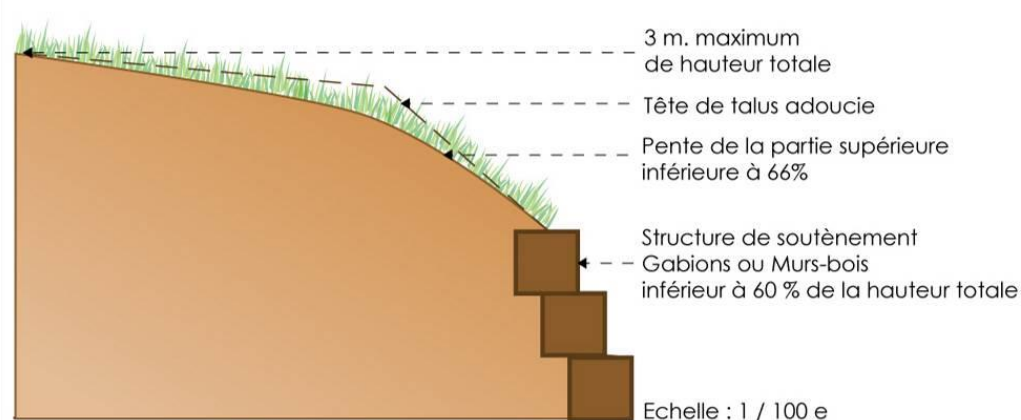
talus pourra être dans ce cas limité à une fauche par an. Des fruitiers de haute-tige ou des arbustes en bosquets correspondent à des plantations arborées complémentaires intéressantes pour la stabilisation des sols.

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.

TALUS DE PLUS DE 1,50 m. de haut

La partie supérieure correspond au traitement d'un 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 talus décors ou autres structures de soutènement interdits

