

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publication : 22/07/2022



**Vincent BLAYS**  
études d'urbanisme



# NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

Modification simplifiée n° 1 du PLU

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**  
Approuvée par délibération  
**en date du : 23 mai 2022**

**3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

## 1 - Synthèse des OAP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publication : 22/07/2022



	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Nbre logements	Nbre lits touristiques
<b>"Opérations libres" (logements permanents, pour les travailleurs saisonniers et résidences secondaires)</b>				
OAP 3	Chef-lieu	3 300	8	
OAP 4	Chef-lieu	9 300	25	
Sous-total		12 600	33	
<b>"Opérations structurantes" (hébergements touristiques)</b>				
OAP 1	Chef-lieu	<i>PC accordé</i>		(340)
OAP 2	Chef-lieu	5 100	30	150
OAP 5	Montrond	9 600	100	500
OAP 6	Montrond	8 800	40	200
OAP 7	les Coins	11 800	80	400
Sous-total		35 300	250	1 250
<b>TOTAL</b>		<b>47 900</b>	<b>283</b>	

## 2 - Orientations environnementales communes à toutes les OAP

### Objectif en matière de protection de la biodiversité :

- Réserver une surface de pleine terre correspondant à 30% minimum de la surface globale de chaque secteur opérationnel. Cette surface de pleine terre est affectée à des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés.
- Les espaces de pleine terre seront plantés d'arbres feuillus uniquement.
- Les façades des bâtiments et/ou leurs toitures peuvent être végétalisées.

### Objectifs en matière d'adaptation aux changements climatiques : lutte contre les phénomènes de surchauffe estivale :

Obligation d'intégrer dans la conception des futurs bâtiments un système de rafraîchissement naturel.

Les systèmes de climatisation de type pompe à chaleur inversée sont à proscrire car ils participent à l'augmentation de la température extérieure et sont une source de consommation énergétique importante.

Exemples de systèmes constructifs permettant un bon confort d'été et un rafraîchissement naturel :

- Le puits canadien.
- Le mur à inertie.
- Les façades ventilées et façades «double peaux» ventilées.
- La protection solaire des façades : les brises-soleil.
- Les appartements traversants.

### **Objectifs en matière de transition énergétique :**

Accueil des besoins énergétiques des logements pour ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront couverts à minima par moitié par des énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse, biogaz

Advisé exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publié le 05/2022

10% des places de stationnement nécessaires à l'opération devront être pré-équipées pour un système de recharge des véhicules électriques.



### **Objectifs en matière de maîtrise du bilan carbone dans la construction :**

- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction pour la structure, les isolants, les mortiers et bétons dont le bilan carbone et l'empreinte environnementale sont réduits. Il s'agit notamment des matériaux biosourcés (issus de matière organique renouvelable): le bois, la terre cuite, le chanvre, la ouate de cellulose, les textiles recyclés ...

### **Objectifs en matière de protection de la ressource en eau potable :**

- Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe, le coefficient de non imperméabilisation des sols sera supérieur ou égal à 30 % pour chaque secteur opérationnel.

- Obligation de récupération des eaux de toiture avec système de stockage pour :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
- L'alimentation des chasses d'eau.

### **Objectifs en matière de qualité de vie dans l'habitat collectif :**

- Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 3 m<sup>2</sup> minimum .

- Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

- Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m<sup>2</sup> par logement.

### **Objectifs en matière de réduction des déchets :**

- Un site de compostage collectif sera intégré à chaque secteur opérationnel.

- La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est soumise à avis de l'autorité compétente.

### 3 - OAP secteur centre-village : localisation et schémas fonctionnels de principe

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

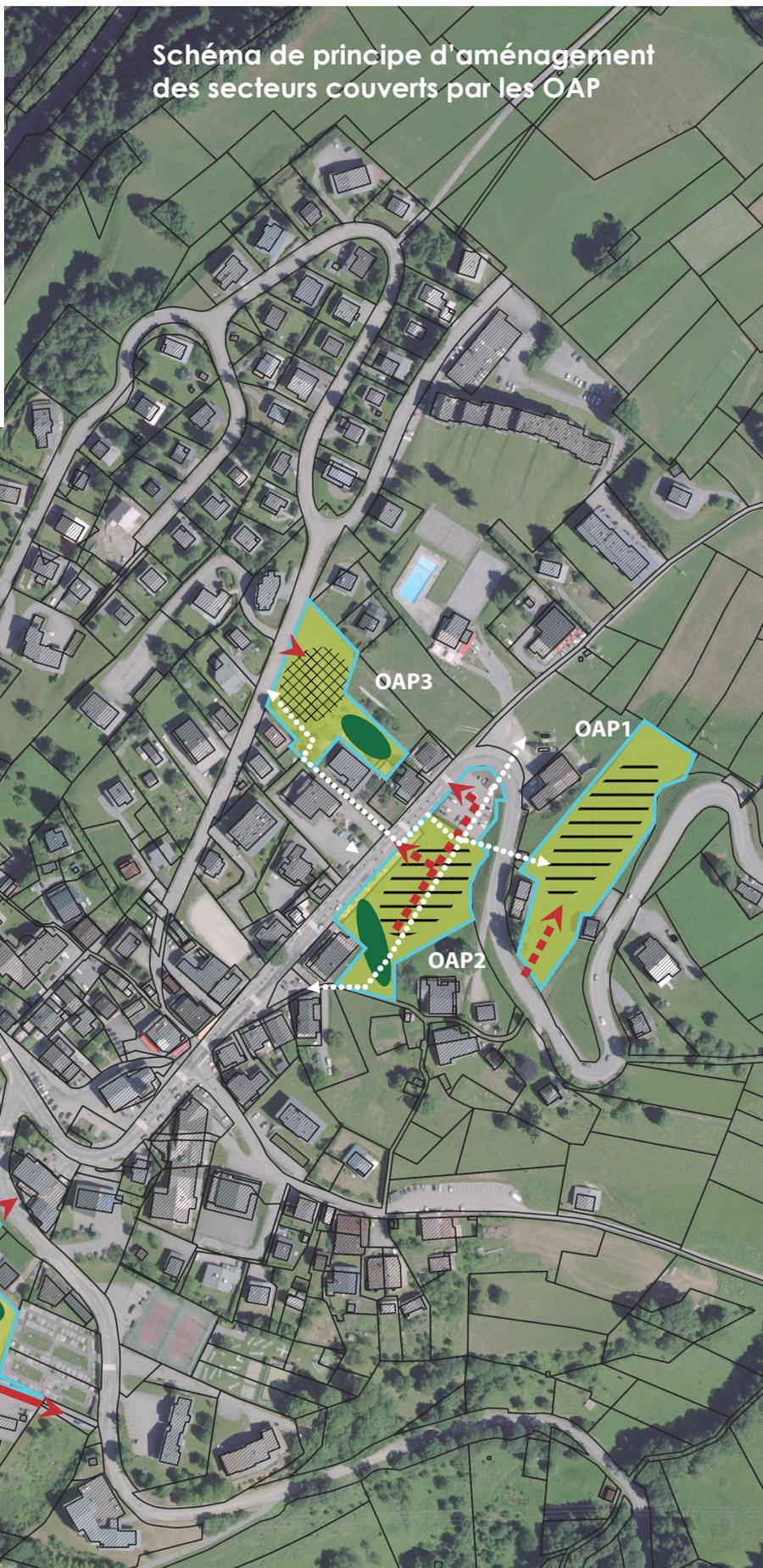
Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 22/07/2022

Publication : 22/07/2022

Localisation de principe de l'accès au secteur

- LEGENDE**
- Tracé de principe de la voie interne
  - Tracé de principe des cheminements piétons
  - Emplacement de principe des espaces verts collectifs
  - Localisation de principe des emprises bâties à vocation d'hébergement touristique marchand
  - Localisation de principe des emprises bâties à vocation mixte : habitat principal et/ou secondaire
  - Localisation de principe des emprises bâties à vocation d'habitat permanent sous forme de logement collectif
  - Localisation de principe des emprises bâties à vocation d'habitat permanent sous forme de logement individuel isolé et/ou individuel groupé



## **4 - OAP du centre-village : programme de construction**

Accès OAP1 Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

Surface : environ 5.300 m<sup>2</sup>.

Réception par le préfet : 22/07/2022

Destination : hébergement touristique marchand (résidence de tourisme, hôtel, centre de vacances ...) pour 75 % du programme de logement. L'opération devra faire l'objet d'une convention avec la collectivité locale, en application de l'article L342-1 du code du tourisme.



Forme urbaine : habitat collectif.

Programme : 340 lits touristiques.

Dispositions spécifiques : il sera exigé une place couverte minimum par logement ou chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.

### **Secteur OAP2 :**

Surface : environ 3.800 m<sup>2</sup>.

Destination : Commerces, services et hébergement touristique marchand (résidence de tourisme, hôtel, centre de vacances ...) pour 100% du programme de logements (hors logement du personnel). L'opération devra faire l'objet d'une convention avec la collectivité locale, en application de l'article L342-1 du code du tourisme.

Forme urbaine : habitat collectif.

Programme : 250 à 350 lits touristiques.

Dispositions spécifiques : la totalité des besoins en stationnement lié au programme d'hébergement sera réalisée en sous-sol + un parking public souterrain d'une cinquantaine de places.

### **Secteur OAP3 :**

Surface : environ 3.300 m<sup>2</sup>.

Destination : logement permanent et/ou hébergement touristique.

Forme urbaine : habitat individuel dense et/ou petits collectifs (R+1+C).

Programme : 8 logements minimum.

Dispositions spécifiques : il sera exigé une place couverte pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le reste des places requises par l'opération pourra être réalisé en extérieur.

### **Secteur OAP4 :**

Surface : environ 9.300 m<sup>2</sup>.

Destination : logement permanent sur le terrain communal.

Forme urbaine : habitat individuel dense et petits collectifs (R+1+C).

Programme : 25 logements minimum.

Dispositions spécifiques :

- Une place par logement dans la partie réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale. 50% minimum du nombre de places de stationnement sera couvert.

- Une place couverte pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la partie réalisée sous maîtrise d'ouvrage

privée.

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

Pour les logements financés par un prêt aidé, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par

logement

Reçu en préfecture le 22/07/2022

Publication : 22/07/2022



# 5 - OAP secteur du MontRond : localisation et schémas fonctionnels de principe

Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publication : 22/07/2022



- Localisation de principe de l'accès au secteur
- Tracé de principe de la voie interne
- Tracé de principe des cheminements piétons
- Emplacement de principe des espaces verts collectifs
- Localisation de principe des emprises bâties à vocation d'hébergement touristique marchand
- Localisation de principe des emprises bâties à vocation mixte : habitat principal et/ou secondaire
- Localisation de principe des emprises bâties à vocation d'habitat permanent sous forme de logement collectif
- Localisation de principe des emprises bâties à vocation d'habitat permanent sous forme de logement individuel isolé et/ou individuel groupé

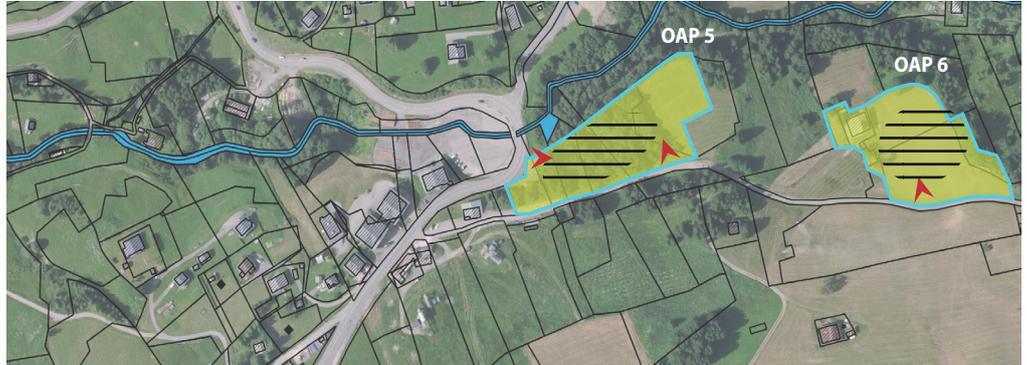
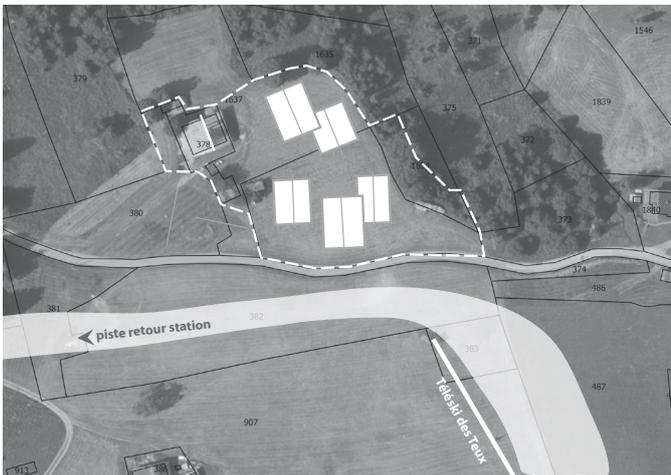


Schéma de principe d'aménagement des secteurs couverts par les OAP



OAP 6 : exemple d'aménagement sans valeur réglementaire

## 6 - OAP secteur du Montrond : programme de construction

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

073-217301860-20220523-2022DELIB0191-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publication : 22/07/2022

Surface : environ 9.600 m<sup>2</sup>.



Destination : Commerces, services et hébergement touristique marchand (résidence de tourisme, hôtel, centre de vacances ...) pour 75 % du programme et logements en accession libre pour 25% du programme. L'opération devra faire l'objet d'une convention avec la collectivité locale, en application de l'article L342-1 du code du tourisme.

Forme urbaine : habitat collectif.

Programme : environ 500 lits touristiques. L'opération devra intégrer un nombre suffisant de logements pour les travailleurs saisonniers.

Dispositions spécifiques : il sera exigé une place couverte minimum par logement ou chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.

Dispositions concernant la prise en compte des zones humides :

### MESURES D'ÉVITEMENT

Les bâtiments prévus se cantonnent à la partie haute du terrain, le long de la route, ce qui permet d'éviter les zones humides situées en partie basse.

### MESURES DE RÉDUCTION

Les écoulements d'eau en provenance de l'amont seront maintenus vers l'aval de manière à maintenir l'alimentation des zones humides de la partie basse du terrain.

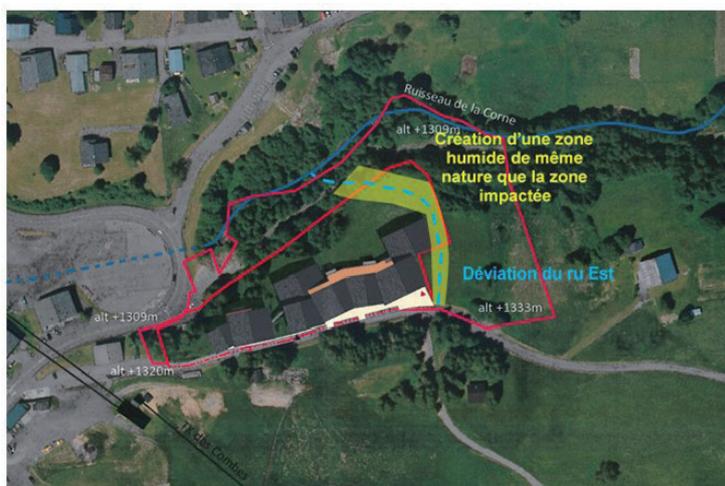
Transparence du projet pour le ru ouest.

Déviation du ru est.

### MESURE DE COMPENSATION

Une compensation est d'ores et déjà envisagée à l'extrémité nord-est du périmètre de l'OAP. Le principe de la compensation est mentionné ici. Le projet de compensation détaillé sera envisagé dans le cadre du projet de construction.

La mesure consiste à décaler vers l'Est le tracé de l'écoulement situé en partie Est du terrain. Cette opération permettra de recréer une zone d'accueil des eaux d'écoulement décalée vers le Nord-Est et le développement d'une zone humide à cet endroit en remplacement de la zone humide initiale impactée par les constructions. En fonction du positionnement des différents éléments, un adoucissement de la pente du terrain naturel en partie basse pourra être envisagé de manière à favoriser l'imbibition du sol et accentuer l'expression du caractère humide de la zone.



Principe de compensation sur l'OAP 5

**Secteur OAP6 :**

Surface : environ 8.800 m².

Destination : hébergement touristique marchand (résidence de tourisme, hôtel, centre de vacances ...) pour 100% du programme de logements (hors logement du personnel). L'opération devra faire l'objet d'une convention avec la collectivité locale, en application de l'article L342-1 du code du tourisme.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publication : 22/07/2022

Forme urbaine : habitat collectif.



Programme : environ 200 lits touristiques. L'opération devra intégrer un nombre suffisant de logements pour les travailleurs saisonniers.

Dispositions spécifiques : il sera exigé une place couverte minimum par logement ou chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.

**Secteur OAP7 :**

Surface : environ 11.800 m².

Destination : hébergement touristique marchand (résidence de tourisme, hôtel, centre de vacances ...) pour 100% du programme de logements (hors logement du personnel). L'opération devra faire l'objet d'une convention avec la collectivité locale, en application de l'article L342-1 du code du tourisme.

Forme urbaine : habitat collectif.

Programme : environ 400 lits touristiques. L'opération devra intégrer un nombre suffisant de logements pour les travailleurs saisonniers.

Dispositions spécifiques : il sera exigé une place couverte minimum par logement ou chambre. Toutefois, 15% du nombre de places requises par l'opération pourra être réalisée en extérieur.

Dispositions concernant la prise en compte des zones humides :

**MESURES D'ÉVITEMENT**

Le chemin d'accès prévu pour le futur aménagement sera créé en lieu et place du chemin existant, évitant ainsi les impacts sur la zone humide.

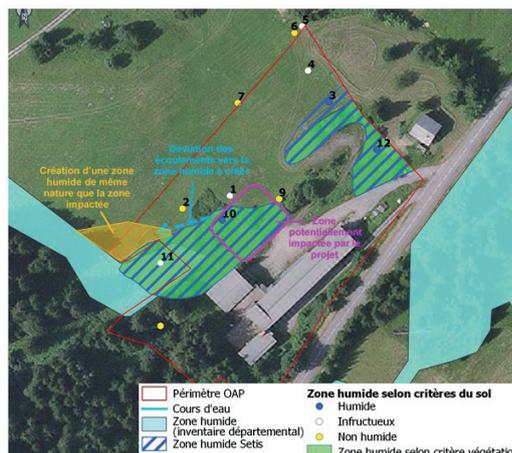
**MESURES DE RÉDUCTION**

Les écoulements d'eau en provenance de l'amont seront maintenus vers l'aval de manière à maintenir l'alimentation des zones humides de la partie basse du terrain.

Il existe un impact résiduel direct essentiellement sur la partie Est de la zone humide située la plus à l'ouest (voir carte ci-après). Une compensation est donc prévue selon le principe développé ci-après.

**MESURES DE COMPENSATION**

Une compensation est d'ores et déjà envisagée. Le principe de la compensation est mentionné ici ; le projet de compensation détaillé sera envisagé dans le cadre du projet de construction.



Principe de compensation sur l'OAP 7