

# COMMUNE DE NOTRE-DAME-DU-PRE

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 du 22 janvier 2018

Réf. : 15-005

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Zones Ua et AUc de Les Plaines .....	4
2 Zone Nca du camping du Rocher du Glaisy.....	8

# 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 suivants : les zones Ua et AUb des Plaines et la zone Nca du camping du Rocher du Glaisy.

## Rappels juridiques

### Article L151-6

*« 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 L151-7

*« 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\*123-3-1

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

*« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :*

*1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;*

*2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »*

## 1 ZONES UA ET AUB DE LES PLAINES

### Caractéristiques actuelles du site

- Surfaces :
  - secteur Pancigny 1 : environ 1 745 m<sup>2</sup> ;
  - secteur Pancigny 2 : environ 1 106 m<sup>2</sup> ;
  - secteur Chantemerle : environ 2 250 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrains pentus, orientés Ouest.
- Occupation actuelle du sol :
  - secteur Pancigny 1 : pâtures, vignes et alignements d'arbres fruitiers ;
  - secteur Pancigny 2 : pâtures.
  - secteur Chantemerle : jardins et potagers.
- Caractéristique du bâti à proximité : anciennes constructions à vocation mixte (habitat et agricole) de village rénovées en habitations individuelles et mitoyennes et maisons individuelles récentes. Volumes importants et des structures de bâtiment en R+1+C et R+2+C. Une partie basse minérale et une partie haute en bois ; parfois entièrement minéral.
- Les secteurs Sud et Nord sont séparés par la route D88.

### Enjeux

- Urbanisme : optimiser l'utilisation des terrains dans l'enveloppe urbaine. Secteur Chantemerle : améliorer l'accès aux constructions situées au Nord de ce secteur.
- Paysage :
  - secteur Pancigny 1 : préserver le micro-paysage de vigne ;
  - secteurs Pancigny 2 et Chantemerle : peu d'enjeu car dans l'enveloppe urbaine.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

**Photo 1 : Secteur Pancigny 1 depuis la limite Nord, en direction du Sud**



**Photo 2 : Rangs de vigne sur le secteur Pancigny 1, en direction du Nord-Est**



**Photo 3 : Accès du secteur de Chantemerle sur la route D88**



**Photo 4 : Terrains du secteur de Chantemerle depuis le Sud, en direction de l'Est**



### **Modalités d'urbanisation**

- Classement au plan de zonage :
  - secteurs Pancigny 1 et 2 : Urbaine (Ua) ;
  - secteur Chantemerle : A Urbaniser (AUb).
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé morcelé.
- Intervention de la collectivité : oui à Chantemerle ; non à Pancigny.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme.
- Mode de déblocage : deux opérations distinctes possible dans le secteur Pancigny 1 et 2. Une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur Chantemerle.

### **Principes d'urbanisation**

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de logements :
  - Secteur Pancigny 1 : réalisation d'environ 3 logements, sous forme d'habitat individuel, les 2 logements individuels situés au Nord de cette zone peuvent être mitoyens ;
  - Secteur Pancigny 2 : réalisation d'environ 2 logements, sous forme d'habitat individuel ;
  - Secteur Chantemerle : réalisation d'environ 6 logements (3 bâtiments de 2 logements), sous forme d'habitat mitoyen étagé dans la pente (selon principe du bâti ancien figurant sur la photo 4 ci-avant).
- Secteur Pancigny 1 : conservation des vignes.
- Accès :
  - secteur Pancigny 1 : selon schéma, par des accès directs ;
  - secteur Pancigny 2 : selon schéma, par des accès directs depuis la route aval ;
  - secteur Chantemerle : selon schéma, par une voirie de desserte. Un accès occasionnel permettra aux véhicules d'accéder aux bâtiments sans pouvoir y stationner.
- Création d'une zone de stationnement en entrée Sud du secteur Chantemerle.

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



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

 Périimètre de l'OAP	 Voirie de desserte
 Habitat individuel	 Accès occasionnel
 Habitat mitoyen	 Cheminement piéton à conserver
 Vignes à conserver	 Accès
 Chapelle	 Aire de stationnement

## 2 ZONE NCA DU CAMPING DU ROCHER DU GLAISY

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 4,5 ha
- Topographie : alternance de pente et replats (où sont prévues les installations).
- Occupation actuelle du sol : activités du camping et forêt.
- Caractéristique du bâti à proximité : un seul bâtiment (l'ancienne « guinguette », de type plain-pied avec une toiture à un pan et un petit débord).

### Enjeux

- Urbanisme : renforcement de l'activité touristique de la commune et de la CCCT.
- Paysage : intégrer les aménagements dans leur environnement paysager et naturel.
- Equipements : AEP : travaux de confortement de l'alimentation prévus à court terme ; assainissement : non collectif ; électricité : réalisation prévue à court terme.

**Photo 5 : Secteur actuellement réservé aux individuels et maintenu pour les individuels dans le futur**



**Photo 6 : Secteur actuel des groupes – destiné à l'implantation d'hébergements et de l'espace bien-être collectif**



**Photo 7 : Secteur actuellement destiné aux caravanes****Modalités d'urbanisation**

Les aménagements prévus par le Plan Local d'Urbanisme ne pourront être réalisés qu'une fois l'autorisation UTN obtenue, et sous réserve de l'obtention des autres autorisations nécessaires.

- Classement au plan de zonage : Nca (naturelle terrain de camping).
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'aménagement : à court terme.

**Principes d'urbanisation**

- Vocation principale de la zone : hébergement touristique
- Installation de 9 unités d'hébergement touristique de qualité. L'implantation devra être conçue pour réduire au minimum les déblais et remblais pouvant marquer le terrain.
- Les hébergements seront situés en lisière de forêt, pour réduire leur impact paysager.
- Maintien d'un espace pour accueillir au minimum 15 emplacements pour individuels et un groupe d'une trentaine de personnes
- Réalisation des équipements nécessaires à l'exploitation du site : sanitaires (nouveaux et/ou réfection des anciens), mais aussi possibilité de réaliser un bâtiment pour l'accueil et un logement pour la personne assurant l'entretien et la surveillance du site.
- Les équipements nécessaires à la viabilisation du site sont représentés par des bornes de distribution de l'eau, de l'électricité et les systèmes d'assainissement aux normes en vigueur.
- L'assainissement est de type non collectif, car il n'y a aucun réseau communal sur le site. En fonction de la topographie et de la nature des sols, l'assainissement sera

géré de façon individuelle et/ ou regroupé pour plusieurs écolodges, en conformité avec l'étude des sols qui déterminera la filière la plus adaptée au site.

- Possibilité de réaliser un espace bien-être commun ou des espaces par emplacement, de type sauna, bain suédois,... Une piscine pourra être réalisée.

Remarque : le positionnement des hébergements et des équipements sur le plan ci-après est donné à titre indicatif. Il pourra évoluer selon la topographie et la consistance du projet.

L'emprise au sol totale des équipements (hébergements touristiques, hébergement des saisonniers, accueil, espace détente, sanitaires, piscine,...) est limitée à 2 700 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher maximale sera de 1 180 m<sup>2</sup>.

- Accès estival : par la route de la Montagne comme c'est le cas actuellement ; accès hivernal : par Pravin. Le stationnement principal se fera à la carrière, sur des parcelles communales.
- Déplacement des visiteurs sur le site : par modes doux.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation du camping du Rocher du Glaisy**