

# NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document de travail  
septembre 2017

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

Projet approuvé  
par délibération  
en date du:

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



# Table des matières

## PRÉAMBULE

## LA PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE

## LE PADD PAR THÈMES

1. Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espace
2. Habitat, logement et mixité sociale
3. Équipements publics
4. Déplacement, stationnement et transport
5. Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysage
6. Activités économiques

## PRÉAMBULE

- **L'élaboration du PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire pour les années à venir.
- **Le PADD s'appuie sur le diagnostic** de la commune établi à l'occasion de la révision du PLU et duquel découlent les enjeux à venir pour la commune. Le PADD relève ces enjeux et traduit une série de volontés pour la commune de **NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE**.

## LE PROJET POLITIQUE : TROIS GRANDES ORIENTATIONS

### 1/ **Dynamiser la vie locale.**

- **Stimuler la croissance démographique** pour retrouver les taux positifs des dernières décennies.
- Engager une **politique volontariste de production de foncier à bâtir communal.**

### 2/ **Conforter les activités touristiques été / hiver.**

- **Renforcer l'offre d'hébergement touristique marchand** pour conforter les équilibres économiques.
- **Améliorer la performance locative** des «lits tièdes» et des «lits froids» par des incitations à la mise sur le marché locatif.
- Poursuivre la modernisation du domaine skiable.

### 3/ **Engager la commune dans une démarche de développement durable** respectueuse du site, des milieux naturels mais aussi de l'histoire et du patrimoine bâti.

- **Protéger et valoriser les sites** à valeur écologique et patrimoniale.
- Promouvoir des modes d'habitat, des déplacements et des aménagements allant dans le sens d'**une maîtrise de la consommation d'énergie.**

# 1 Démographie, urbanisation et modération de la consommation d'espace

## Constat:

- Notre-Dame-de-Bellecombe est une commune caractérisée par une urbanisation répartie entre plusieurs sites : le chef-lieu, de très nombreux hameaux et un habitat dispersé .

- Une situation démographique négative depuis les années 2000. Une population municipale de 483 habitants. Le contexte démographique et économique général du Val d'Arly et le prix excessif du foncier expliquent cette situation.

- Au cours de la dernière décennie : un développement largement dominé par le renouvellement urbain (72 logements, soit 60% des logements créés pendant la période). Pour les 54 logements neufs, une répartition à par égale entre habitat collectif et individuel.

Une consommation d'espace de 3.3 ha, avec une densité moyenne de 16 lgts/ha.

L'objectif de densité du SCOT, 15 logements à l'hectare, est respecté.

- Une part des résidences secondaires qui représente une part majoritaire des logements construits.

## Objectifs :

- **Atteindre 510 habitants dans 10 ans** soit environ 30 habitants supplémentaires.

- **Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain** en maintenant un objectif de densité moyenne de 15 logts/ha et environ 5 ha de surfaces urbanisables (hors opérations touristiques structurantes qui représentent un supplément d'environ 5ha)).

## Moyens :

● **Organiser prioritairement le développement urbain dans les espaces de densification (dents creuses des enveloppes urbaines).**

● **Limitier les extensions urbaines destinées à l'habitat permanent au strict nécessaire** dans la limite d'1 ha.

● **Engager une opération communale d'aménagement** au Chef-lieu, à côté du cimetière, destinée, dans une première phase, à recevoir une dizaine logements permanents.

● **Définir les besoins en surfaces constructibles sur la base du maintien d'un équilibre entre habitat collectif et individuel** : 50% logements individuels / 50% collectifs ou logements intermédiaires.

## 2 Habitat, logement et mixité sociale

### Constat:

- La commune compte 23 logements locatifs aidés, gérés par l'OPAC + 10 logements locatifs communaux. Cette offre est jugée suffisante actuellement.
- Un besoin d'accession à la propriété à des conditions abordables.
- Pas de problématique spécifique pour le logement des travailleurs saisonniers.
- Un tissu urbain assez compact au chef-lieu et au Planay, beaucoup plus distendu dans les autres hameaux. Des possibilités de densification contraintes par la topographie.
- Les secteurs d'habitat collectif dense sont localisés au chef-lieu, à Lachat/Béguelins, à Planay/Montrond et aux Frasses. Les autres secteurs de la commune sont urbanisés sous forme d'habitat individuel.

### Objectifs :

- **Retenir un programme de construction aux environs de 15/20 logements permanents** pour les dix prochaines années, en cohérence avec la prospective démographique qui sera complétée par **40/50 logements secondaires**.
- **Respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales du tissu urbain de chaque secteur** de la commune.

### Moyens :

- **Proposer, dans l'opération communale, des terrains à bâtir à prix maîtrisé pour répondre aux besoins en accession à la propriété et en locatif** : une dizaine de logements à côté du cimetière. Des clauses antispéculatives seront mises en place pour éviter de détourner l'objectif initial.
- **Développer de nouvelles formes d'habitat** moins consommatrices d'espace, de type individuel groupé, qui permettent de faciliter le parcours résidentiel.
- **Adapter les prescriptions réglementaires aux différents tissus urbains** .
- Veiller à la qualité architecturale des rénovations afin de **valoriser le patrimoine bâti des vieilles fermes et granges**.

### 3 Equipements publics

#### Constat:

- Un offre de services publics communaux suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins de la population permanente et touristique.

#### Objectifs :

- Renforcer **le développement des communications numériques**, dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma département.

## 4 Déplacements, stationnement et transports

### Constat:

- La commune est située à l'écart des grands axes de circulation. Elle est desservie par la RD218b.
- Une offre de transport public limitée à la ligne saisonnière A3 : gare SNCF d'Albertville / ND de Bellecombe.
- Des navettes skieurs en période hivernale: une ligne ND de Bellecombe / Crest-Voland exploitée par les remontées mécanique et une navette communale entre les hameaux principaux( ND / le Lachat / Montrond / les Frasses).
- Une offre de stationnements publics globalement satisfaisante avec quelques points de saturation dans le centre du village (entre l'église et le départ des remontées mécaniques).

### Objectifs :

- **Compléter et améliorer les cheminements piétons pour favoriser les mobilité douces.**
- **Prévoir la création de stationnements couverts publics dans une future opération d'aménagement au coeur de village (en face de la mairie).**

## 5 Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysages

### Constat:

- Notre-Dame-de-Bellecombe bénéficie d'un réseau écologique intéressant et des espaces de biodiversité variés en raison de la diversité des milieux.
- Un potentiel d'énergie renouvelable qui pourrait être développé (hydro-électricité, biomasse, solaire ...).
- Un territoire fortement exposé aux risques naturels.
- Des paysages qui restent largement ouverts autour des zones d'habitat.

### Objectifs :

- **Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel et bâti** pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.
- **Conserver les qualités paysagères** liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis et les séquences naturelles ou agricoles. Garder les ouvertures paysagères autour des hameaux (ceintures vertes). Conserver les coupures d'urbanisation entre les hameaux.
- **Protéger les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue** en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.
- **Développer les ressources d'énergies renouvelables.**

## 6 Activités économiques - Agriculture

### Constat:

- La commune comporte encore 9 sièges d'exploitation professionnelle. Le potentiel agricole est important : vastes surfaces de prairies et d'alpage.

La commune est classée en AOP Beaufort, Chevrotin et Reblochon.

### Objectifs :

- **Assurer la pérennité de l'activité agricole** dans les meilleures conditions possibles.

### Moyens :

- **Consolider l'activité agricole** en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme, en préservant les accès aux terres agricoles.
- **Mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles** s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).

## 6 Activités économiques - Entreprises, commerces et tourisme

### Constat:

- Une économie locale étroitement dépendante du tourisme. La majorité des emplois sont directement ou indirectement liés à cette activité.
- Un parc immobilier touristique estimé à 8.500 lits dans les statistiques officielles.
- Un taux de lits marchands très faible (un peu + de 10%): 2 résidences de tourisme, et 2 hôtels ...
- Une difficulté à attirer les opérateurs professionnels d'où la nécessité de continuer à construire des lits secondaires.

### Objectifs :

- **Compléter l'offre d'hébergement touristique d'environ 2.000 lits**, sous forme professionnelle («lits chauds»).
- **Soutenir l'offre de commerces de proximité.**
- **Poursuivre la modernisation du domaine skiable.**
- **Développer les activités touristiques 4 saisons.**

### Moyens :

- **Retenir 3 niveaux pour développer des opérations touristiques structurantes** : le premier au chef-lieu, le deuxième au pied du domaine skiable (programme ski au pied) dans le secteur de Montrond, le troisième aux Frasses.
- **Maintenir la destination des activités commerciales existantes.**

# SYNTHESE

