

# COMMUNE D'HAUTECOUR

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 28 février 2018

Réf. : 15-004

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Zone AU du Breuil .....	4
2 Zone AU d'Hautecour la Basse.....	7
3 Zone NL du Breuil.....	10
4 Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages.....	13

# 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 : la zone AUc à Hautecour la Basse, la zone AU stricte du Breuil et le périmètre NL du Breuil concerné par l'aménagement d'équipements de loisirs.

Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur la thématique de la mise en valeur de l'environnement et des paysages.

## **Rappels juridiques**

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

#### 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 ZONE AU DU BREUIL

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2 295 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrains pentus en amont de la route.
- Occupation actuelle du sol : prés pâturés et bosquets d'arbres caducs.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes et récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans, parfois à croupes partielles ou totales et comprenant de larges débords. (faîtages orientés majoritairement Nord-Ouest, Sud-Est). La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute en bardage bois vertical. Les constructions anciennes sont de taille plus importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage). Elles sont plus denses que les constructions récentes.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du Breuil
- Paysage : intégrer les constructions dans la pente et respecter l'architecture environnante.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement collectif : non ; électricité : oui.

**Photo 1 : Terrains objets de l'OAP depuis la route d'accès au Sud-Est, en direction du Nord-Ouest**

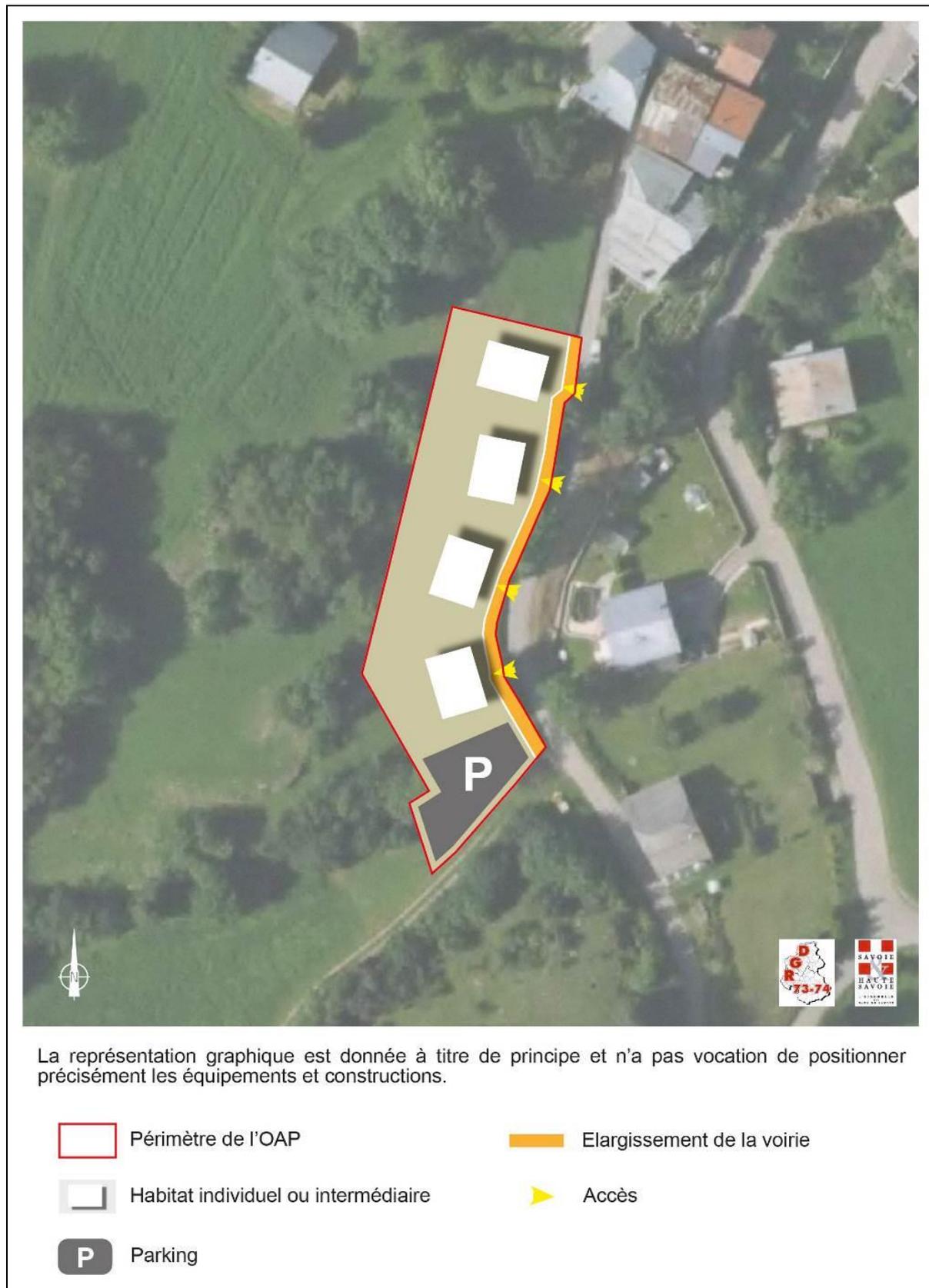


**Photo 2 : Terrains objets de l'OAP – secteur aval**



### **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser stricte 2AU, en raison de l'absence d'assainissement.
  - Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
  - Intervention de la collectivité : à définir
  - Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme
  - Mode de déblocage : à définir lors de l'évolution du PLU suite à réalisation, par la collectivité, du réseau d'assainissement
- 
- Vocation principale de la zone : habitat, de type R+1 au minimum, avec des volumes en harmonie avec le bourg.
  - Réalisation d'environ 4 à 5 logements, sous forme d'habitat individuel ou groupé.
  - Accès : directement sur la voie communale.
- 
- La voie communale fera l'objet d'un élargissement pour faciliter les circulations en direction du bâti ancien.
  - Des stationnements collectifs seront prévus préférentiellement au sud de la zone. Ils pourront desservir aussi bien l'opération prévue par l'OAP que le bâti ancien du village du Breuil.

**Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation du Breuil**

## 2 ZONE AU D'HAUTECOUR LA BASSE

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2 440 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrains en aval de la route, faiblement pentus en partie centrale mais très pentus en limite Est et Sud-Est et moyennement pentus sur la partie Nord.
- Occupation actuelle du sol : prés, jardins potagers et présence de fruitiers et d'arbres caducs. Ruisseau traversant la zone du Nord-Est au Sud-Ouest et matérialisant une partie de la limite Ouest de la zone de l'OAP.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles anciennes et récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans, parfois à croupes partielles ou totales et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute en bardage bois vertical. Les constructions anciennes sont de taille plus importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage). Elles sont également moins espacées que les constructions récentes.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation de ce secteur.
- Paysage : Conserver un espace semi-ouvert avec quelques rares arbres caducs (principalement avec des fruitiers).
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui

**Photo 3 : Terrains objets de l'OAP depuis la route d'accès au Nord-Ouest, en direction du Sud-Est**



**Photo 4 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Sud-Est, en direction du Nord-Ouest****Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AU.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- 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 2 à 4 logements, sous forme d'habitat individuel ou groupé.
- Accès : selon schéma, desserte commune par une voirie sans issue se connectant sur la route au Nord-Ouest de l'OAP.
  
- Risques naturels : prise en compte du PIZ le long du ruisseau du Boillet.
- Un espace de respiration sera conservé le long du ruisseau du Boillet.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation d'Hautecour la Basse**

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

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
|  | Habitat individuel  |  | Possibilité de future voirie à conserver                     |
|  | Talus   |  | Ruisseau   |
|  | Prise en compte du PIZ et maintien d'un espace de respiration le long du ruisseau |   |  |

### 3 ZONE NL DU BREUIL

Le secteur NL du Breuil est destiné à l'implantation de cabanes dans les arbres ou sur pilotis avec insertion au plus près des arbres, en fonction des particularités techniques du projet et des caractéristiques phytosanitaires des arbres.

Un aménagement de loisirs, type accrobranche, est également prévu.

#### **Aménagement du site :**

- L'accès se fait par la voie communale menant à la mairie. Aucune nouvelle route ne sera créée.
- Les stationnements des usagers des cabanes dans les arbres seront prévus au pied de la chapelle de La Trinité, le long du chemin desservant les terres agricoles situées au nord
- Les cabanes seront implantées à l'arrière d'une frange arborée suffisamment large et dense pour assurer leur insertion paysagère et selon les potentialités indiquées sur le schéma ci-dessous. La localisation est purement indicative et dépendra de l'état phytosanitaire des arbres et de l'évolution du projet. Le nombre maximum de cabanes à destination d'hébergement touristique est de quatre.
- La surface de plancher de l'ensemble (cabanes touristiques et chalet d'accueil de l'activité accrobranche) est limitée à 130 m<sup>2</sup>
- Pour limiter l'impact visuel potentiel de l'aménagement la nuit, l'usage des éclairages extérieurs devra être limité ; des dispositifs particuliers pourront être mis en place pour en limiter l'intensité et la durée (ex. détecteur de présence).
- Les équipements de loisirs de type parcours dans les arbres sont autorisés à la condition d'être intégrés au paysage et au milieu naturel.

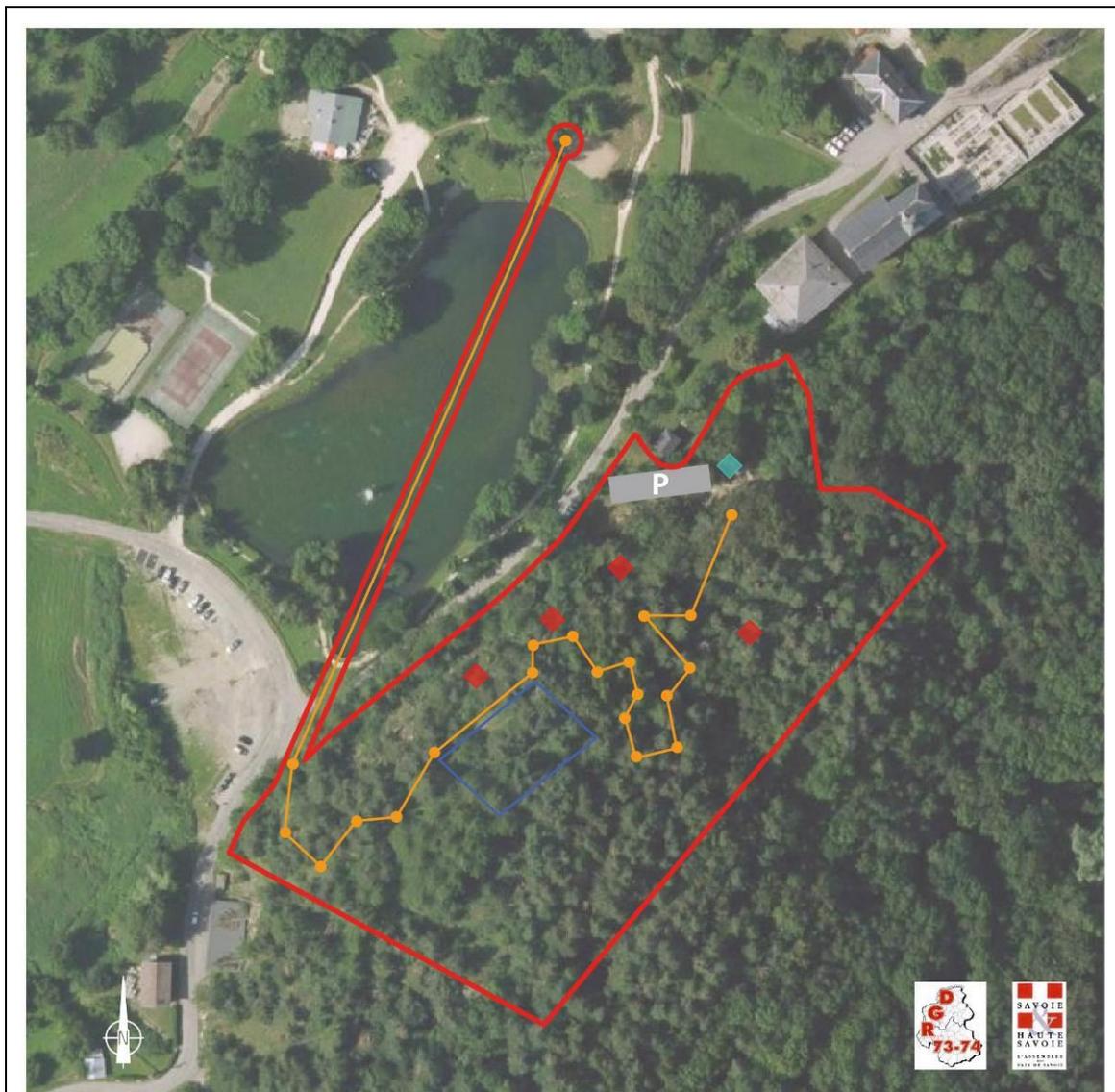
Le site d'implantation des cabanes, sur pilotis ou sur des arbres, devra contribuer à l'insertion paysagère de l'équipement, tout en tenant compte de l'aptitude des arbres à supporter l'ouvrage.

Elles s'inspireront des modèles ci-dessous, qui ne sont pas limitatifs et peuvent évoluer dans leurs formes, leurs revêtements, le traitement des accès et balcons, les modalités d'implantation...

Figure 3 : Exemples de cabane



Figure 4 : Schéma d'aménagement indicatif du secteur du Breuil



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

- |   |                         |   |                              |
|---|-------------------------|---|------------------------------|
|  | Périmètre du projet     |  | Parking                      |
|  | Parcours accro-branches |  | Cabane d'accueil             |
|  | Filet acrobatique       |  | Hébergements dans les arbres |

## 4 ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement. Dans cet esprit, les orientations « *peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages* ».

### Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

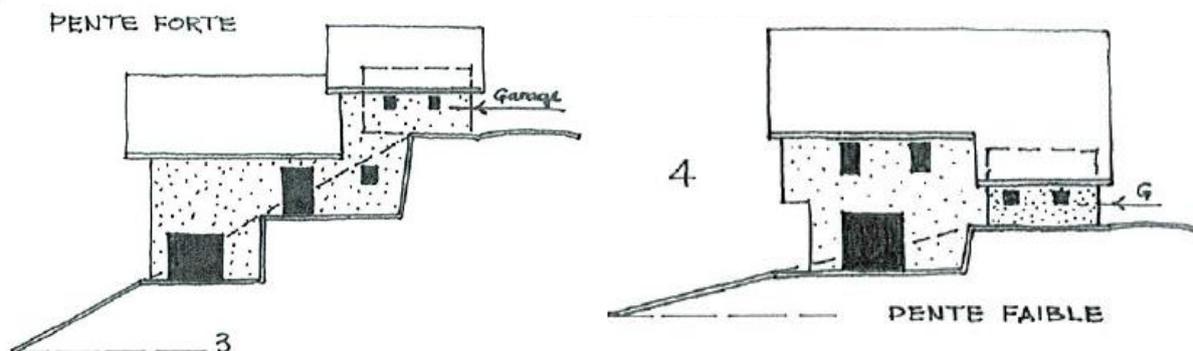
Ainsi, au regard de la pente de certains secteurs sur la commune d'Hautecour, la commune a décidé de créer une orientation d'aménagement et de programmation visant à favoriser l'intégration des constructions dans la pente et donc leur insertion paysagère et dans l'environnement.

Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

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.

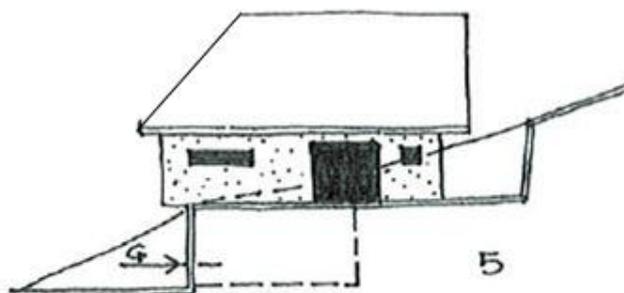
### Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

accès par l'amont



accès par l'aval

*Situer les garages au plus près des accès*



Source : CAUE73 – cahier d'architecture

## **Traitement des talus**

Gestion des talus : les enrochements supérieurs aux modules 50/70 cm sont interdits, pour réduire l'impact paysager des aménagements. Les talus seront végétalisés et pourront être traités, si besoin, par des modules plus petits, des systèmes de soutènement en bois ou des gabions, végétalisés ou non, par exemple. Les figures ci-dessous illustrent les possibilités de traitement.

### **Exemple de talus de soutènement en bois**



Source : dynamique-environnement.com

### **Exemples de murs en gabions, dont végétalisé**

