

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

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

Projet arrêté
par délibération
en date du :

05 février 2020

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.

- **Protèger 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 198 logements ont été créés dont 87 logements en renouvellement urbain (soit 44% des logements créés pendant la période).

Une consommation d'espace de 4.1 ha pour 111 logements neuf, soit une densité moyenne de 27 logements/ha. L'objectif de densité du SCOT est dépassé (15 logts/ha).

- Une part de résidences secondaires et d'hébergements touristiques qui représente une écrasante majorité 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 :

Objectif de densité moyenne pour les «opérations libres» (logements permanents, pour les travailleurs saisonniers et résidences secondaires) : 20 logts/ha .

Objectif de densité moyenne pour les «opérations structurantes» (hébergements touristiques) : 80 logts/ha.

Objectif de consommation d'espace pour les «opérations libres» : 5.9 ha (4.8 ha en densification, 0.9 ha dans les divisions parcellaires et 0.2 ha d'extension)

Objectif de consommation d'espace pour les «opérations structurantes» : 4.1 ha (0.4 ha en densification et 3.7 ha en extension).

Soit un objectif de densité globale moyenne de 40 logts/ha pour une consommation foncière maximale de 10 ha.

Moyens :

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

- **Limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat permanent au strict nécessaire.**

- **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 25 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 418 logements** pour les dix prochaines années

- 24 logements permanents
- 4 logements pour travailleurs saisonniers
- 50 logements pour des résidences secondaires
- 340 logements en hébergements touristiques

Total = environ 418 logements dont 8 en renouvellement urbain soit environ 410 logements neufs

- **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 permanent** moins consommatrices d'espace, de type individuel groupé, qui permettent de faciliter le parcours résidentiel.

- Adapter les prescriptions réglementaires aux caractéristiques des 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.
- Une ligne Blablabus au départ de Praz-sur-Arly (7kms) assure la desserte de la gare de Sallanches et de l'aéroport de Genève.
- 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).**

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 renouvelable** et prévoir des dispositions environnementales (matériaux de construction à faible empreinte carbone ...) et énergétiques dans les OAP.

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 1 hôtel ...
- 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.**
- **Favoriser l'installation**, au coeur des villages, **de petites activités tertiaires ou artisanales** compatibles avec le caractère de la commune (travail à domicile, artisanat conciliable avec l'habitat ...)

SYNTHESE

