

COMMUNE de

28 JAN. 2021

NOTRE-DAME de BELLECOMBE

Olivier L'HEVEDER  
Commissaire-Enquêteur

OAP 5

Annexe 2

Monsieur le Commissaire enquêteur,  
Mairie de Notre Dame de Bellecombe  
73 590 Notre Dame de Bellecombe

**Objet** : Enquête publique de la révision du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes en phase d'étude d'une résidence de tourisme sur Montrond. Ce dernier est élaboré de concert avec la Collectivité, et le permis de construire se fera dans le cadre du futur PLU.

Nous vous joignons cette note qui énonce quelques ajustements visant à rendre le projet plus pertinent dans sa forme architecturale, et plus économique tenant compte de la topographie, plus que compliquée, du site.

Vous noterez que nous avons sollicité sur ces points Monsieur *Biays*, architecte conseil de la commune. Ce dernier avait bien compris les problématiques du dossier, ainsi que nos demandes de modifications du projet de règlement.

Nous, *Edifim* (promoteur), *Aktis – Amplitude* (architecte), consorts *Mouchet* (propriétaires), co - signons conjointement cette demande, assortie d'éléments graphiques relatifs au projet.

Veillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

Société *Edifim*

M. CHAPPUIS

Architecte *Aktis – Amplitude*

M. GAILLARD

Pour les Consorts *Mollier*

Nous vous sollicitons pour une demande de rectification de certaines règles du PLU arrêté le 5 février 2020, en vue de l'urbanisation future du secteur du Montrond, qui se situe en zone 1AU et est concerné par l'Orientation d'Aménagement 5.

En effet, suite à une étude de faisabilité réalisée sur ce site par notre architecte, certains points du règlement ne nous semblent pas compatibles avec le programme envisagé dans l'OAP prévue dans le projet de PLU - soit environ 9500m<sup>2</sup> de surface plancher de logements touristiques - au regard de la configuration du site.

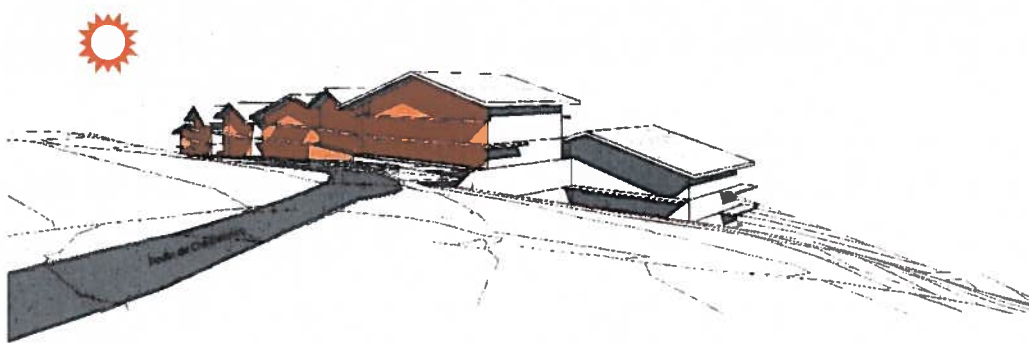
### **1AU 2.3 Hauteur des constructions / Règlement 1AU**

Le PLU indique que « dans les secteurs OAP 5, 6 et 7, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres » au faîtage, vis-à-vis du terrain naturel et du terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le TN.

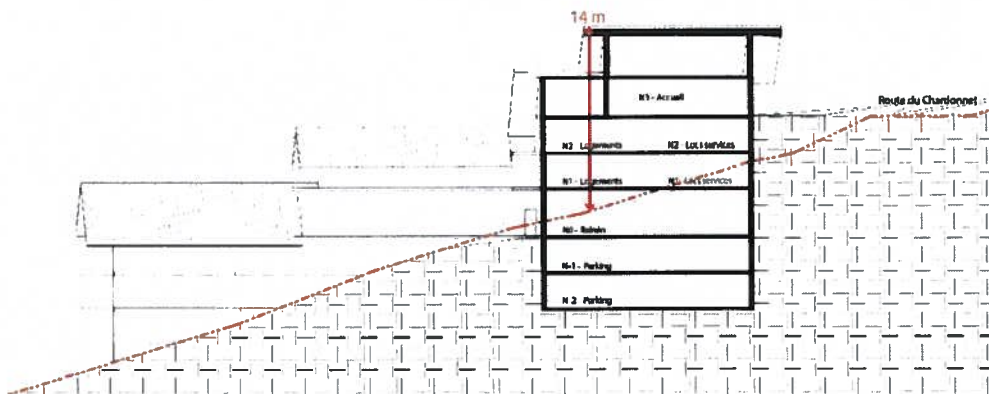
Le terrain du Montrond connaît une forte pente, descendant vers le Nord Est, directement en contrebas de la route du Chardonnet. Cette configuration, associée à une hauteur limitée à 14 mètres, réduit considérablement les possibilités de déploiement de façades au sud (à l'amont), limitant ainsi l'ensoleillement du bâtiment. Par ailleurs, cette règle induit l'implantation d'un bâtiment qui arriverait quasiment en contrebas de la route du Chardonnet, ce qui génère un rapport à la rue très peu qualitatif et complexe à gérer en termes d'accès et de déneigement (voir schéma ci-dessous).



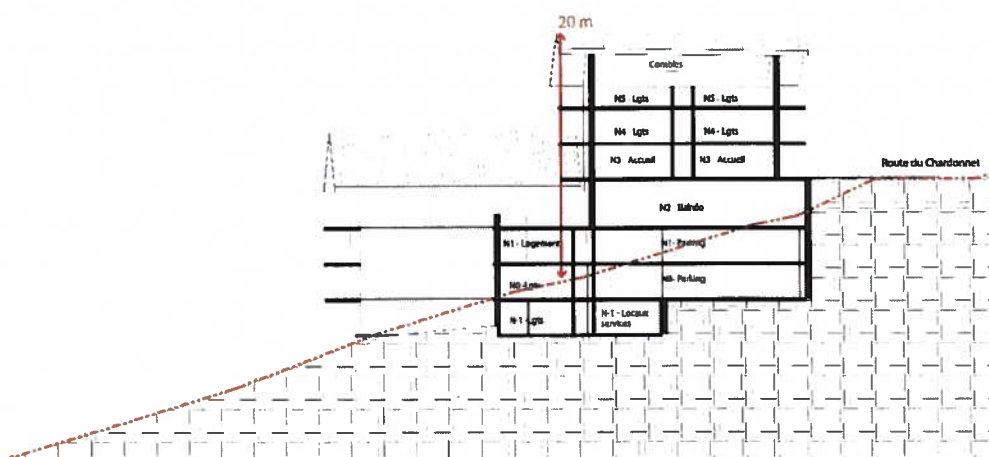
Etude de faisabilité PLU actuel – vue depuis la route du Chardonnet avec Hmax 14 mètres



Etude de faisabilité PLU rectifié – vue depuis la route du Chardonnet avec Hmax 20 mètres



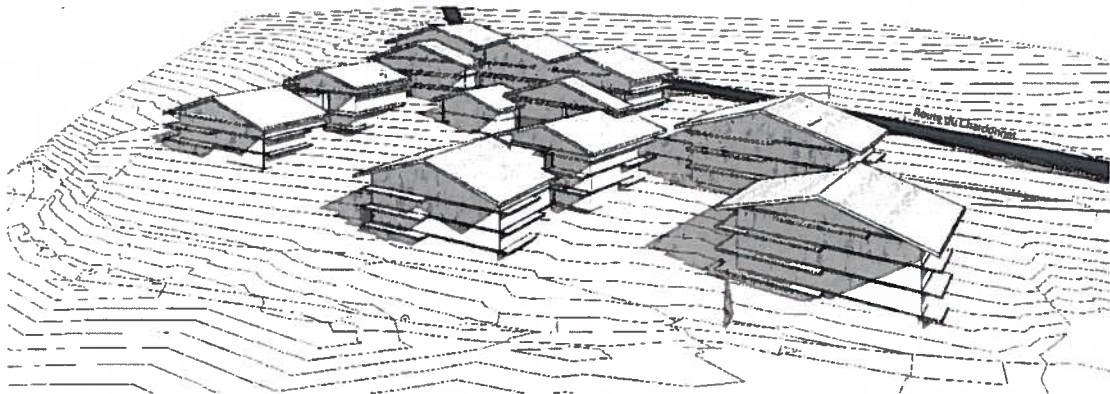
Etude de faisabilité PLU actuel – coupe sur le bâtiment avec Hmax 14 mètres



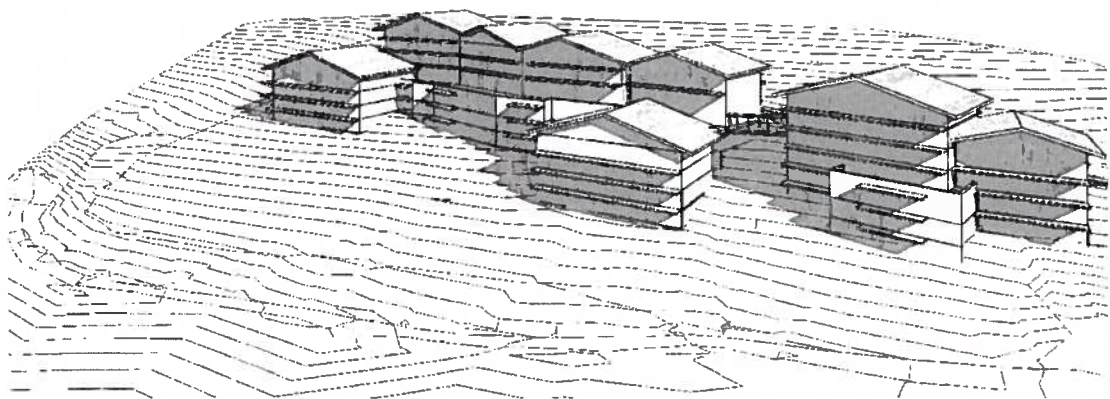
Etude de faisabilité PLU rectifié – coupe sur le bâtiment avec Hmax 20 mètres

La forte pente, associée à cette limite de hauteur, induit un fort étalement du bâtiment, ce qui augmente l'imperméabilisation du terrain et le coût de la construction.

**Nous pensons qu'augmenter la hauteur maximale à 20 mètres au faîtage permettrait de profiter davantage de l'orientation sud-ouest, d'offrir une vraie façade à la route du Chardonnet tout en gagnant en compacité, ce qui relève d'un enjeu majeur tant sur le plan écologique qu'économique. Enfin, l'absence de voisinage réduit l'impact que pourrait avoir cette augmentation de hauteur sur des tiers.**



Etude de faisabilité PLU actuel – vue d'ensemble avec Hmax 14m (impose l'étalement)



Etude de faisabilité PLU modifié – vue d'ensemble avec Hmax 20 mètres (réduit l'étalement)

#### **1AU 2.4.2 Calcul du nombre de places / Règlement 1AU et OAP5**

Le PLU impose, « pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place couverte par logement ou par chambre. »

Les résidences de tourisme, du fait de leur fonctionnement, peuvent générer un linéaire de couloirs et des espaces communs importants, ce qui augmente beaucoup la surface de plancher par rapport à la surface habitable. Par ailleurs, le calcul de la SP pour les résidences de tourisme n'est pas concerné par la déduction de 10% comme pour les logements « classiques ».

Le calcul du nombre de places actuel génère ainsi un très grand nombre de places, qui nous paraît excessif par rapport au programme, avec le risque qu'une grande partie ne soit jamais occupée. Les gestionnaires de résidences de tourisme estiment en effet qu'une place par logement est suffisante, le taux d'occupation des parkings s'approchant de 80% dans ces cas-là.

D'autre part, la règle stipulant de couvrir l'ensemble de ces stationnements, la forte pente implique des sous-sols sur plusieurs niveaux, et donc de gros ouvrages de terrassement/soutènement.

**Nous proposons de simplifier la règle à une place minimum par logement ou clé, et d'autoriser 15% de ces places en extérieur, sur le règlement 1AU et sur l'OAP 5.**

### **Destination / OAP 5**

L'OAP 5 actuelle indique « *Destination : Commerces, services et hébergement touristique marchand (résidence de tourisme, hôtel, centre de vacances...) pour 100% du programme de logements (hors logement du personnel) »*

**Nous proposons de supprimer la mention « logements » qui doit être une coquille et perturbe la lecture et d'ajouter « 25% maximum de l'ensemble de la surface de plancher pourra être réalisée en logements en accession libre. »**

### **1AU 2.5 Caractéristiques architecturales**

Il est indiqué dans le règlement actuel que « *l'axe de faîtage des constructions principales sera implanté perpendiculairement aux courbes de niveaux - variation d'angle de + ou - 10%. »*

Les + ou - 10% nous paraissent trop stricts, notamment vis-à-vis de la route, qui ne suit pas parallèlement les courbes de niveau. **Augmenter cette marge à 30% nous paraît plus souple pour trouver une harmonie architecturale** prenant en compte le site et la rue du Chardonnet.

### **Emplacement réservé ER 12 / Plan de zonage**

La route du Chardonnet est actuellement longée par un emplacement réservé qui se trouve sur le secteur du Montrond, et qui est destiné à du stationnement public.

Cet emplacement réservé, allant de 2.5 mètres à 5 mètres de large se trouve difficilement compatible avec le fonctionnement d'une résidence de tourisme, son accueil, ses accès, ses arrêts minutes, le déneigement de la voie. Il impose par ailleurs un recul de la résidence afin que les balcons de ce dernier ne se retrouvent pas collés aux voitures stationnées, ce qui génère des talus importants.

Nous proposons de supprimer cet emplacement réservé, pour permettre d'installer les arrêts minutes, l'aire de livraison de la résidence, ainsi que l'accès à ses stationnements en sous-sol.