

COMMUNE DE SAINT-NICOLAS-LA-CHAPELLE

Département de la Savoie



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement



DOSSIER D'APPROBATION

Révision n°1 du PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-13
du Code de l'urbanisme, avec examen conjoint

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

17 février 2020

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
1 Secteur du Marteray amont.....	3
2 Secteur du Marteray aval	5
3 Secteur des Aubriettes.....	7
4 Zone d'activités	9
5 Secteur de Bouclier.....	11

INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Deux secteurs du Marteray, nommés amont et aval, les Aubriettes et la zone d'activités sont concernés par les orientations d'aménagement.

La révision n°1 du PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, avec examen conjoint, ajoute une orientation d'aménagement sur le secteur de Bouclier, à destination d'hébergements touristiques.

Rappels juridiques

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme « ... peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».

Article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opération d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 ».

1 SECTEUR DU MARTERAY AMONT

Caractéristiques du site

- Surface : 5 800 m² environ
- Topographie : pente régulière orientée sud est
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche, sans aucun arbre
- Caractéristique du bâti à proximité : grands volumes, de type R+1+combles, avec importante surface au sol pour certaines constructions
- Cheminements doux : un chemin pour les piétons passe à l'arrière de la maison familiale, en direction du chef-lieu.

Enjeux

- Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu
- Paysager : moyen, dans la continuité du village
- Agricole : oui, compensé par une utilisation rationnelle de l'espace
- Equipements (eau potable, assainissement, électricité) : à proximité et suffisants

Photo 1 : Vue sur la zone du Marteray depuis l'amont



Photo 2 : Départ du chemin piéton



Photo 3 : Chemin piéton arrivant à la RD



Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : non morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : possible de suite
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat
- Type et nombre de logements : 2 à 3 constructions de 4 à 5 logements chacune, soit 8 à 15 logements
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables, voire R+2+combles aménagés ou aménageables
- Accès : un seul accès depuis la route communale, à l'amont de la zone
- Cheminement pour piétons : oui, pour rejoindre le chemin aménagé entre le chef-lieu et l'école.
- Equipements communs : un emplacement ordures ménagères sera prévu
- Espace vert : un espace commun destiné aux loisirs sera aménagé à l'arrière de la salle paroissiale. Il pourra être équipé de bancs, jeux pour enfants... Il sera planté d'arbres et arbustes locaux, pour créer de l'ombre.

La figure illustrant les orientations d'aménagement souhaitées par la municipalité est commune avec celle de « Marteray aval ».

2 SECTEUR DU MARTERAY AVAL

Caractéristiques du site

- Surface : 0,7 ha environ
- Topographie : pente modérée, orientée sud est
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche, sans aucun arbre
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles et un bâtiment collectif

Enjeux

- Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu
- Paysager : entrée du village
- Agricole : oui, compensé par une utilisation rationnelle de l'espace
- Equipements – eau potable, électricité : à proximité et suffisants ; assainissement : réalisation en 2012 ou 2013

Photo 4 : Marteray « aval » vu depuis l'amont



Photo 5 : Chemin d'accès agricole depuis la route départementale



Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : peu morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : suite à réalisation du réseau d'assainissement collectif (2013) et modification du PLU
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat
- Type et nombre de logements : 2 constructions de 5 à 6 logements chacune et 4 à 6 logements individuels ou individuels groupés, soit 14 à 18 logements
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables, voire R+2+combles aménagés ou aménageables

- Accès : un seul accès depuis la route départementale, à l'aval de la zone
- Cheminement pour piétons : oui, pour rejoindre la petite voie du Marteray en direction du chef-lieu et la zone de développement de Marteray amont
- Equipements communs : un emplacement pour boîtes aux lettres et déchets sera prévu

La figure ci-après illustre les orientations d'aménagement souhaitées par la municipalité sur Marteray amont et aval.



3 SECTEUR DES AUBRIETTES

Caractéristiques du site

- Surface : 0,91 ha environ
- Topographie : pente assez importante, orientée sud est
- Occupation actuelle du sol : en voie d'enfrichement. Deux bâtiments au volume important et un petit chalet. Pente assez importante.
- Caractéristique du bâti à proximité : maison individuelle

Enjeux

- Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu
- Paysager : impact dans le « grand paysage », mais continuité du bâti existant
- Agricole : pas ou peu d'enjeux agricoles
- Equipements (eau potable, assainissement, électricité) : à proximité et suffisants

Photo 6 : Au premier plan bâtiment conservé par la collectivité et au second, création de logements collectifs



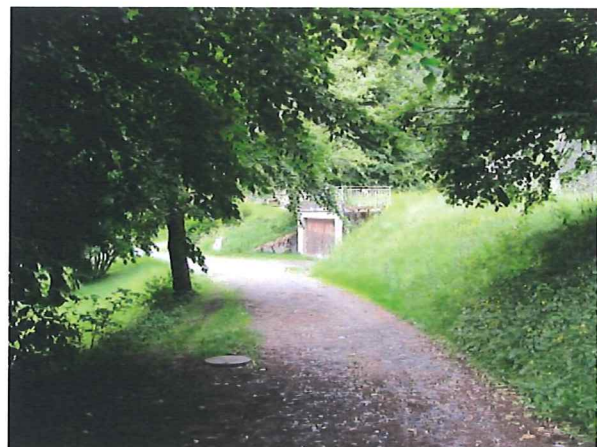
Photo 7 : Les Aubriettes, bâtiment qui sera transformé en logements



Photo 8 : Chemin pour piéton



Photo 9 : Voie d'accès aux Aubriettes








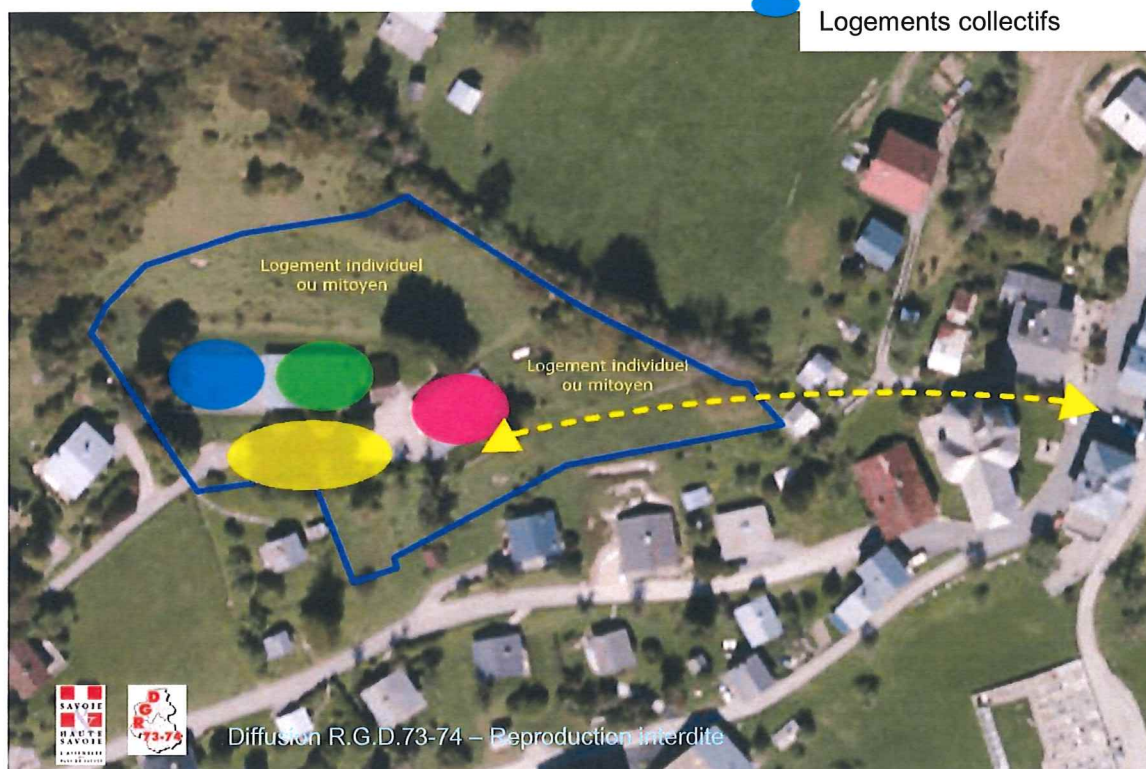
Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : non morcelé
- Intervention de la collectivité : oui
- Echéance d'urbanisation : possible de suite
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes par la collectivité

Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat
- Type de programme envisagé requalification et transformation en logements du bâti existant et vente de lots constructibles
- Type et nombre de logements :
 - Transformation du chalet en 4 logements environ
 - Vente du petit chalet existant pour réalisation d'un logement
 - Réalisation de 2 à 6 logements sur le terrain de sport
 - Construction d'environ 5 à 7 logements sur les terrains autour
 - TOTAL : environ 12 à 18 logements potentiels.
- Conservation du bâtiment annexe par la commune
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables, voire R+2+combles aménagés ou aménageables
- Accès : un seul accès à aménager par la voie privée qui est à passer dans le domaine public. Liaison piétonne avec le village à créer.
- Equipements communs : un emplacement pour boîtes aux lettres

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Création de stationnements |  | Transformation en logements |
|  | Cheminement pour piéton à trouver |  | Conservation du bâtiment par la collectivité |
| | |  | Logements collectifs |



4 ZONE D'ACTIVITES

L'orientation d'aménagement a pour objectif de définir la possibilité d'accès sur la route départementale 1212 de la partie nord de la zone d'activités économiques.

Un seul accès pour l'extension de la zone d'activités est autorisé sur la route départementale. Cet accès devra également permettre la sortie de l'atelier adjacent à la zone, pour ne pas augmenter le nombre de carrefours et donc de secteurs potentiellement dangereux.

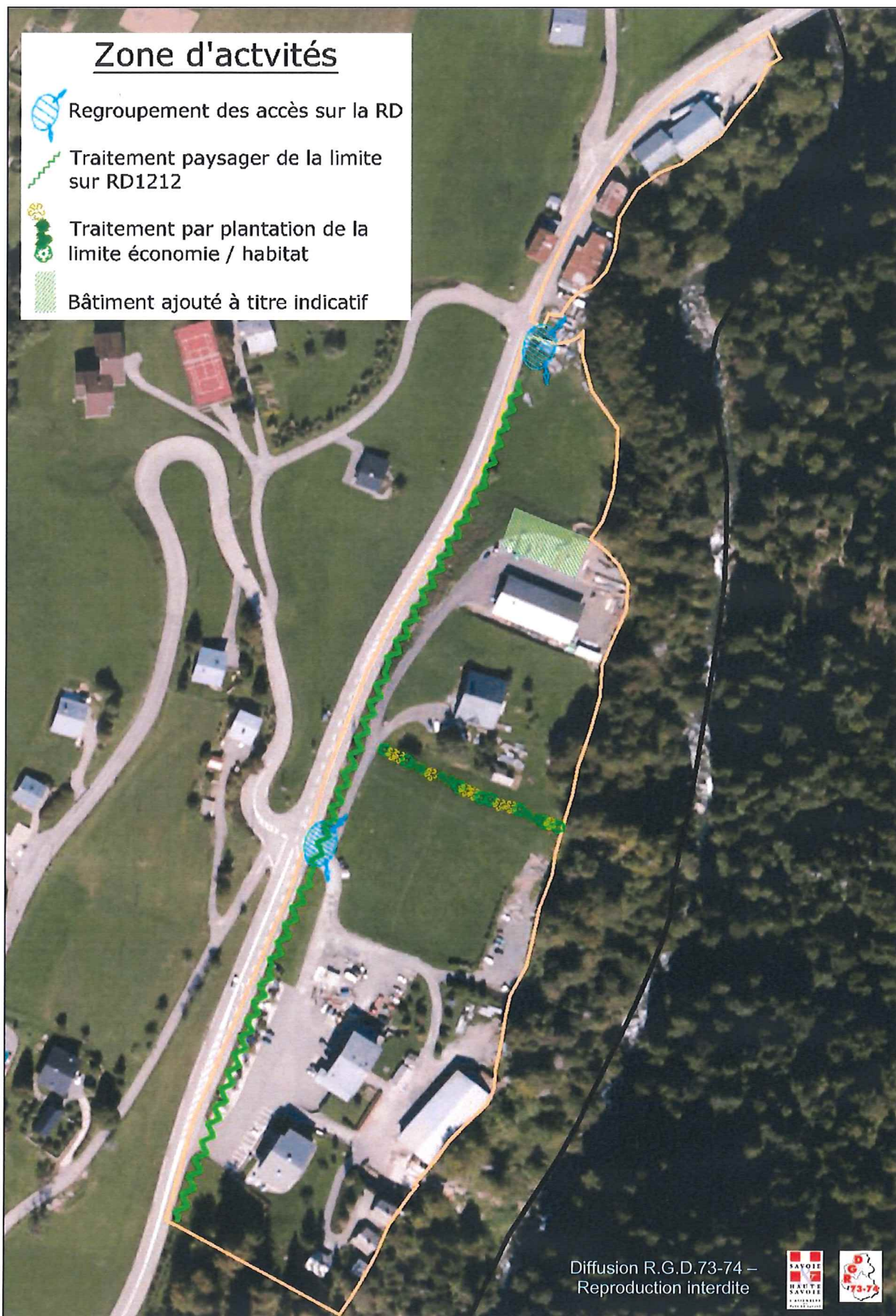
Lors de la mise en œuvre de l'aménagement, les services du Conseil Général devront être associés, pour valider les sorties sur la RD.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement préconise un traitement paysager de la limite le long de la RD1212, par plantation ou autre, de façon à faciliter l'intégration paysagère des équipements existants et futurs. Un espace devra également être planté entre la parcelle encore disponible dans la zone d'activités et l'habitation située au nord.

Ces plantations seront à réaliser en essences locales et variées. L'usage des conifères (épicéas, sapins) est limité, le cas échéant, à des plantations isolées.

Photo 10 : Vue sur l'extension nord de la zone d'activités





5 SECTEUR DE BOUCLIER

Le secteur Nt de Bouclier 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.

Aménagement du site :

- création d'une voie de desserte depuis la voie communale menant à Chaucisse, avec possibilité de prolongation au-delà du Nant Collet, pour l'exploitation de la forêt communale. Pour l'insertion paysagère, le tracé devra limiter au mieux les déblais-remblais ; les talus seront végétalisés ;
- stationnements possibles sur la sur largeur le long de la voie communale menant à Chaucisse ;
- implantation des cabanes à l'arrière d'une frange arborée suffisamment large et dense pour assurer leur insertion paysagère ;
- implantation des cabanes 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 final de cabanes dépend de la surface de chacune d'elle, sachant que la surface de plancher totale du projet ne peut excéder 300 m² ;
- 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).

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.

Les cabanes pourront être accompagnées d'équipements annexes nécessaires à la valorisation touristique du concept : ex. SPA, sauna, jeux pour les enfants,...

Elles s'inspireront des modèles ci-dessous, qui ne sont pas limitatifs et peuvent évoluer dans leurs formes, leurs revêtements (ex. mousse à la place de branchage pour la cabane nid), le traitement des accès et balcons, les modalités d'implantation...

Le chalet des Mants (Les Monts sur le cadastre) devra conserver sa vocation agricole dans la partie non affectée à l'accueil de la clientèle, tant que cela sera nécessaire à l'exercice de l'activité agricole sur le secteur. L'accès aux terres agricoles devra également être conservé.

Figure 1 : Exemple de cabane « nid d'oiseau » habillée en branchage. Son revêtement peut évoluer vers la mousse ou autres matériaux



Figure 2 : Exemple de cabane « traditionnelle »

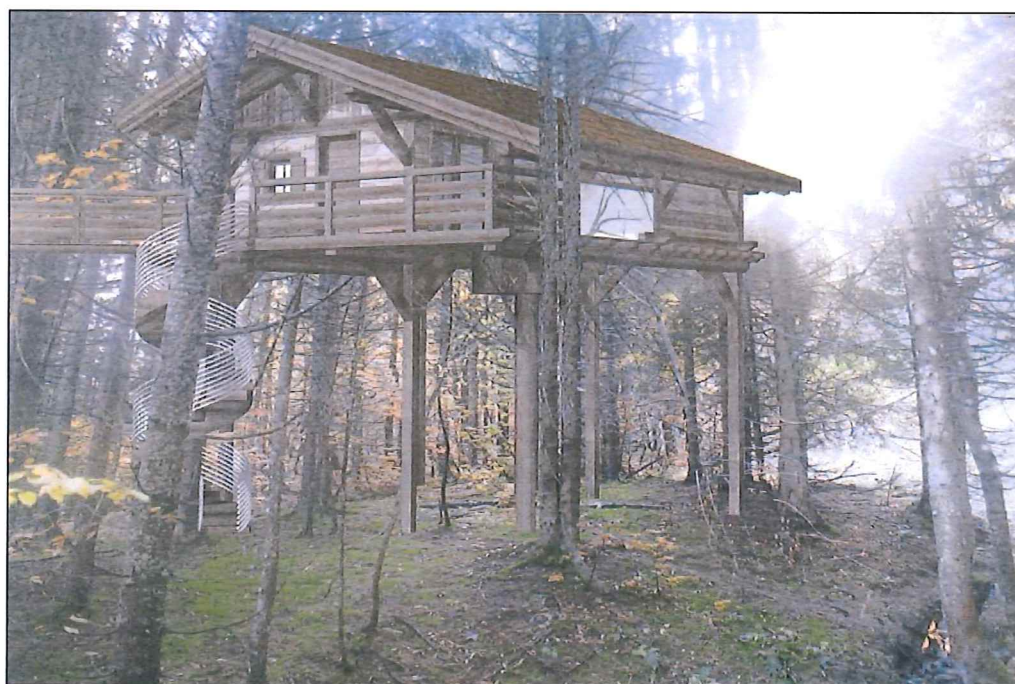


Figure 3 : Schéma d'aménagement indicatif du secteur de Bouclier

