

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## 3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Projet <b>arrêté</b> par délibération	Projet mis à l' <b>enquête publique</b> par arrêté	Projet <b>approuvé</b> par délibération
Le 3 décembre 2018	Le 28 mai 2019	Le 4 novembre 2019



**LOCALISATION DES ZONES AU SOUMISES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE A MACOT ET SANGOT (OAP 1 ET 2).**





## 1- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE AUR - FONTAINE

Cette zone AUr d'environ 17 000m<sup>2</sup> se situe en entrée du chef-lieu à l'emplacement d'un ancien verger. Elle vient se raccrocher au village ancien à son extrémité amont. L'objectif est d'améliorer la qualité d'entrée de chef-lieu, diversifier et optimiser la zone par une intégration adaptée au site.

La commune souhaite profiter de l'urbanisation de cette zone pour réaliser une zone mixte et intergénérationnelle afin de faire cohabiter une population variée. Ainsi, le projet est de réaliser des logements en primo accession, des logements adaptés aux personnes âgées et un espace commun multi services. En complément, ce projet permettra de retravailler et améliorer l'entrée du chef-lieu depuis Aime



*Positionnement de la zone Aur*

## 1. Ouverture à l'urbanisation

Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation en 3 tranches, au fur et à mesure de l'avancement des réseaux réalisés par la commune.

Tranche 1 : secteur A

Tranche 2 : secteur B et C

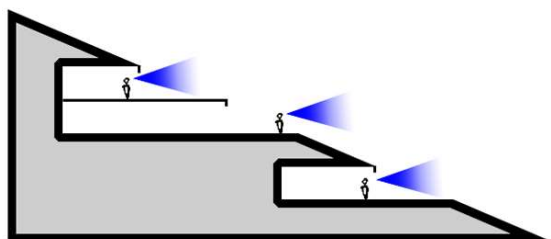
Tranche 3 : secteur D

## 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

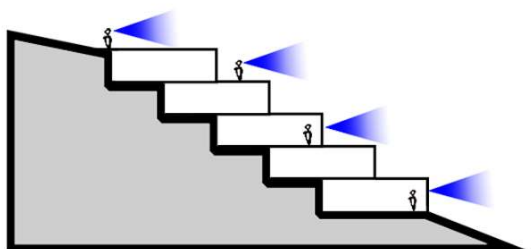
### a) Implantation dans la pente

Les constructions devront s'intégrer à la pente en limitant les affouillements de terrains à 1 niveau.

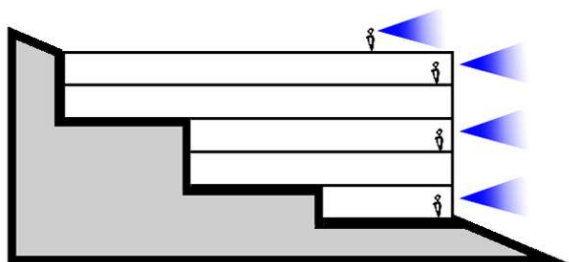
*Exemples d'implantations pour l'habitat collectif (source des schémas altitudes, atelier d'architecture en montagne):*



*Le bâtiment est totalement intégré à la pente par les toitures engazonnées qui se fondent dans le paysage en été et se recouvrent de neige en hiver.*

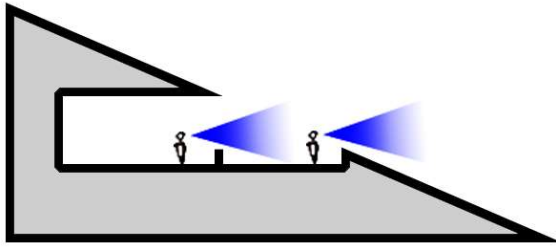


*Le bâtiment se déploie en s'étagant en terrasses.*

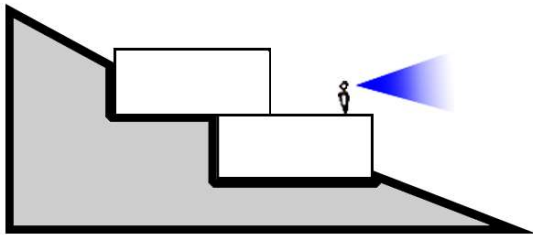


*Le bâtiment intègre la pente à sa morphologie*

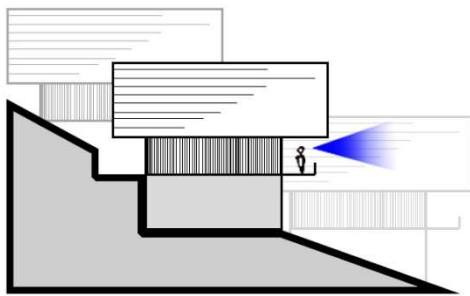
*Exemples d'implantations pour l'habitat individuel (source des schémas altitudes, atelier d'architecture en montagne) :*



*L'habitat enterré ou creusé dans la roche permet une intégration optimale au site, changeant d'apparence au rythme des saisons.*



*Le logement est établi sur plusieurs niveaux voire même plusieurs demi-niveaux.*

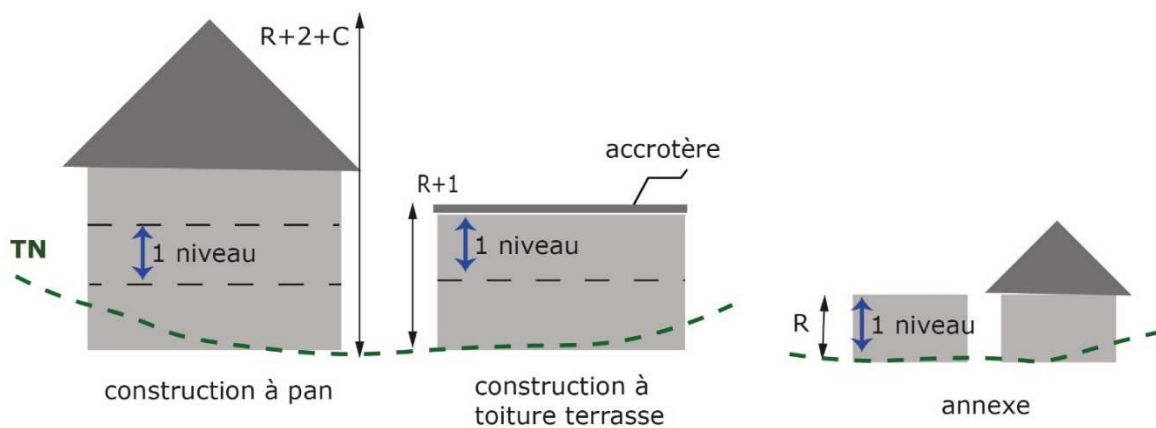


*Implantation d'une construction traditionnelle*

b) Hauteur

La hauteur est considérée du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel au point le plus haut, à l'aplomb de la façade.

La hauteur est comptée en niveaux dont la hauteur maximum est de 4m



La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+C mètres.

La hauteur maximale des toitures terrasses est fixée à 2 niveaux + accrotère.

La hauteur maximale de l'annexe est fixée à 1 niveau.

c) Densité et typologie

La zone devra accueillir entre 22 et 26 logements par hectares répartis selon les secteurs affichés dans le schéma de principe soit :

Secteur A : 12 à 14 logements collectifs,

Secteur B : 8 à 10 logements individuels et mitoyens,

Secteur C : 6 à 8 logements individuels et mitoyens,

Secteur D : 12 à 15 logements intermédiaires.

### 3. La mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble de l'opération devra comprendre au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (soit au moins 12 logements).

#### Destination des constructions

Sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logement, hébergement
- **Commerce et activités de services** :
  - commerce de détail et artisanat à condition de ne pas être source de nuisance pour l'habitat,
  - hébergement hôtelier et touristique.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - autres équipements recevant du public.

*La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

*La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*

*La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.*

*La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.*

#### **4. La qualité environnementale et la prévention des risques**

Les différents îlots pourront être délimités par une haie vive (mixité de volumes et de hauteurs) composée de végétaux issus d'espèces locales ou de cultivars d'espèces locales.

Les chemins piétons devront être perméables mais stabilisés de manière à être confortables et facilement accessibles à l'usage.

Les espaces de stationnements pourront être en revêtements imperméables mais privilégieront un rejet des eaux pluviales dans les sols (noues, fosses d'infiltration...) en assurant une décantation ou filtration préalable des eaux rejetées.

Les revêtements de surfaces hors voiries circulées privilégieront des matériaux excluant les liants hydrocarbonés.

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :

- Economie des énergies,
- Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...)
- Intégration des constructions dans la pente,
- Prise en compte de l'ensoleillement et des ombres portées sur les propriétés contiguës
- Remise en état des terrains aménagés avec des espèces locales et par une limitation des mouvements de terre pour obtenir un terrain fini proche du terrain naturel,
- Usage de matériaux de construction durables et renouvelables (bois, laines diverses, autres matériaux végétaux de type chanvre...)

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

Les panneaux solaires sont autorisés, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.

#### **5. Les besoins en matière de stationnement**

Le stationnement automobile sera organisé en poches et à la parcelle ; au total l'opération devra présenter 2 places/lgt + 1 place visiteur par tranche de 5 logements ainsi qu'un emplacement disposant d'une alimentation électrique.

Pour les véhicules deux roues non motorisés, il sera demandé pour les opérations de plus de 5 logements de prévoir un emplacement pour permettre de stationner les deux roues soit 2 places/lgt à partir de 70 m<sup>2</sup> de SP. Cet emplacement doit être clos et couvert, disposant d'une alimentation électrique, et peut être intégré dans la construction principale ou ses annexes. Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup> à l'exception des logements individuels. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas se trouver à plus de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.



## **6. La desserte par les transports en commun**

Le secteur est desservi par la ligne de transport en commun T8 du réseau BelleSavoieExpress. L'arrêt le plus proche est situé à environ 250 mètres à l'Ouest du site (devant le groupe scolaire Albert Perrière). La liaison entre l'arrêt et la zone AU s'effectue par un cheminement piéton existant auquel devront se connecter les cheminements piétons irriguant la zone. Le bourg est également desservi par le réseau de transports scolaires de la Communauté de Communes des versants d'Aime.

## **7. La desserte des terrains par les voies et réseaux**

### - La desserte

La voie de desserte devra pouvoir permettre une circulation à double sens et permettre l'accessibilité aux secours.

L'accès à la zone se fera depuis la route départementale 220. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### - Les réseaux

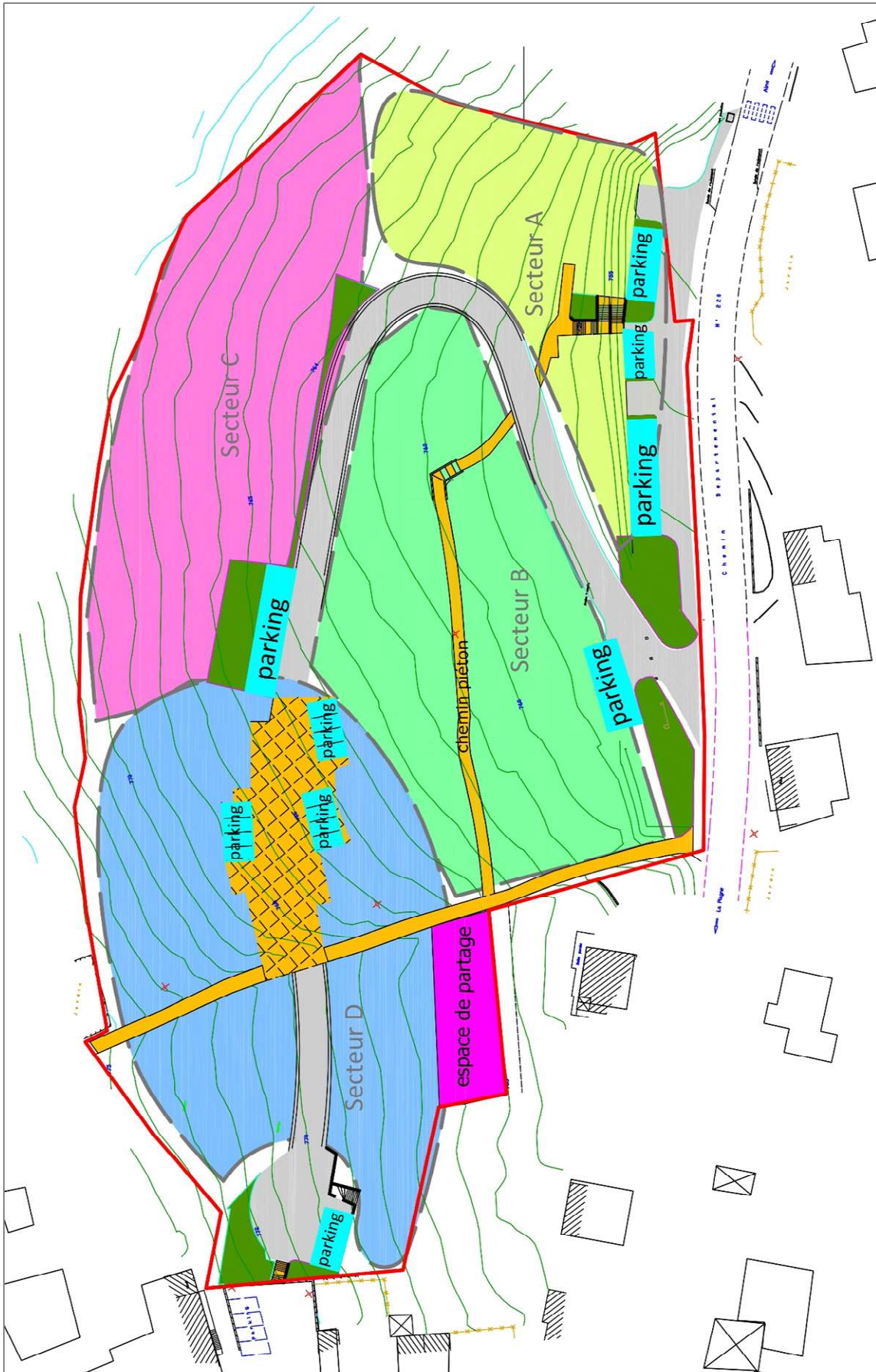
Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales existant. En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou en attente de celui-ci, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Pour tout projet amené à produire des eaux de ruissellement urbain destinées à être restituées au milieu naturel, l'aménageur doit indiquer quelle est la prise en charge prévue pour ces effluents en terme d'écrêtement et notamment les modalités de restitution au milieu naturel. Le pétitionnaire est appelé à la vigilance pour éviter la dispersion des plantes invasives lors des travaux ainsi que leur plantation lors des aménagements paysagers.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront être enterrés. Toute construction, installation devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

Un emplacement pour l'installation d'équipement pour la collecte des déchets doit être prévu au niveau de la jonction de la rue desservant le projet et la RD220. A minima le point de collecte doit pouvoir recevoir des ordures ménagères, des emballages ménagers recyclables. L'emplacement devra respecter le règlement du service gestionnaire.

### **Principe d'aménagement :**

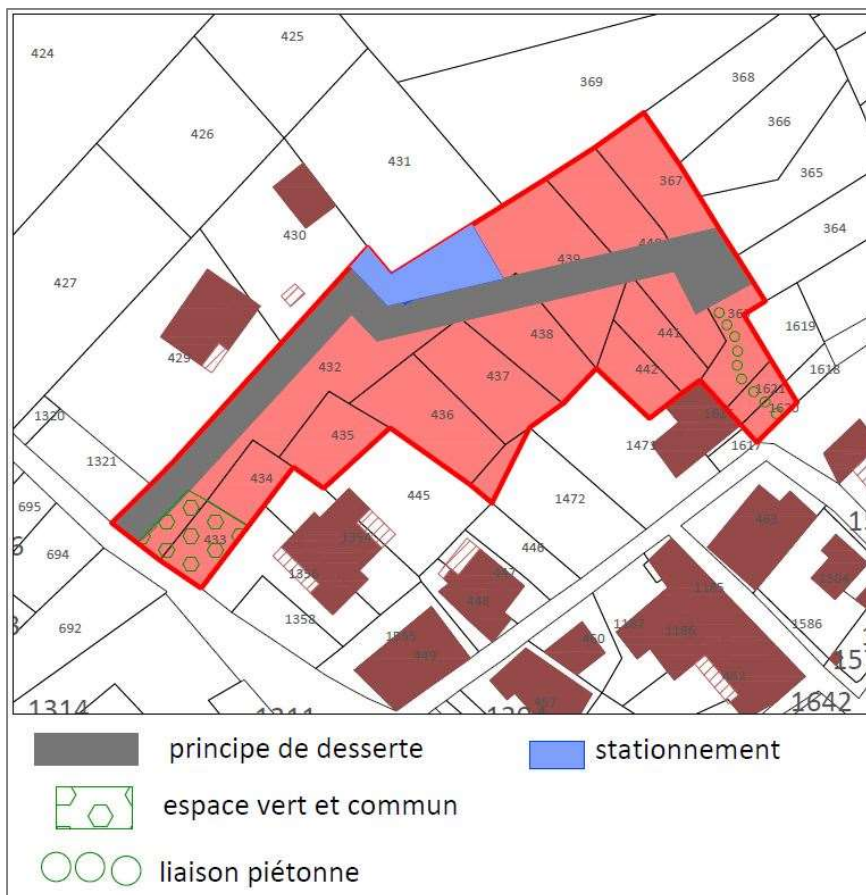


## 2- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE AU - SANGOT

Cette zone AU d'environ 2900m<sup>2</sup> se situe à l'aval du hameau de Sangot, entre le hameau et deux constructions existantes.



### Principe d'aménagement :





## 1. Ouverture à l'urbanisation

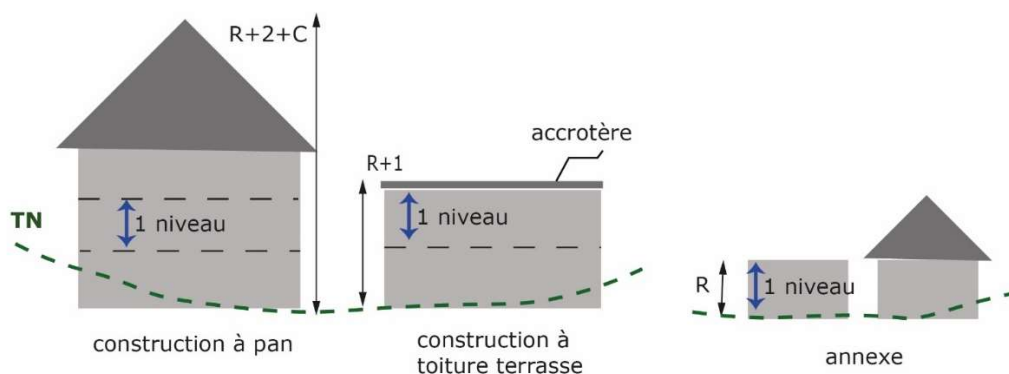
Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble.

## 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### a) Hauteur

La hauteur est considérée du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel au point le plus haut, à l'aplomb de la façade.

La hauteur est comptée en niveaux dont la hauteur maximum est de 4m



La hauteur maximale des constructions est fixée à  $R+1+C$ .

La hauteur maximale des toitures terrasses est fixée à  $R+2$  m.

La hauteur maximale de l'annexe est fixée à 1 niveau ®.

### b) Densité et typologie

La zone devra accueillir 7 logements individuels et mitoyens soit 25 logements par hectares.

## 3. La mixité fonctionnelle et sociale

### Destination des constructions

Sont autorisées les constructions à destination de :

- **Habitation** : logement,
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

## 4. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les différents îlots pourront être délimités par une haie vive (mixité de volumes et de hauteurs) composée de végétaux issus d'espèces locales ou de cultivars d'espèces locales.

Les chemins piétons devront être perméables mais stabilisés de manière à être confortables et facilement accessibles à l'usage.

Les espaces de stationnements pourront être en revêtements imperméables mais privilégieront un rejet des eaux pluviales dans les sols (noues, fosses d'infiltration...) en assurant une décantation ou filtration préalable des eaux rejetées.

Les revêtements de surfaces hors voiries circulées privilégieront des matériaux excluant les liants hydrocarbonnés.

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :

- Economie des énergies,
- Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...)
- Intégration des constructions dans la pente,
- Prise en compte de l'ensoleillement et des ombres portées sur les propriétés contiguës
- Remise en état des terrains aménagés avec des espèces locales,
- Usage de matériaux de construction durables et renouvelables (bois, laines diverses, autres matériaux végétaux de type chanvre...)

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

Les panneaux solaires sont autorisés, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.

## **5. Les besoins en matière de stationnement**

Le stationnement sera organisé en poches et à la parcelle ; au total l'opération devra présenter 2 places/lgt + 1 place visiteur/logement.

## **6. La desserte par les transports en commun**

Le hameau de Sangot est desservi par le réseau de transports scolaires de la Communauté de Communes des versants d'Aime.

## **7. La desserte des terrains par les voies et réseaux**

### - La desserte

La voie de desserte devra avoir une largeur maximum de 5m.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à être sécurisés et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### - Les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales existant. En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou en attente de celui-ci, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée.

Pour tout projet amené à produire des eaux de ruissellement urbain destinées à être restituées au milieu naturel, l'aménageur doit indiquer quelle est la prise en charge prévue pour ces effluents en terme d'écêtement et notamment les modalités de restitution au milieu naturel. Le pétitionnaire est appelé à la vigilance pour éviter la dispersion des plantes invasives lors des travaux ainsi que leur plantation lors des aménagements paysagers.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront être enterrés. Toute construction, installation devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments et/ou des installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).



Un emplacement pour l'installation d'équipement pour l'installation d'équipements pour la collecte des déchets devra être prévu au besoin en accord avec le service gestionnaire. A minima le point de collecte le plus proche doit pouvoir recevoir le nouvel apport d'ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables.

### 3- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: LIAISON TELEPORTEE AIME - STATIONS

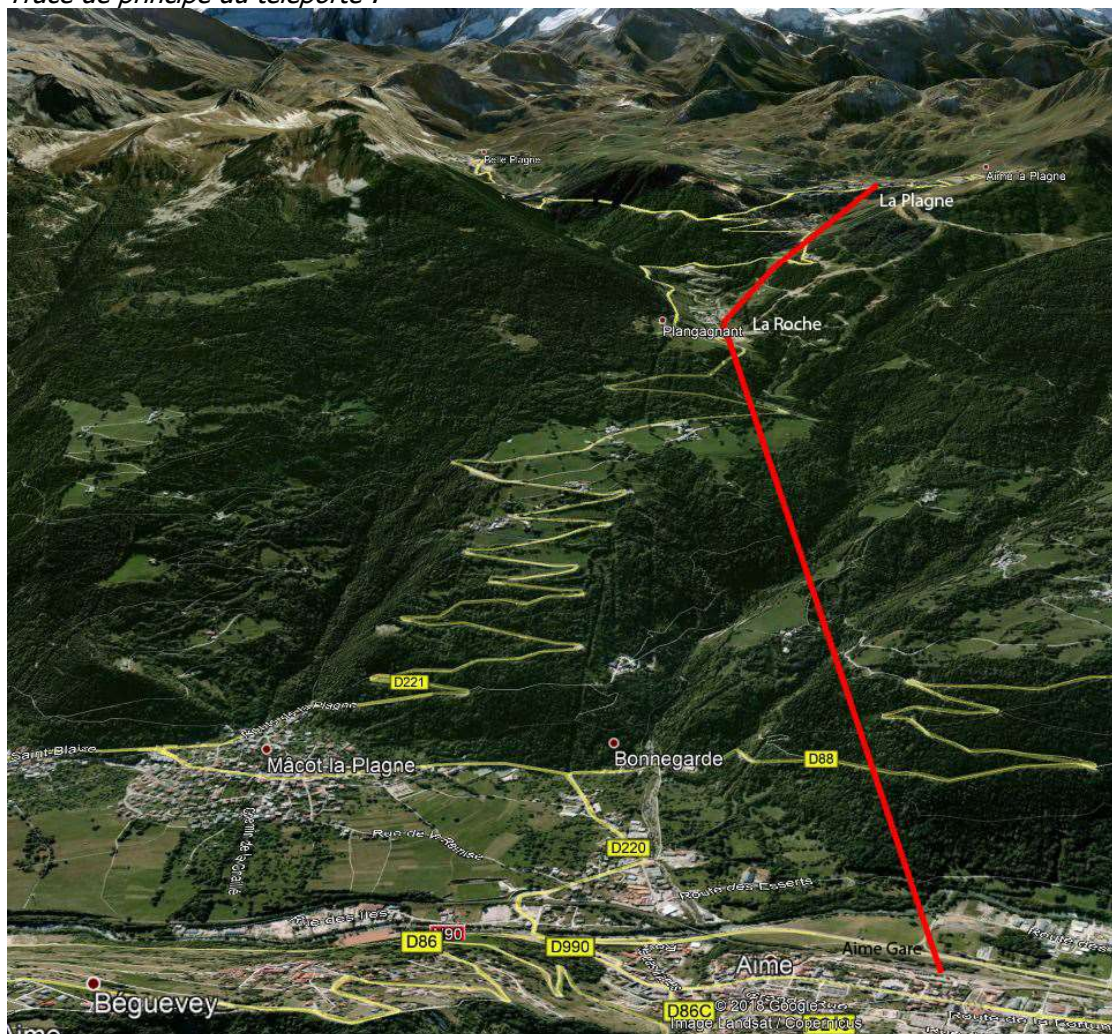
Dans le cadre de la réduction des déplacements et l'amélioration des liaisons vallée/station, une liaison téléportée Aime Gare/La Roche/La Plagne répondrait à ces attentes.

Ce projet devra :

- s'accompagner d'une offre de stationnement efficace à Aime Gare afin d'inciter à l'usage de cette liaison. De plus, les transferts à l'arrivée à la Plagne vers les zones de résidences devront également être adaptés.
- Permettre l'embarquement et le débarquement des piétons
- Fonctionner en saison touristique hivernale avec des horaires d'ouverture permettant d'offrir une alternative à la voiture pour les besoins de déplacements hors-ski.
- Fonctionner en saison touristique estivale, avec des jours et heures d'ouvertures adaptés à la demande.
- Être accompagnées d'un projet de développement d'un pôle touristique de vallée avec hébergements touristiques et services.
- Les implantations de cette liaison câblée (pylônes, parkings, locaux techniques) se feront en dehors des secteurs de continuités écologiques telles que les secteurs humides d'altitude (voir règlements graphique et écrit).

Cet équipement correspond à une Unité Touristique Nouvelle dont le SCoT prévoit la nature et les principes d'implantation

*Tracé de principe du téléporté :*



## 4- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR LES MOUTONS

Cette zone AUt d'environ 9500m<sup>2</sup> se situe entre Bellecôte et Belle Plagne, en bord de la RD 224 sur l'emplacement d'une plateforme d'hélicoptère et une partie enherbé.

### 1. Destinations autorisées

- **Habitation**

- logement à condition d'être un logement de fonction dans la limite de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher

- hébergement : un lit dédié aux saisonniers devra être créé pour 10 nouveaux lits touristiques.

- **Commerce et activités de service**

- hébergement hôtelier et touristique à condition d'une convention "Loi Montagne".

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### 2. La qualité environnementale et la prévention des risques

- **Prévention des risques**

Le projet devra respecter les prescriptions et recommandations concernant les risques naturels affichées au PIZ annexé au PLU.

- **La gestion des eaux pluviales**

Les rejets d'eau pluviale ne devront pas aggraver les risques et ne devront pas infiltrer dans le sol. Pour cela, des dispositifs adaptés devront être mis en place : dispositifs de rétention, dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales en tenant compte des pluies décennales.

- **Eléments prendre en compte dans le cadre de qualité environnementale**

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture :

- Economie des énergies,
- Atténuation des nuisances et pollutions (bruits, déchets, luminosité extérieure nocturne...)
- Intégration des constructions dans la pente,
- Prise en compte de l'ensoleillement et des ombres portées sur les propriétés contiguës
- Remise en état des terrains aménagés avec des espèces locales,
- Usage de matériaux de construction durables et renouvelables (bois, laines diverses, autres matériaux végétaux de type chanvre...)

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes) devront correspondre à des dispositifs intégrés directement à la toiture (sans mâts).

Les panneaux solaires sont autorisés, ils seront rassemblés pour composer une forme régulière et devront être intégrés à la toiture, en façades, sur les balcons ou sur les châssis.

### 3. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- **La hauteur**

La hauteur est mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel au faitage hors super structure, à l'aplomb de la façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 28m. Les superstructures (ascenseurs, escaliers, cheminées) situées sur les toitures ne doivent pas excéder 2,5m.

- **Aspects architecturaux**

Les toitures à 2 pans minimum ou terrasses.

Les toitures à pans devront être d'aspect ardoise ou tôles grises.

Les toitures terrasses devront assurer la gestion des eaux pluviales et avoir un rôle d'économie d'énergie.

Les constructions devront être d'aspect enduit, bois ou pierres. Les matériaux innovants permettant de répondre à des objectifs d'économies d'énergies sont autorisés.

Les teintes de bois suivantes sont interdites : les teintes qui tirent sur le rouge (exemple: Acajou), sur le orange (exemple: le pin et le pin d'Oregon), sur le blanc et l'utilisation de différentes teintes sur un même bâtiment.

Les dispositifs d'économie d'énergie solaire devront être intégrés à la construction.

- **Performance énergétique**

Le projet devra être performant énergétiquement (HQE, Minergie, Effinergie, BBC, ...)

- **Qualité paysagère**

La recherche de la meilleure orientation et de la meilleure accroche au terrain sera faite, en évitant des terrassements importants nuisibles à la préservation des paysages. Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.

#### **4. Les besoins en matière de stationnement**

Il est exigé :

- une place de stationnement pour une chambre et une place par logement touristique et plus, il sera réalisé, en sus, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements. 80% des stationnements seront couverts.
- 1 place par logement saisonnier.
- Un local ou emplacement disposant d'une alimentation électrique et d'élément permettant d'attacher les cycles ; un minimum de 1 arceau à raison de 1 arceau pour 10 lits. Les arceaux devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Des bornes électriques devront être à disposition.

#### **5. La desserte par les transports en communs**

Un arrêt sera réalisé devant le projet pour permettre un accès à la ligne Bellecôte / Belle Plagne.

#### **6. La desserte des terrains par les voies et réseaux**



L'accès à l'opération devra se faire depuis la RD 224. Cet accès devra être sécurisé et offrir une bonne visibilité à l'intersection. Une plateforme de retournement devra permettre de faire demi-tour.

La desserte interne au projet devra permettre l'accès aux engins de sécurité, devra pouvoir être déneigé et devra présenter une zone de retournement. Dans le cadre du déneigement, une zone devra être prévue pour le stockage de la neige qui ne devra pas être poussée sur la RD 224.

Un cheminement piéton devra relier le bâti à l'arrêt de bus.

### Principes d'urbanisation :

