

Département de la Savoie

Commune de LA PLAGNE TARENATAISE



## Lotissement de Montchavin



**géode**

20 mai 2019

Dossier 23232

## -PIECE PA 2

# Département de la Savoie Commune de LA PLAGNE TARENTEISE

## NOTICE DE PRESENTATION

### Présentation du site et de son contexte

---

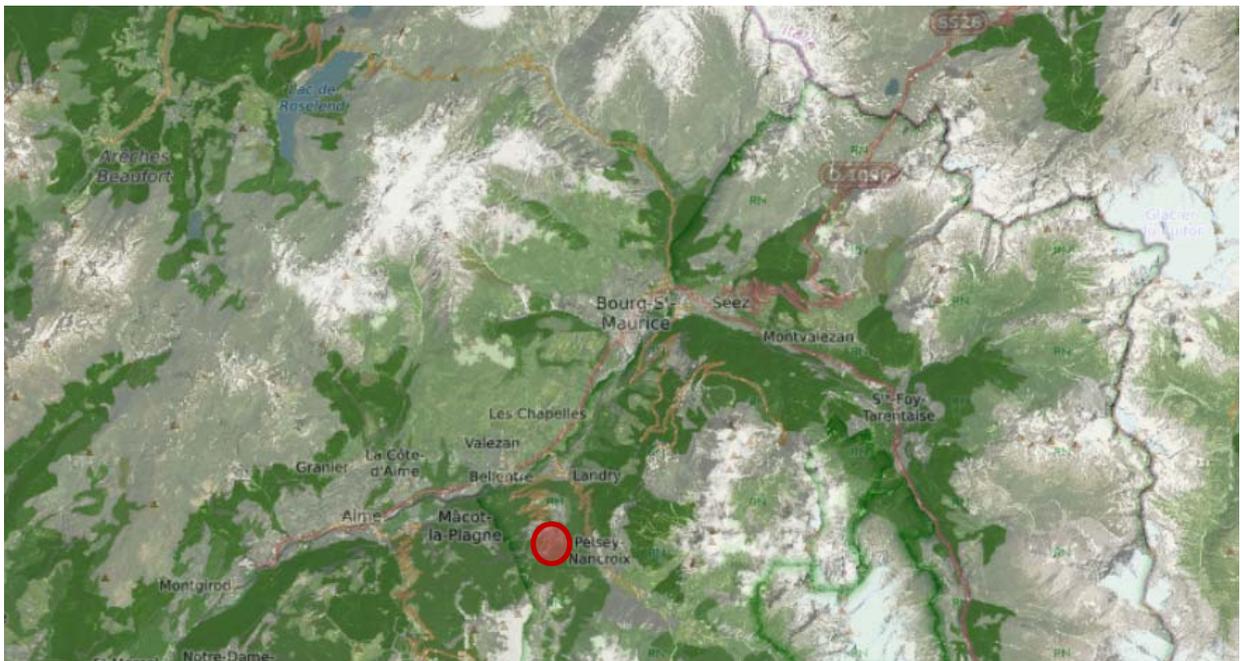
Le terrain faisant l'objet de la présente opération est situé sur la Commune de La Plagne-Tarentaise (73) à Montchavin.

La présente demande concerne l'obtention d'un permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement pour habitation.

Le terrain concerné est classé en zone AUaz.

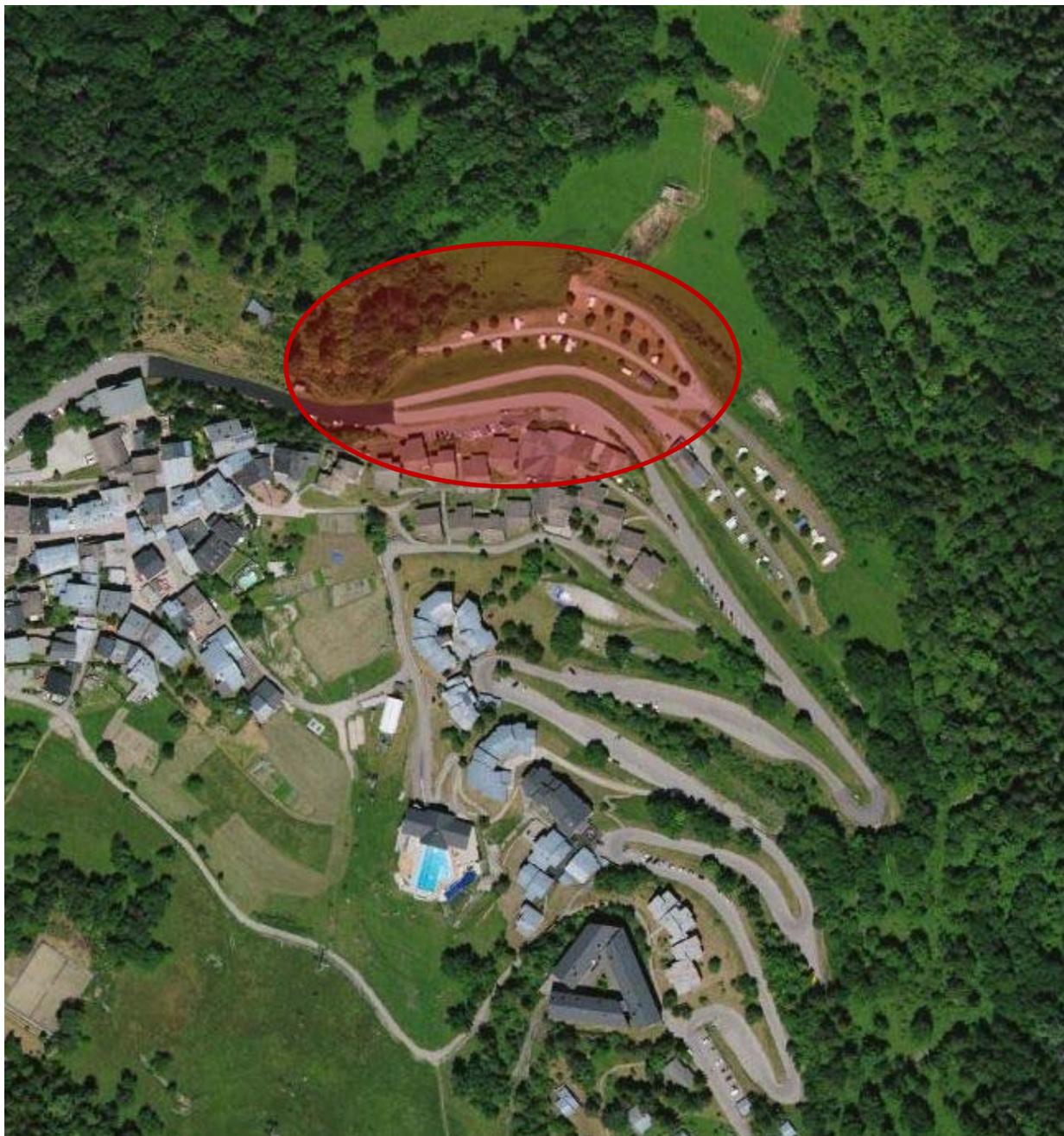
#### 1 La commune de LA PLAGNE TARENTEISE

Située en Tarentaise (Savoie), la commune de La Plagne-Tarentaise est rattachée administrativement au canton d'Aime. Créée en 2015 cette nouvelle commune est issue de la réunion des communes de Mâcot-La-Plagne, Bellentre, Valezan, La Côte d'Aime



La station se situe à 1200 m d'altitude, à l'ubac. Le point culminant de la commune se situe au sommet de Bellecote à 3 250 m.

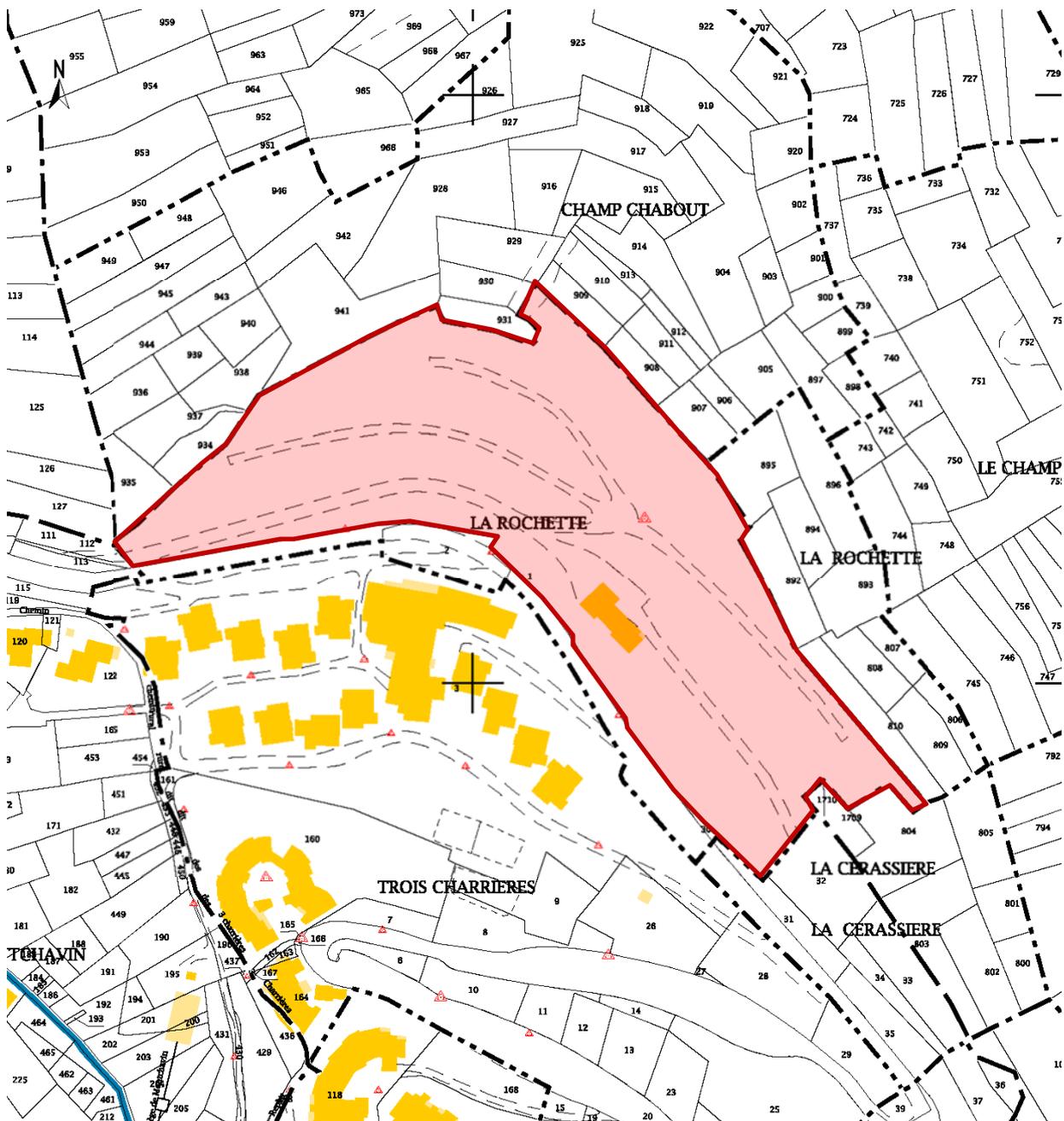
## 2 La zone du projet.



Le projet se situe sur la Commune déléguée de Bellentre.

## REFERENCES CADASTRALES

Le projet est sis sur une partie de la parcelle cadastrée n°1 section AE d'une contenance de 1ha 84a 05ca.



Le terrain à aménager concerné par l'opération est d'une superficie de 7278 m<sup>2</sup>.

Le surplus de la parcelle garde sa destination d'origine à savoir un camping.

L'environnement du site est bâti au sud, camping au sud-est, zone non urbanisée au nord et à l'est. Le terrain est caractérisé par une pente de faible sur les plateformes du camping avec des talus au sud et au nord.

## OCCUPATION DU SOL ACTUELLE.

Le site est localisé à l'aval de la Station de ski de Montchavin sur l'emplacement du camping municipal à 1175 m d'altitude.



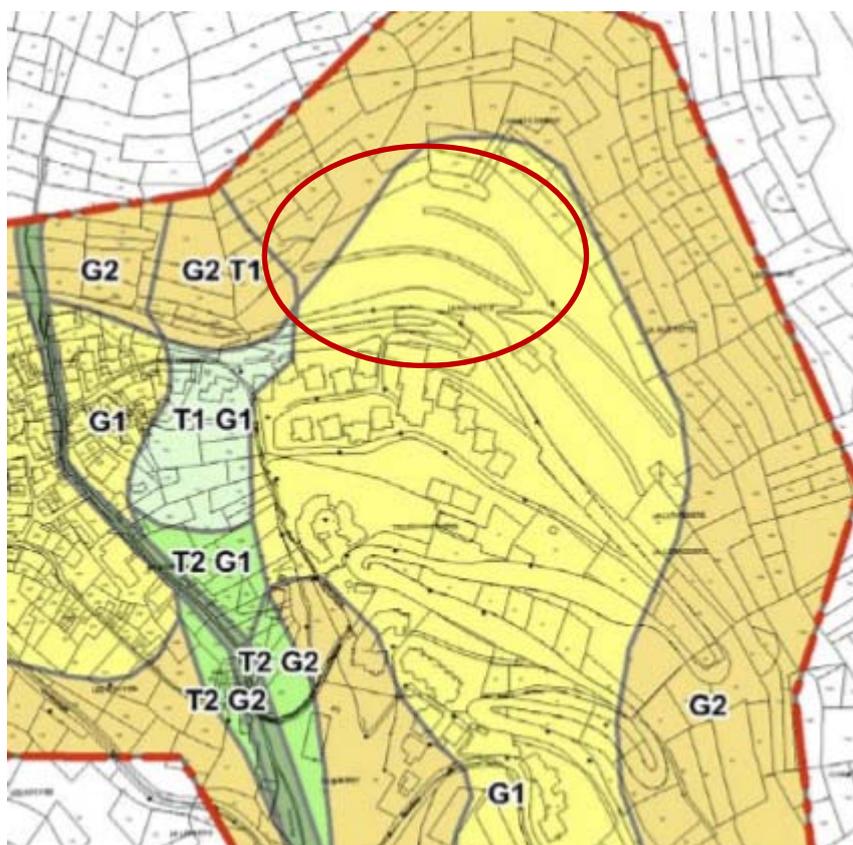
Accès actuel du terrain de camping et futur accès du lotissement avant aménagement par la Commune de la Plagne Tarentaise.

## TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE, HYDROLOGIE

Pour rappel du PIZ, le secteur de Montchavin est sur un versant de grès et schistes du Houiller, recouverts de moraines ; l'essentiel des bâtiments est soit sur un replat en pente faible ou soit sur un épaulement rocheux, terrains modérément sensibles qui présentent un risque faible de glissement de terrain (règlement G1) ; les pentes qui l'entourent (pentes aval raides, talweg du ruisseau et talus amont sur sa rive gauche) sont plus raides, avec des indices de mouvements, elles sont en risque moyen (règlement G2).

Le secteur est également traversé par le ruisseau de Montchavin, qui est busé depuis l'amont de la route de liaison avec les Coches. Des débordements peuvent survenir à ce niveau. L'axe principal d'écoulement est en risque torrentiel fort (règlement T3). Les débordements, d'abord inclus dans la zone de risque fort, s'élargissent vers la piscine et sont alors en risque moyen (règlement T2), puis en risque faible (règlement T1) à partir du replat au pied de la combe.

Le futur lotissement est situé en zone d'aléa pour de glissement de terrain type G1 (risque faible) ou G2 pour une partie du lot 9 (risque moyen). Le lot 9 est également soumis à un risque faible de débordement du ruisseau de Montchavin (T1)



### SITUATION AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME EXISTANT

Le terrain concerné est classé en zone AUaz.

Une OAP a été arrêté en date du 6 mai 2013 et approuvé en date du 2 décembre 2013 notamment sur ce secteur de Montchavin précisant un programme d'opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location.

Ce programme comprendrait 15/20 logements permanents dont un minimum de 20% à vocation sociale (locatif et /ou accession sociale).

# Présentation du projet

L'opération présentée, sise sur le territoire de la commune La Plagne-Tarentaise a pour vocation d'accueillir des immeubles à usage d'habitats collectifs en accession à la propriété et/ou en location et des bâtiments à usage d'habitation.

L'aménagement de cette zone porte sur une surface d'environ 0.73ha et permet de répondre à la demande en matière de terrains à bâtir destinés à l'habitation.

Le PLU de la Commune définit ce secteur comme un secteur d'extension de faible densité réservée principalement à l'habitat.

Cette opération se situe sur les parcelles cadastrées section AE n°1. La parcelle AE n°1 sera divisée pour créer 9 lots à bâtir et l'emprise de la voirie de desserte conformément au plan de composition PA n°4.

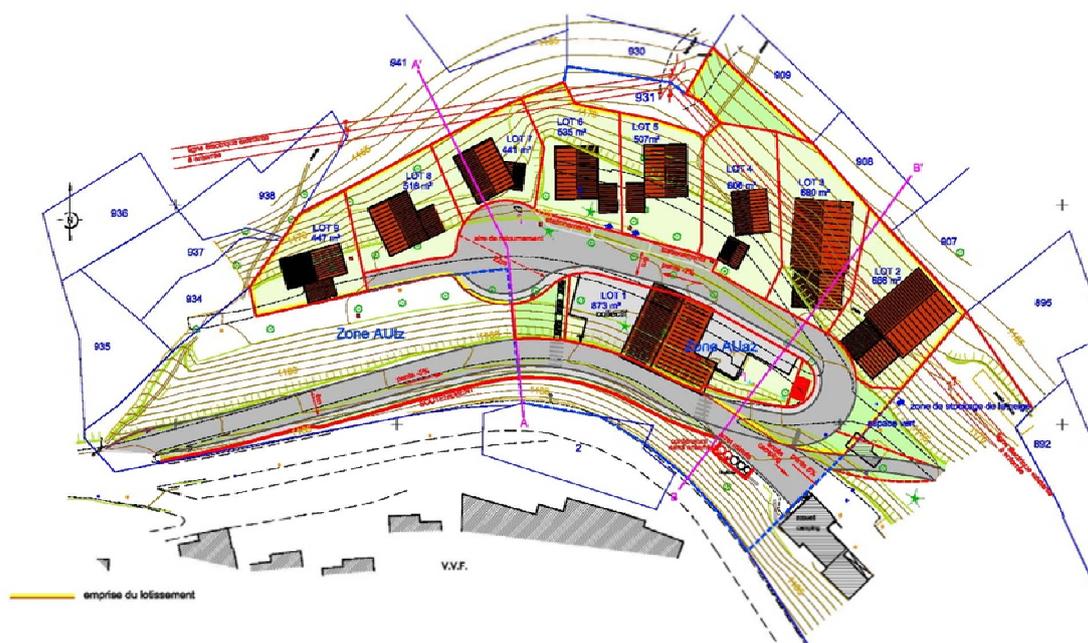
Le demandeur est la Commune de la Plagne Tarentaise.

Les terrains appartiennent actuellement à la Commune de La Plagne Tarentaise.

## 1 Programme de construction

Le terrain concerné par l'opération a été divisé en 9 lots à bâtir, une voirie de desserte et le surplus de parcelle (hors emprise du lotissement).

Le plan ci-dessous définit la forme et l'emplacement des lots.



N° des lots	Surface zone AU du PLU	Répartition de la surface de plancher
Lot 1	873 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Lot 2	666 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
Lot 3	682 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
Lot 4	608 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Lot 5	507 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Lot 6	535 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Lot 7	441 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Lot 8	518 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Lot 9	447 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
<b>Total surface des lots</b>	<b>5277m<sup>2</sup></b>	<b>7100 m<sup>2</sup></b>
<b>Total surface voirie / circulation piétonne / stationnement / espace vert</b>	<b>2001 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL zone AUaz</b>	<b>7278 m<sup>2</sup></b>	

Les prescriptions à prendre en compte sur les parcelles privées en termes d'implantation, de gabarit, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions sont celles inscrites dans le règlement du lotissement et du PLU. Le respect de ces prescriptions contribuera à la qualité architecturale et paysagère du lotissement.

## 2 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

## 3 Equipements publics et privés à mettre en place

Les travaux nécessaires à la réalisation du lotissement sont décrits dans le programme des travaux.

Ils seront réalisés par le lotisseur jusqu'en limite des lots et à ses frais et seront raccordés aux réseaux existants pour l'EU et l'AEP.

Le raccordement interne au lot jusqu'au bâtiment sera à la charge de l'acquéreur du lot.

Le lotissement étant un lotissement communal, l'ensemble des équipements cités ci-dessous seront entretenus par la Commune de la Plagne-Tarentaise. La voirie sera à terme intégrée dans le domaine public de la Commune, les autres espaces communs resteront propriété de la Commune.

Les réseaux à créer (alimentation en eau potable, réseau d'assainissement, réseau électrique souterrain...) se situeront sous les voies internes du lotissement et/ou en servitude en limite des lots compte tenu de la configuration des lieux.

Chaque parcelle sera desservie à son droit en réseaux.

### 3.1 Accès et voirie

L'accès se fera directement sur la route départementale par accès existant au camping.

Dans le cadre de l'aménagement de l'accès au Camping, la Commune a prévu un élargissement de celui-ci avec création d'un cheminement piéton. La voirie du lotissement sera créée dans la continuité de celui-ci.

### 3.2 Seuils d'accès aux lots et localisation des coffrets et transformateurs

Les réseaux divers devant desservir chaque lot seront réalisés jusqu'en limite de plate-forme privée. Les coffrets et les transformateurs seront implantés en limite de plate-forme.

Les accès aux lots seront fixés et réalisés par les acquéreurs de lot sauf pour les lots 5 et 6 où la mise en œuvre de stationnement impose la position de l'accès au lot et sous réserve de l'implantation des réseaux en limite de propriété.

### 3.3 Eclairage Public

Le réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain par câble. Il sera raccordé à l'armoire de commande, depuis le poste de distribution public ou sur le réseau existant.

Les candélabres posés dans la voie neuve interne au lotissement, seront de type LEDs avec une hauteur de foyer fixée à 6 mètres.

(Cf. PA8 - Programme des travaux d'équipement)

### 3.4 Assainissement

L'ensemble du réseau neuf sera conçu en système séparatif

#### 3.4.1 Gestion des eaux usées

Le réseau public de gestion des eaux usées se trouvant sous la voirie, il n'est pas possible pour les lots sis en contrebas de celle-ci de se raccorder. Une station de relevage sera mise en place au point bas du terrain pour rejeter les eaux sales dans le réseau communal.

Le réseau de récolte de ces eaux sera en servitude sur les lots 2 à 9.

L'emplacement exact de la servitude sera défini sur la base du récolement de la canalisation réalisée.

Une servitude de passage de réseau sera donc établie sur ces lots pour permettre le passage de la canalisation, des regards de visite et pour permettre l'accès aux services d'entretien si nécessaire. Cette servitude s'étendra sur 75cm de part et d'autre de la génératrice de la canalisation.

Les propriétaires des lots ne pourront s'opposer à la réalisation de travaux sur ces canalisations, la Commune devra les prévenir au préalable.

Une servitude de passage de 3m sera également créée sur les lots 4 et 5 en limite des deux lots soit 1.5 m sur chaque lot pour le passage de la canalisation de refoulement et l'accès au local de la pompe.

(Cf. PA8 - Programme des travaux d'équipement)

### 3.4.2 Gestion des eaux pluviales

Le réseau public de gestion des eaux pluviales se décompose en deux branches. La branche amont se situe sous la voirie et se déverse dans un bassin de rétention de 70m<sup>3</sup>. La branche aval collectera les eaux tamponnées des lots 2 à 9 gravitairement. Les deux réseaux se jeteront dans le thalweg à proximité.

Le réseau de récolte aval de ces eaux sera en servitude sur les lots 2 à 9.

L'emplacement exact de la servitude sera défini sur la base du récolement de la canalisation réalisée.

Une servitude de passage de réseau sera donc établie sur ces lots pour permettre le passage de la canalisation, des regards de visite et pour permettre l'accès aux services d'entretien si nécessaire. Cette servitude s'étendra sur 75cm de part et d'autre de la génératrice de la canalisation.

Les propriétaires des lots ne pourront s'opposer à la réalisation de travaux sur ces canalisations, la Commune devra les prévenir au préalable.

Compte tenu de la surface du bassin versant (9826 m<sup>2</sup>) et au vu de la nomenclature, le projet n'est pas soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

(Cf. PA8 - Programme des travaux d'équipement)

### 3.5 Défense incendie

Le camping dispose actuellement sur l'emprise d'un poteau incendie.

Celui sera déplacé contre le transformateur ENEDIS dans le virage (voir plan des réseaux)

### 3.6 Alimentation en eau potable

Le réseau sera réalisé à partir du réseau existant présent et desservant le camping.

Le réseau sera amené depuis la voie interne du lotissement jusqu'aux différents lots.

(Cf. PA8 - Programme des travaux d'équipement)

### 3.7 Gestion des déchets

Un espace de gestion des déchets existe à proximité immédiate du lotissement vers le bâtiment d'accueil du camping.

Cet espace sera agrandi et de nouveaux conteneurs semi enterrés installés pour garantir une bonne gestion des déchets.

### 3.8 Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront implantés sur les parties privatives des lots et seront à la charge de l'acquéreur du lot.

## 4 Implantation des constructions

Le projet ne prévoit pas d'imposer des principes d'implantation des constructions plus restrictive que le PLU sauf pour les lots à usage d'habitation (voir règlement annexé au présent permis d'aménager)

### Rappel pour les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU autorisant l'implantation de bâtiment à moins de 1.90 des limites séparatives, il est rappelé les règles Code Civil concernant les servitudes de vue, article 675 et suivants et notamment les articles 678 et 680 du code civil (voir ci-dessous).

#### Article 678

- Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804
- Modifié par [Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

#### Article 680 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

A noter, les articles 678 et 680 notés ci-dessus sont valables à la date du 15 janvier 2019, il convient de contrôler leur conformité avant toute application sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

## 5 Programmation et phasage

Les travaux d'aménagement seront programmés en deux phases d'aménagement déterminées par l'avancement de la cession des terrains :

### Phase 1 : opération de viabilisation primaire par le lotisseur

- Plate-formage des terrains
- Construction et raccordement du bassin de rétention
- Construction et raccordement des réseaux principaux
- Construction des voiries non parachevées

### Achat des parcelles par les acquéreurs et construction de leurs bâtiments

- Construction des branchements aux réseaux
- Construction des accès aux parcelles
- Construction du gros œuvre des bâtiments

### Phase 2 : opération de parachèvement par le lotisseur

- Parachèvement des voiries et trottoirs

## 6 Insertion paysagère, espaces verts

Le site étant visible de différents points de vue en vision lointaine, il est précisé dans le règlement que les clôtures ne sont pas obligatoires et les espaces non nécessaires aux stationnements, à l'habitation et aux terrasses devront être paysagés et végétalisés.

Il est préconisé la mise en place de haie végétale qui prendra la forme d'une haie libre composée de plusieurs variétés d'essence locale.