

BELLENTRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

PLU approuvé par délibération
en date du : 02 décembre 2013

Modification simplifiée n°1
approuvée par délibération
en date du 04 septembre 2017

Révision allégée n°1
approuvée par délibération
en date du 01 septembre 2020

Vincent BIAYS - urbaniste
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Commune de: BELLENTRE	Secteur «Montchavin»	Orientations d'aménagement et de programmation
---------------------------------	-----------------------------	---

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'opération d'aménagement est prévue sur l'emplacement des plateformes du camping les plus proches du village.

La desserte de l'opération sera réalisée à partir de la voie existante réaménagée.

Un cheminement piéton assurera une liaison sécurisée entre l'opération, le village et l'accès au domaine skiable.



L'hôtel sera implanté contre le talus, en face du VVF, afin de bénéficier de la proximité du village et du domaine skiable. Les logements permanents seront implantés dans la rupture de pente, à l'aval de l'actuel plateforme du caravaneige. Les constructions seront disposées en éventail afin de ne pas créer d'urbanisation linéaire qui pourrait créer un effet «de barre» en vision lointaine.

Cette organisation permet également de valoriser l'ensoleillement et la vue depuis les logements.

Pour optimiser l'organisation de l'espace, le projet prévoit des constructions mitoyennes.

Le stationnement sera intégré dans les constructions et dans un ouvrage paysager encastré dans le talus.

La hauteur du bâti respectera la silhouette du village

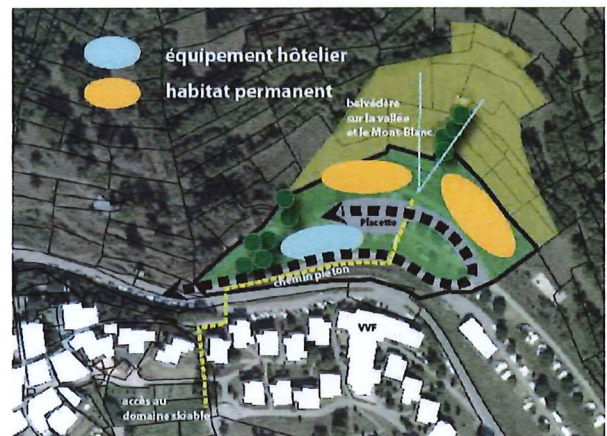
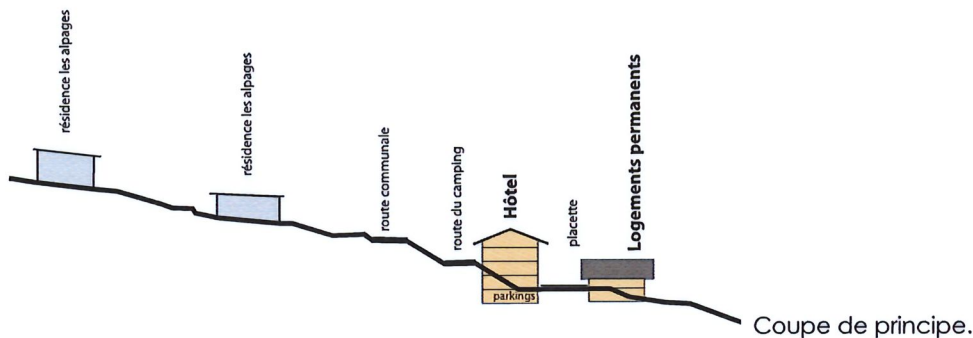


Schéma de principe de l'aménagement de la zone AU.



Commune de: BELLENTRE	Secteur «Montchavin»	Orientations d'aménagement et de programmation
---------------------------------	-----------------------------	---

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Répondre au déficit en logements permanents et lits hôteliers

- **Vocation future** : opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location plus un équipement hôtelier.
- **Superficie de la zone** : 11.000 m² environ

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation 25/30 logements permanents dont un minimum de 20 % à vocation logements sociaux locatifs et un équipement touristique comme par exemple hôtel d'une quarantaine de chambres.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente faible sur la plateforme du camping. Talus au nord et au sud de la plateforme.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses au sud (le village), présence du camping municipal au sud-est, secteurs non urbanisés au nord et à l'est.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route du Replat.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : ensemble foncier public sauf une parcelle.
- **Intervention de la collectivité** : réalisation d'une opération publique d'aménagement.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AU.

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car le site est visible de différents points de vue en vision lointaine.
Ambiance paysagère de qualité «in situ» (vues dégagées, position dominante).
- **Agricoles** : sans usage agricole (emplacement actuel du camping).
- **Equipements existants** : réseaux dans le site (EU, AEP), absence de réseau EP, route interne existante.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone AUa (secteur d'habitat permanent) et zone AUt (secteur touristique).





Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'un scénario d'urbanisation .



Commune de:
BELLENTRE

Secteur «Bonconseil»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Objectifs prioritaires du projet :

- proposer une offre diversifiée de logements à destination d'une population jeune (dans les collectifs par exemple). Quelques logements seront réservés pour des personnes âgées autonomes afin de créer une mixité intergénérationnelle et sociale.
- respecter les principes du développement durable (démarche de type «éco-quartier») avec recherche de performances énergétiques élevées, utilisation des énergies renouvelables, gestion alternative des eaux pluviales, création de jardins familiaux et de cheminements doux ...

Le schéma d'organisation de la zone repose sur le principe de la création d'un espace public de liaison (entre l'ancien et le nouveau village) dédié à la communauté.

Ce lieu de vie «communautaire» aura différentes fonctions :

- stationnement bien sûr, car il n'y a pas d'espace dans le cœur du vieux village pour cette fonction ;
- convivialité surtout, avec la création d'un espace associative, d'un plateau sportif compact, d'une aire de jeux, d'une aire de détente et de pique-nique et de jardins familiaux ...

Les liaisons piétonnes sont organisées pour converger vers cet espace central.

L'extension du village est conçue comme une continuité généalogique. Les axes gravitaires existants (voies autos et piétonnes) sont prolongés. L'urbanisation nouvelle s'adosse à ces axes.



Commune de:
BELLENTRE

Secteur «Bonconseil»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

L'espace central «communautaire» structure l'espace de liaison entre l'ancien village et le nouveau.

La trame bâtie s'organise sur le principe de la rue, les constructions présentent une façade sur rue et une façade sur jardin. La reprise de l'organisation traditionnelle «en croix» des villages de Tarentaise (rues perpendiculaires et parallèles aux courbes de niveaux) permet de dégager des perspectives visuelles sur le grand paysage.

Une placette correspond au point de rencontre des voies.

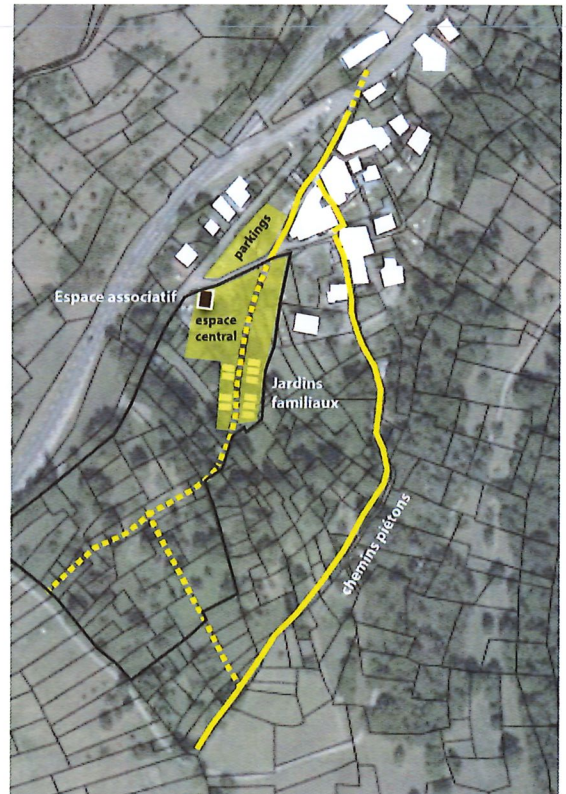


Schéma de principe de l'aménagement de la zone AU.



Commune de:
BELLENTRE

Secteur «Bonconseil»

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Répondre au déficit en logements permanents.

- **Vocation future** : opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location.
- **Superficie de la zone** : 15.000 m² environ

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation 20/25 logements individuels groupés et 12/15 logements collectifs dont un minimum de 20 % à vocation sociale (locatif et/ou accession sociale).

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente faible à moyenne.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses au nord (le hameau de Bonconseil), secteurs non urbanisés à l'ouest, au sud et à l'est.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route communale de Bonconseil-du-Bas.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé
- **Intervention de la collectivité** : réalisation d'une opération publique d'aménagement.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car le site est visible de différents points de vue en vision lointaine et depuis la route nationale 90. Ambiance paysagère de qualité «in situ» (vues assez ouvertes).
- **Agricoles** : usage agricole familial (vergers, prés, potagers ...).
- **Equipements existants** : réseaux en limite nord de l'opération.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone AUa (secteur d'habitat permanent).





Exemple illustré, sans caractère réglementaire, d'un scénario d'urbanisation.



Commune de: BELLENTRE	Secteur «Les Granges»	Orientations d'aménagement et de programmation
---------------------------------	------------------------------	---

FICHE DE SYNTHÈSE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- **Vocation future** : création de bâtiments-relais pour l'accueil d'entreprises artisanales et de service.
- **Superficie de la zone** : 3.000 m² environ.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé
- **Intervention de la collectivité** : réalisation d'une opération publique d'aménagement.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente faible à moyenne.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes denses à l'ouest (le hameau des Granges), secteurs non urbanisés à l'est et au sud.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la route départementale 220.

TRADUCTION DANS LE PLU :

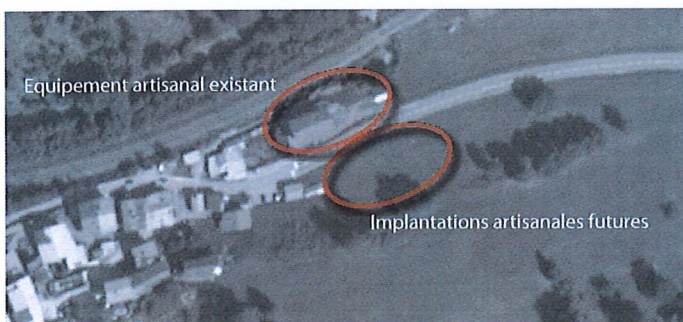
Zone UE avec emplacement réservé au bénéfice de la commune.

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car le site borde la RD.
- **Agricoles** : prairies de fauche
- **Equipements existants** : réseaux sous la RD.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de locaux d'activité sous forme d'ateliers-relais.



PARTI D'AMÉNAGEMENT :

La surface affectée au projet de zone d'activité est modeste. En conséquence, il est impératif d'imaginer une organisation optimale et qualitative de l'urbanisation.

Les constructions pourront être mitoyennes, les parkings mutualisés. Le traitement architectural des différents bâtiments ainsi que la réalisation des clôtures, enseignes et espaces non bâtis devra être homogène.

Les activités autorisées dans les bâtiments-relais devront respecter un seuil de bruit compatible avec la proximité des zones d'habitat. Pour se prémunir d'éventuelles nuisances, les bâtiments présenteront des dispositions constructives permettant de lutter contre la diffusion du bruit.



Commune de: BELLENTRE	Secteur «Le Villard»	Orientations d'aménagement et de programmation
---------------------------------	-----------------------------	---

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- *Vocation future : logement.*
- *Superficie de la zone : 2.500 m² environ.*

MODE OPERATOIRE :

- *Contexte foncier : privé*
- *Intervention de la collectivité : non.*

LOCALISATION :

- *Description de la zone : site en pente faible à moyenne.*
- *L'environnement bâti : secteurs limitrophes denses au nord (le hameau du Villard).*
- *L'organisation et la distribution de la zone: desserte assurée par la voie communale qui traverse le hameau.*

TRADUCTION DANS LE PLU :
Zone UA .

ENJEUX :

- *Paysagers : très importants car la zone UA s'étend à l'aval du front bâti du hameau.*
- *Agricoles : prairies de fauche*
- *Equipements existants : réseaux sous la route communale.*

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Minimum de 4 constructions sur les parcelles à l'aval du hameau.

PARTI D'AMÉNAGEMENT :

Pour valoriser le front bâti du hameau, il s'agira de créer un groupement d'habitation et non pas une juxtaposition de constructions isolées.

Pour atteindre cet effet, les constructions devront être mitoyennes ou édifiées à proximité les unes des autres.

Pour éviter les uniformités de volumes, on recherchera un effet de décalage des implantations et des hauteurs (effet «touche de piano»).

Les axes principaux des façades seront perpendiculaires aux courbes de niveaux.



Commune de: BELLENTRE	Secteur «Ecole de Montchavin»	Orientations d'aménagement et de programmation
---------------------------------	--------------------------------------	---

FICHE DE SYNTHESE

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- **Vocation future :** hébergement touristique sous gestion locative.
- **Superficie de la zone :** 2.500 m² environ.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier :** privé
- **Intervention de la collectivité :** non.

LOCALISATION :

- **Description de la zone :** site en pente moyenne.
- **L'environnement bâti :** secteurs limitrophes denses au nord.
- **L'organisation et la distribution de la zone:** desserte assurée par la voie communale de Montchavin.

TRADUCTION DANS LE PLU :
Zone AUt .

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Minimum de 10 logements locatifs touristiques.

ENJEUX :

- **Paysagers :** importants car la zone s'étend à l'amont du front bâti du village, visible depuis le domaine skiable.
- **Agricoles :** sans
- **Equipements existants :** réseaux sous la route communale.

PARTI D'AMÉNAGEMENT :

Pour valoriser le front bâti du hameau, il s'agira de créer un groupement d'habitation et non pas une juxtaposition de constructions isolées.

Pour atteindre cet effet, les constructions devront être mitoyennes ou édifiées à proximité les unes des autres.

Pour éviter les uniformités de volumes, on recherchera un effet de décalage des implantations et des hauteurs (effet «touche de piano»).

Les axes principaux des faitages seront parallèles aux courbes de niveaux.

Pour préserver l'ensoleillement de l'école, les terrains situés immédiatement au sud de celle-ci ne seront pas constructibles (zone non aedificandi).

