



# PLU

Commune de Sainte Foy Tarentaise (73)

## **3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Arrêt

## Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

En cohérence avec le PADD du PLU de Sainte Foy Tarentaise, les orientations d'aménagement et de programmation précisent en fonction des secteurs concernés :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Sainte Foy Tarentaise souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic et du PADD en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le règlement graphique identifie des secteurs orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Favoriser un mode de gestion durable de l'espace et préserver la qualité du cadre de vie
- Affirmer l'organisation communale en villages et hameaux pour maintenir la croissance démographique
- Développer et pérenniser les activités et services structurants le dynamisme communal

Le développement devra associer : **continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.**

Le développement devra viser une **forme urbaine** reprenant les principes constructifs des constructions traditionnelles (constructions mitoyennes, gros volume aux formes simples,...) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec **une densité moyenne** définie pour chaque site.

## PRESENTATION DES SECTEURS D'OAP



*Au total 2 OAP sont réalisées sur la commune :*

- *Chef-lieu - Secteur des Combes*
- *Chef-lieu - Maison Fleurina*

## 1 – Les Combes

<b>SURFACE</b>	0,3 ha
<b>EQUIPEMENT</b>	Equipement eau potable / eaux usées à proximité des tènements Accès existants à l'amont du tènement
<b>DESTINATION</b>	Habitat
<b>TPOLOGIE DE LOGEMENTS</b>	Habitat intermédiaire
<b>CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>	Opération d'aménagement d'ensemble

### 1 Les objectifs de l'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme le pôle préférentiel de développement de l'habitat en compatibilité avec les orientations du SCoT. Le secteur des Combes permettra de répondre à la demande en habitat permanent en continuité du lotissement communal finalisé.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire répondant aux besoins des habitants permanents dans le prolongement du lotissement des Combes et de la résidence de tourisme contigüe.

Le développement devra associer : réponse en logements, continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### ***Destinations, usages et natures de l'occupation***

Sont autorisés dans le secteur OAP :

- Les logements et hébergements
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

### 2 Les principes d'aménagement

#### ***Principes obligatoires :***

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare soit environ 6 logements.

#### **2.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)**

Le cœur du projet sera totalement piéton.

La desserte de l'ensemble des constructions s'appuiera sur la voirie amont. Aucune voirie nouvelle ne sera créée au centre du tènement.

Un accès à une aire de stationnements mutualisés pourra être à condition d'être le plus court possible.

#### **2.2- Implantation des constructions**

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de limiter les effets de terrassement et de proposer des vues dégagées.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires.

### 2.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12,00 mètres. Les hauteurs ne seront pas uniformes sur l'ensemble des zones 1AU et devront éviter les effets de masse par une intégration en cascade dans le terrain.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie.

### 2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### 2.5- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des

eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

- Le projet doit mettre à disposition de chaque logement une surface de rangement extérieure au logement (cave, grenier, local, cellier...).

### 2.6 - Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

### 2.6- Les liaisons douces

Le cœur du projet sera piéton.

### 2.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Le rejet dans les cours d'eau périphériques sera évité sauf étude spécifique. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet.

**Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée correspondante à un coefficient de pleine terre de 20 %.**

### **2.9- Insertion et traitements paysagers**

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.



## 2 – Maison Fleurina

<b>SURFACE</b>	0,5 ha
<b>EQUIPEMENT</b>	Equipement eau potable / eaux usées à proximité des tènements Accès existants à l'amont et à l'aval du tènement
<b>DESTINATION</b>	Habitat et activités associées à cette fonction
<b>TYPLOGIE DE LOGEMENTS</b>	Habitat intermédiaire / petit collectif
<b>MIXITE SOCIALE</b>	30% de la programmation devra être dédiée à des logements locatifs.
<b>CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION</b>	Opération d'aménagement d'ensemble

### 1 Les objectifs de l'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme le pôle préférentiel de développement de l'habitat en compatibilité avec les orientations du SCoT. Le secteur Maison Fleurina permettra le développement d'un nouveau secteur d'habitat et fera le lien entre le cœur de village et le secteur de la mairie / école par la réalisation d'une opération de logements abordables et l'installation d'équipements ou services publics.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire ou petits collectifs répondant aux besoins des habitants permanents dans leur diversité (jeune ménage, personnes âgées ...).

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité des fonctions avec l'implantation de services et/ou équipements, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

### ***Destinations, usages et natures de l'occupation***

Est autorisé dans le secteur OAP, l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

### 2 Les principes d'aménagement

#### ***Principes obligatoires :***

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare soit environ 15 logements en plus des équipements et services envisagés.

Dans les périmètres identifiés au plan de zonage en 1AU, 30% de la surface de plancher du programme de logements réalisés doivent être affectés aux logements locatifs privés ou publics.

#### ***2.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)***

Au regard de la pente, le cœur du projet sera totalement piéton.

La desserte de l'ensemble des constructions s'appuiera sur les voiries amont et aval existantes. Aucune voirie nouvelle ne sera créée au centre du tènement.



Des accès aux aires de stationnements couverts ou aériens pourront être aménagés à condition d'être le plus court possible et proche des voies principales

## 2.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de limiter les effets de terrassement et de proposer des vues dégagées.

Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

## 2.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 14,00 mètres (R+3). Les hauteurs ne seront pas uniformes sur l'ensemble des zones 1AU et devront éviter les effets de masse par une intégration en cascade dans le terrain.

Le choix des hauteurs dans le projet devra limiter les ombres portées entre les bâtiments de manière à garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie.

## 2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## 2.5- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.
- Le projet doit mettre à disposition de chaque logement une surface de rangement extérieure au logement (cave, grenier, local, cellier...).

## 2.6 - Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure d'opération. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

Le cas échéant, un stationnement déporté au sud du tènement pourra être envisagé à condition de ne pas exposer les habitants et usagers aux risques.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, et être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective

## 2.6- Les liaisons douces

Le cœur du projet sera piéton. Les cheminements au sein de l'opération seront couverts ou intégrés dans les constructions de manière préférentielle.

## 2.7- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Le rejet dans les cours d'eau périphériques sera évité sauf étude spécifique. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, toitures etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

En tout état de cause, des systèmes de rétention seront mis en œuvre avant rejet.

**Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée de 20 %.**

## 2.9- Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de qualité assurant la qualité paysagère et l'intégration du projet dans le site environnemental participant au maintien des continuités écologiques et boisements de bord de cours d'eau de part et d'autre de la zone 1AU.

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

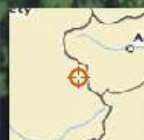
Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

### Secteur Fleurina

Programmation : Habitat / Equipements  
Emprise du projet : 0,5 ha  
Hauteur : R+3  
Typologie : collectif / Intermédiaire  
Densité : 30 log / ha  
Soit 15 logements

Maintien des continuités vertes

parking  
souterrain



0 30 m

géoportail