Commune de **SAINT-MAURICE-DE-ROTHERENS**
(département de la Savoie - 73)

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Atelier BDa urbanisme & environnement
Parc d'Activités de Côte Rousse
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry
04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU en date du :

9 juillet 2020

Le Maire

OAP SUR SAINT-MAURICE-DE-ROTHERENS

La commune a mené, au vu des orientations qu'elle s'est fixées dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement certains secteurs de sont territoire, dans un souci de gestion et qualité de l'espace à long terme.

Toutes les orientations définies ci-après sont issues de ces objectifs. Elles sont de type « aménagement » au sens de l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme, et **opposables aux tiers en termes de compatibilité.**

.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

L151-7 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

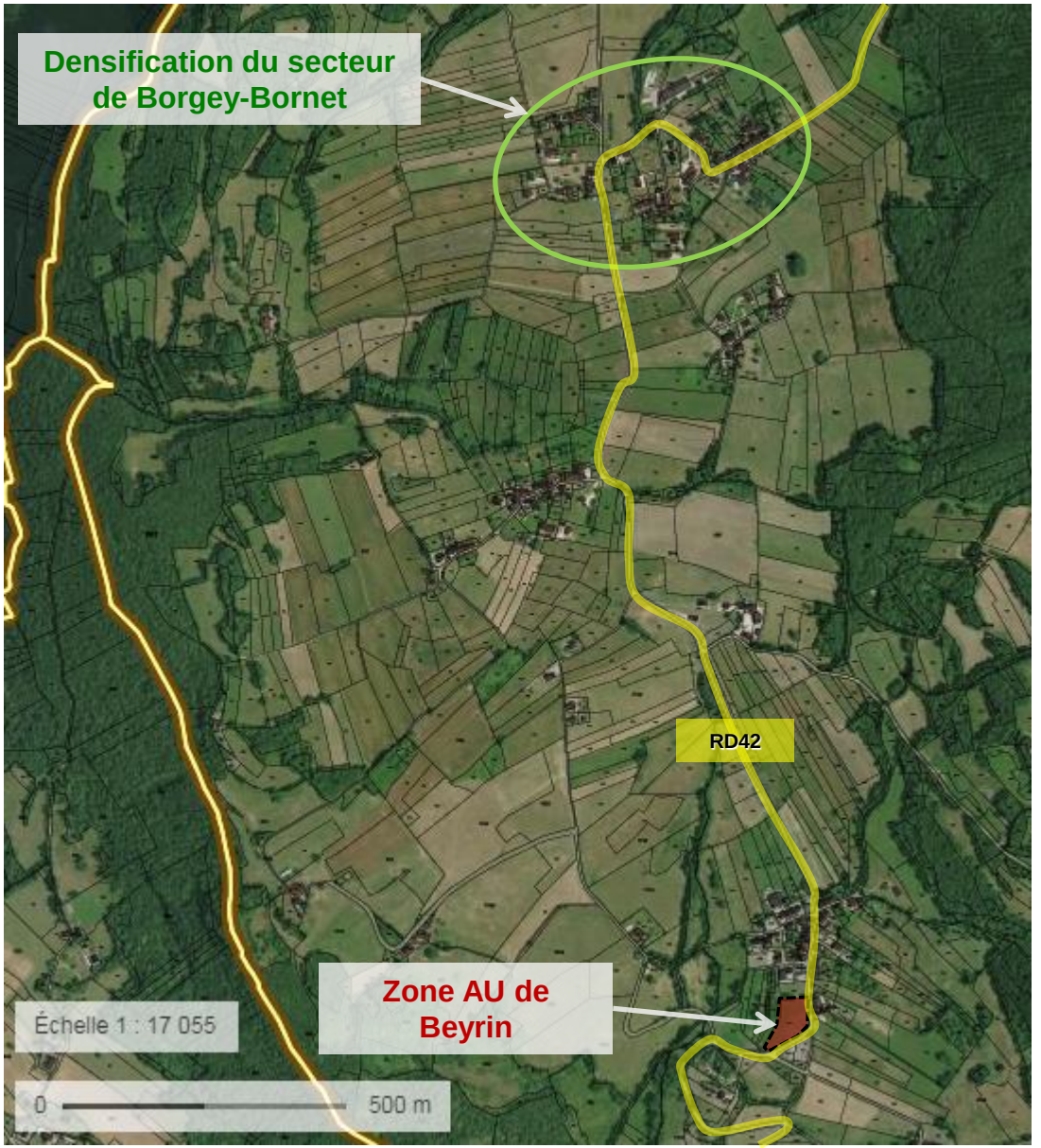
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

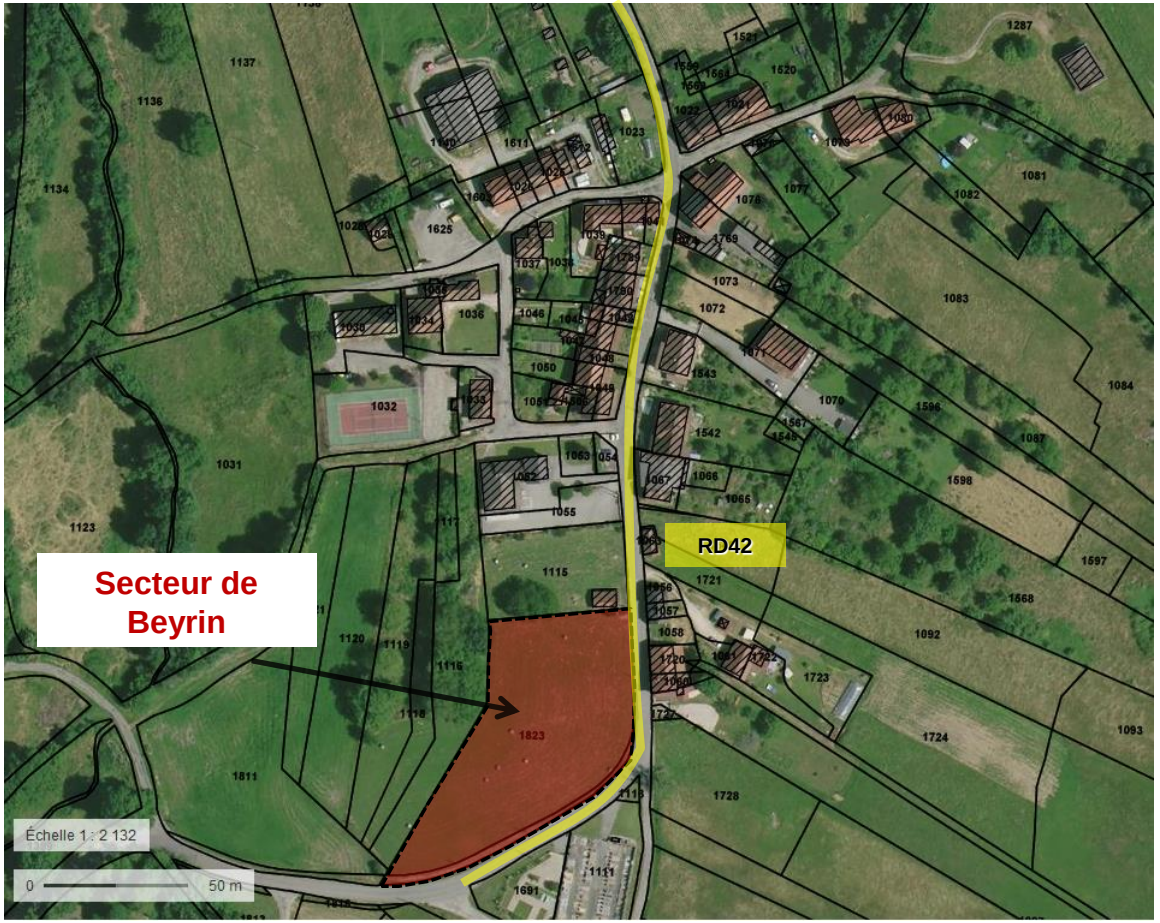
L151-7 du Code de l'urbanisme

OAP SUR SAINT-MAURICE-DE-ROTHERENS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent sur le territoire de Saint Maurice de Rotherens :

- **le secteur dit de « Beyrin», classé en zone AU, et d'une surface d'environ 4 310 m².**
- **le secteur de Borgey-Bornet, proposant une réflexion sur les différents espaces de densification de ce secteur**





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ce secteur concernent l'aménagement de la zone AU de Beyrin, d'une surface de 4310 m².

L'intégralité des dispositions réglementaires sont définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone AU de Beyrin

ZONE AU DE BEYRIN

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation de la zone

- Seule la sous-destination de **logement** est autorisée sur la zone

Mixité et densité d'habitat à prévoir sur la zone

DENSITÉ ET TYPOLOGIE D'HABITAT

- L'objectif global est de créer **7 à 8 logements** sur la zone, ce qui correspondra à une **densité de 16 à 19 logements/ha**
- Dans la marge de compatibilité induite par le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'opération devra néanmoins proposer un minimum de 7 logements

- La zone devra prévoir l'implantation de différentes typologies d'habitat, avec
  - **des logements intermédiaires ou individuels groupés (au minimum 3 logements), qui seront situés sur la partie nord de la zone**
  - **des logements individuels purs, qui seront situés sur la partie sud de la zone**

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie des constructions futures

Dans un objectif de cohérence des formes urbaines du futur aménagement, les constructions devront respecter les objectifs suivants :

Type	Règles à appliquer
Objectif à atteindre en termes de **hauteur**	□ La hauteur des constructionsle devra être inférieure : - à 10 m au faîtage en cas de toiture à pans - à 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Objectif à atteindre en termes de d'**emprise au sol**	□ L'emprise au sol pourra être importante pour favoriser la densité de la zone, tout en veillant à préservant au minimum 40 % d'espace libre, à l'échelle du futur lot.
Objectif à atteindre en termes de **recul par rapport aux voies (privées et publiques), et emprises publiques**	□ L'implantation des constructions devra être réalisée de manière à préserver une certaine visibilité depuis la RD42 □Pour les logements individuels purs situés proche du virage de la route départementale, un recul de 5 m minimum sera imposé
Objectif à atteindre en termes de **recul par rapport aux limites séparatives**	□ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte les ombres projetées et les impacts visuels entre les constructions □ Les constructions pourront ainsi s'implanter proche des limites séparatives tout en gardant un recul minimum - de 4 m par rapport à la limite Nord - de 2 m minimum (hors logements individuels groupés ou intermédiaires) sur les autres secteurs.
Objectif à atteindre en termes de **disposition du volume**	□ Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment. □ Pour les logements individuels groupés ou intermédiaires, leur faîtage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

ZONE AU DE BEYRIN

Qualité architecturale des constructions futures

ASPECT ARCHITECTURAL DE LA CONSTRUCTION

 Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, …) seront proscrites. L'aspect architecturale des futures constructions devra se rapprocher des constructions traditionnelles de la commune

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
 La couleur des façades sera dans des tons proches de ceux de la pierre calcaire (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris)
 Les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur)
 L'aspect ondulé en façade est interdit (en dehors des bardages bois)
 Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles

RÈGLES LIÉES À LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS

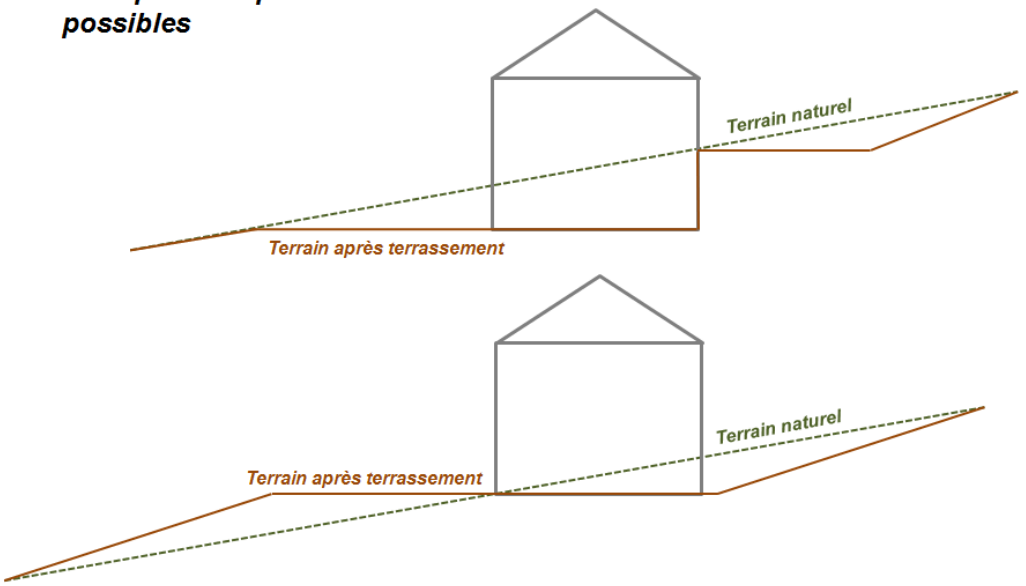
Constructions principales avec toitures à pans	Constructions principales avec toitures plates	Les annexes
Elles seront au choix : - à deux pans (avec ou sans croupe) - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe) Les constructions en R+C seront obligatoire à 2 pans Elles devront avoir une pente d'au minimum 50% Les toitures auront un débord d'au minimum 0,5 m Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée	Elles devront être végétalisées	Elles devront être accolées à la construction principale lorsqu'elles comporteront : - une toiture à 1 pan - une toiture terrasse

Terrassements

 Les constructions devront rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

 En particulier, les projets de construction seront conçus de manière à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemples d'implantations possibles



La qualité environnementale et la prévention des risques

Implantation, rôle et nature des espaces verts

IMPLANTATION DES ESPACES LIBRES ET INTÉGRATION DANS LA ZONE

 Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée

 Les accès et stationnement des constructions d'habitat individuel pur devront être réalisés de préférence au Nord de celles-ci.

VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

 Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

 Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales et en proscrivant les espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ….)

RISQUES NATURELS

 Ce secteur n'est pas concerné par des risques naturels

La qualité environnementale et la prévention des risques

Traitement des limites de propriété

 En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci devront, dans un objectif de porosité et de qualité environnementale, être constituées au choix :
- de clôtures à clairevoie,
- de haies végétales, en privilégiant le mélange d'espèces locales et variées

 Les murs bahuts, maçonnés sont interdits.
 La hauteur totale des clôtures sera limitée à une hauteur d'environ 1m50 maximum
 Les clôtures pleines situées le long de la RD devront être compatibles avec les conditions de circulation sur cette voie (éviter les masques végétaux, clôtures trop opaques, …)

Perméabilisation des espaces bâtis

 L'objectif est de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains
 A ce titre, un minimum d'environ 25 % de terrains dans les futures parcelles seront composées en pleine terre

Insertion climatique des nouvelles constructions

 L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :
- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

En matière de gestion des déchets

 Pour les ordures ménagères, il s'agira de prévoir un espace de regroupement, aménagée en entrée de zone, pour faciliter le ramassage
 Cet espace devra être mis en valeur et intégré dans le paysage pour ne pas dévaloriser l'entrée de la commune

ZONE AU DE BEYRIN

La desserte des terrains par la voirie et les réseaux

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- L'ouverture à l'urbanisation de fera sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble**

En matière de réseaux humides

DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

- Les constructions futures seront raccordées au réseau public d'assainissement

DESSERTE EN EAU POTABLE

- Les constructions futures seront raccordées au réseau public d'eau potable

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront rejetées après infiltration et rétention dans le réseau dédié longeant le sud de la parcelle.

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. De plus, les eaux de pluie seront gérées en priorité par l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, avec un dispositif de rétention si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées, avant d'être rejetées avec un débit de fuite limité dans le réseau communal d'eaux pluviales ou tout autre exutoire pérenne.

ZONE AU DE BEYRIN

La desserte des terrains par la voirie et les réseaux

En matière de voirie

DESSERTE EN VOIRIE

 La voirie devra justifier d'une largeur suffisante pour permettre la circulation quotidienne et le passage des véhicules de services

 Le carrefour d'entrée sera sécurisé , avec le dégagement d'un triangle de visibilité

LIAISON PIÉTONNE

 Un accotement piéton sera mis en place le long de la RD42, pour permettre l'accès aux équipements publics situés dans le village de Beyrin

En matière de réseaux secs et numérique

DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

 Le raccordement au réseau électrique se fera en souterrain

DESSERTE EN COMMUNICATION NUMÉRIQUE

 Toute nouvelle construction principale à destination d'habitat devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur

ZONE AU DE BEYRIN

La desserte par les transports en commun

En matière de transport en commun

- Le territoire n'est pas desservi par les transports en commun

Les besoins en matière de stationnement

Objectifs en matière de stationnement

- En matière de stationnement, l'objectif est de prévoir un stationnement suffisant à l'échelle de la zone, avec notamment :

Destination	Emplacements minimum pour les logements
HABITAT	2 emplacements par logement 1 emplacement pour les logements locatifs sociaux

ZONE AU DE BEYRIN

Schéma d'aménagement

EMPRISE

Emprise dans potentiels constructibles

HABITAT

Densité dégressive de l'habitat

DESSERTE

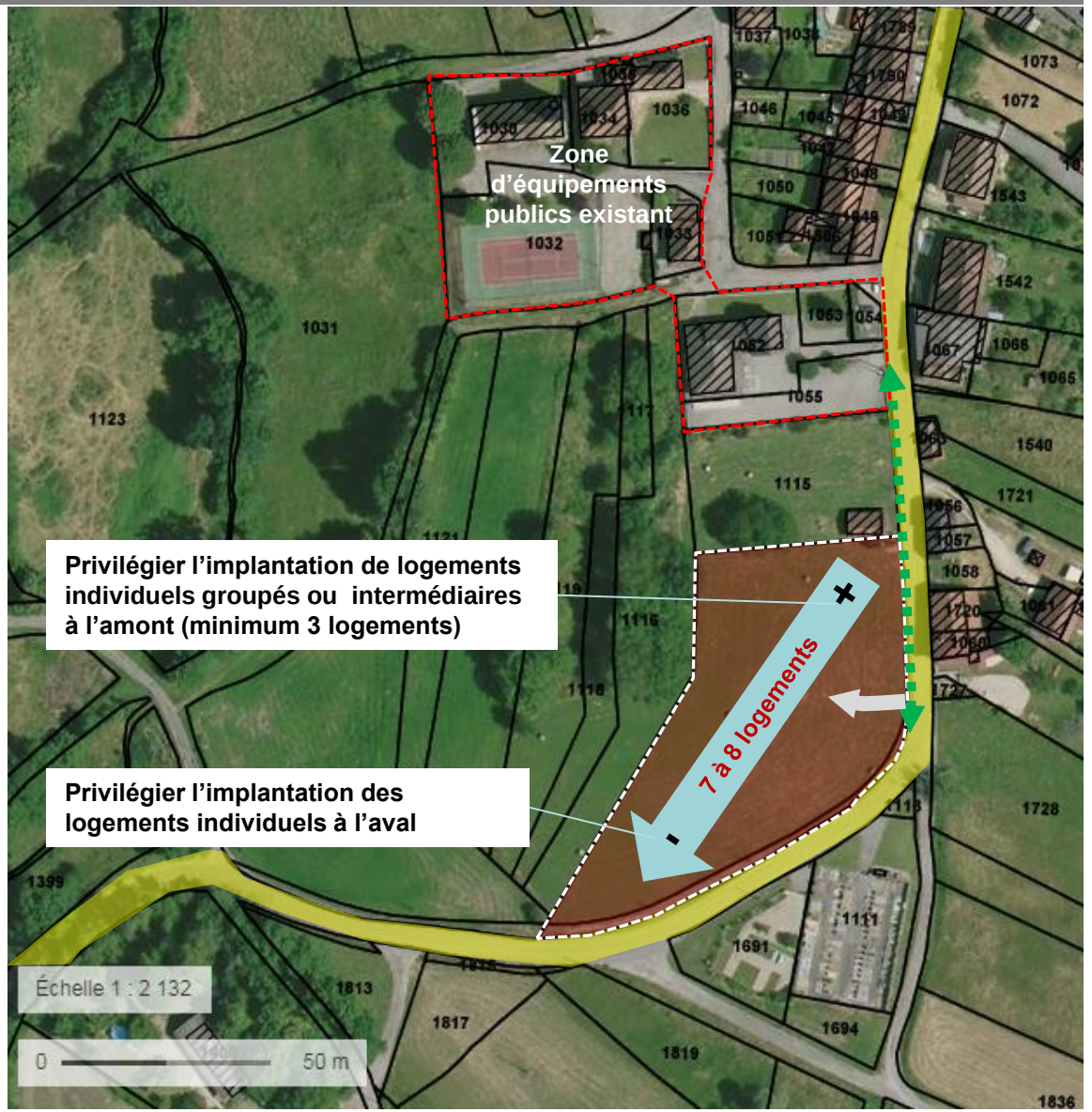
Principe de desserte mutualisée

Voie départementale existante

Accotement piéton

AUTRE

Zone d'équipements publics existant



Densification du secteur de Borgey / Bornet

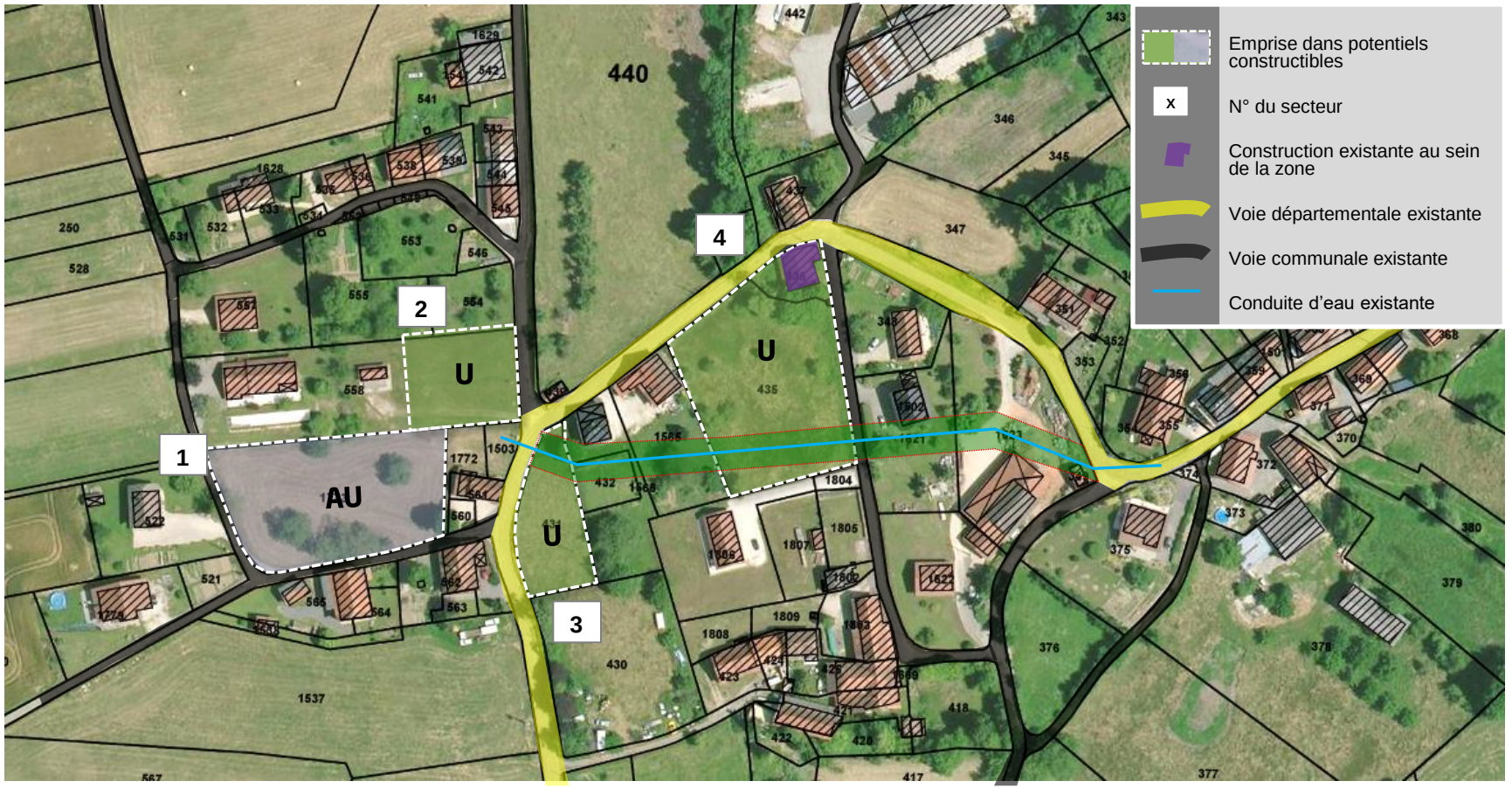
DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET

L'objectif général de ces OAP est d'accompagner la densification du secteur de Borgey / Bornet sur les parcelles qui pourraient potentiellement accueillir de futurs logements.

Le secteur 1 (parcelle 1773) est classée en AU. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant ce secteur traitent de l'ensemble des dispositions prévues à l'article Article R151-8.

Les secteurs 2, 3 et 4 sont classés en U. Les OAP les concernant, viennent donc en complément des dispositions fixées dans le règlement de la zone U.

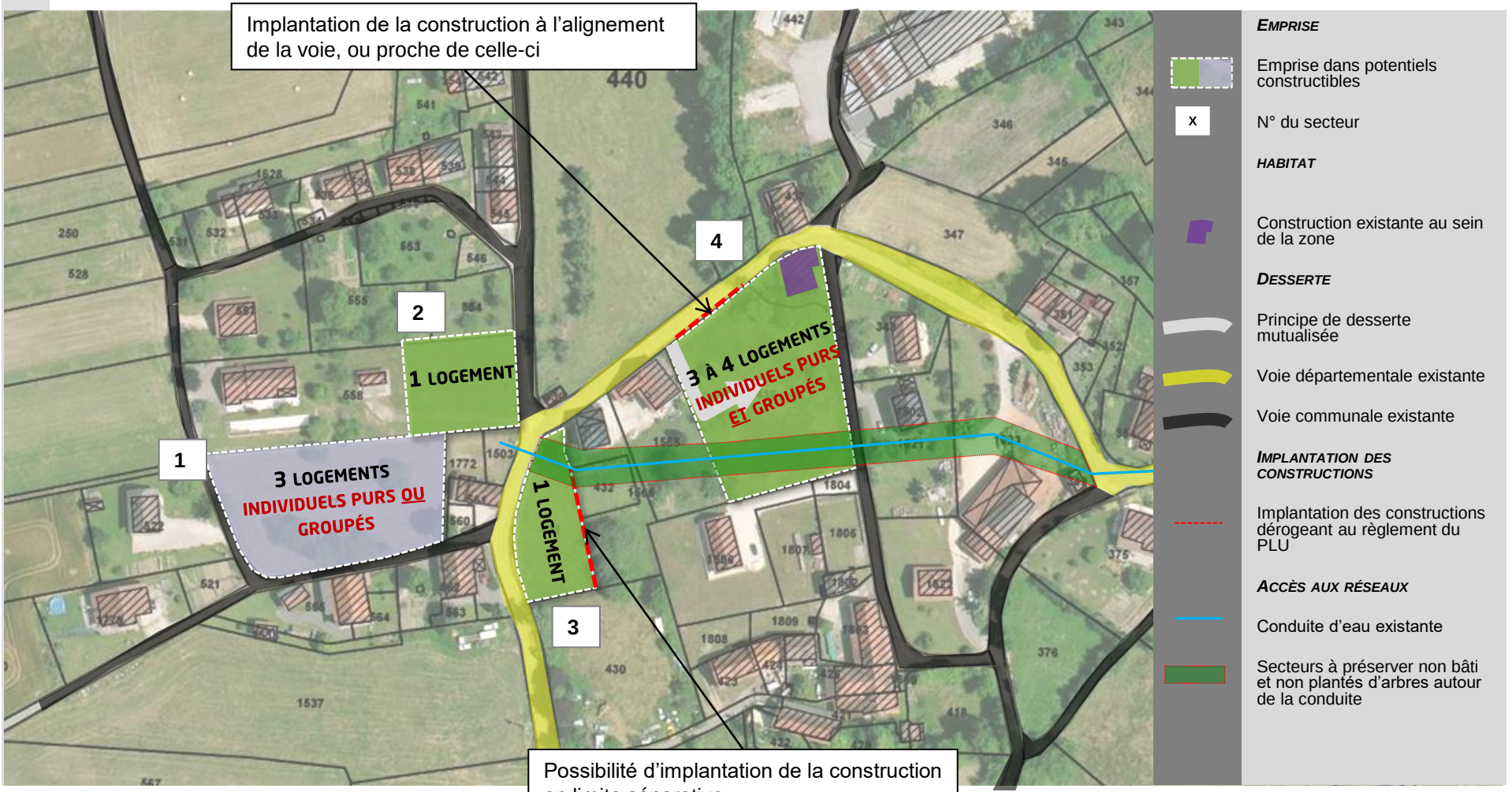
Extrait de l'article R151-8 :
« 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2° La mixité fonctionnelle et sociale
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement
5° La desserte par les transports en commun
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. »



Orientation N°2

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET

Schéma d'aménagement



DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET

Construction existante au sein du secteur N°4

- Le futur aménagement devra prendre en compte la construction existante au sein du secteur N°4 de manière à l'intégrer comme futur logement dans l'hypothèse où celle-ci serait rénovée
- Néanmoins la démolition de cette construction reste également compatible avec les orientations du présent document.

Dispositions dérogeant à celles du règlement

- Afin de mieux accompagner localement cette densification, certaines implantations / règles fixées dans le règlement pourront être dérogées sur les secteurs indiqués dans les schémas pages suivantes. Les dérogations possibles sont les suivantes :
  - pour le <u>secteur N°3</u> : la future construction pourra s'implanter sur la limite séparative à l'est de la parcelle
  - pour le <u>secteur N°4</u> : la future construction pourra s'implanter avec un recul inférieur celui fixé dans le règlement du PLU par rapport à la voie départementale
  - pour les <u>secteurs N°3 et 4</u> : les zones indiquées autour de la conduite d'eau devront être préservées de toutes constructions (y compris annexe isolées) et de toute plantation d'arbre de haute tige, afin de permettre une éventuelle intervention sur l'ouvrage traversant ces parcelles.

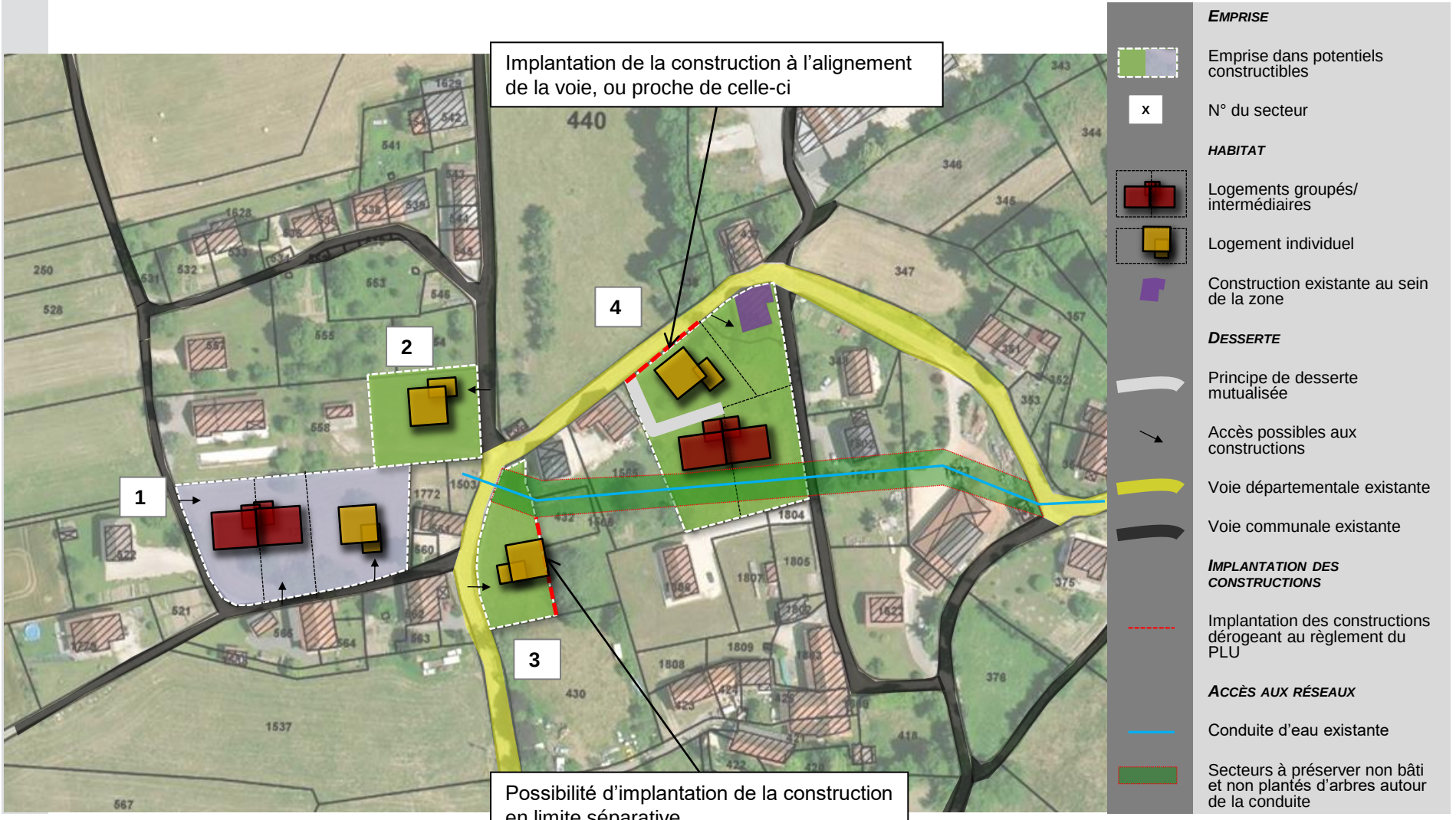
Ouverture à l'urbanisation

- Le secteur N°4 devra s'ouvrir à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Le mode d'ouverture à l'urbanisation reste libre sur les autres zones.

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET

Schéma d'aménagement

Illustration possible en termes d'implantation et de typologie de logements



DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET – POUR LA ZONE AU

Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est libre

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation de la zone et densité

- Seule la sous-destination de **logement** est autorisée sur la zone.
- L'objectif global est de créer au minimum 3 logements sur la parcelle de 2820 m².
- La typologie de logements en libre.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Terrassements

- Les constructions devront rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie, afin de ne pas réaliser d'importants terrassements tant pour la construction que pour les accès. Les terrassements sont admis pour la réalisation d'un accès en sous-sol et pour la réalisation du niveau plancher de la surface habitable tenant compte de la topographie pour les eaux pluviales.

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET – POUR LA ZONE AU

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie des constructions futures

Dans un objectif de cohérence des formes urbaines du futur aménagement, les constructions devront respecter les objectifs suivants :

Type	Règles à appliquer
Objectif à atteindre en termes de **hauteur**	La hauteur des constructions devra être inférieure : - à 10 m au faîtage en cas de toiture à pans - à 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse En cas de construction d'annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère.
Objectif à atteindre en termes de d'**emprise au sol**	L'emprise au sol pourra être importante pour favoriser la densité de la zone, tout en veillant à préservant au minimum 40 % d'espace libre, à l'échelle du futur lot.
Objectif à atteindre en termes de **recul par rapport aux voies (privées et publiques), et emprises publiques**	L'implantation des constructions devra être réalisée avec un recul minimum de 2 m par rapport aux emprises publiques.
Objectif à atteindre en termes de **recul par rapport aux limites séparatives**	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte les ombres projetées et les impacts visuels entre les constructions. **L'implantation des constructions principales, extensions et annexe accolées ou isolées** s'effectuera : - soit en limite dans le cas de constructions jumelées et édifiées de manière simultanées - soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m.
Objectif à atteindre en termes de **disposition du volume**	Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET – POUR LA ZONE AU

Qualité architecturale des constructions futures

ASPECT ARCHITECTURAL DE LA CONSTRUCTION

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, …) seront proscrites. L'aspect architecturale des futures constructions devra se rapprocher des constructions traditionnelles de la commune

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- La couleur des façades sera dans des tons proches de ceux de la pierre calcaire (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris)
- Les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur)
- L'aspect ondulé en façade est interdit (en dehors des bardages bois)
- Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles

RÈGLES LIÉES À LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales avec toitures à pans	Constructions principales avec toitures plates	Les annexes
- Elles seront au choix : - à deux pans (avec ou sans croupe) - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe) - Les constructions en R+C seront obligatoire à 2 pans - Elles devront avoir une pente d'au minimum 50% - Les toitures auront un débord d'au minimum 0,5 m - Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée	Elles devront être végétalisées	Elles devront être accolées à la construction principale lorsqu'elles comporteront : - une toiture à 1 pan - une toiture terrasse

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET – POUR LA ZONE AU

La qualité environnementale et la prévention des risques

Implantation, rôle et nature des espaces verts

IMPLANTATION DES ESPACES LIBRES ET INTÉGRATION DANS LA ZONE

Toute opération de constructions ou d'aménagement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux et végétaliseés appropriés de leurs espaces libres.

VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage ouvert, plutôt en bosquets, vergers et/ ou arbres plus isolés, ...).
Les plantations devront être composées avec des essences variées et locales et en proscrivant les espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ….)

RISQUES NATURELS

Ce secteur n'est pas concerné par des risques naturels.

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET – POUR LA ZONE AU

La qualité environnementale et la prévention des risques

Traitement des limites de propriété

 En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci devront, dans un objectif de porosité et de qualité environnementale, être constituées au choix :

- de clôtures à clairevoie,
- de haies végétales, en privilégiant le mélange d'espèces locales et variées

 Les murs bahuts maçonnés sont interdits

 La hauteur totale des clôtures sera limitée à une hauteur d'environ 1m50 maximum

 Les clôtures pleines situées le long de la RD devront être compatibles avec les conditions de circulation sur cette voie (éviter les masques végétaux, clôtures trop opaques, …)

Perméabilisation des espaces bâtis

 L'objectif est de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains

 A ce titre, un minimum d'environ 25 % de terrains dans les futures parcelles seront composées en pleine terre

Insertion climatique des nouvelles constructions

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :

- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

DENSIFICATION DU SECTEUR DE BORGEY-BORNET – POUR LA ZONE AU

La desserte des terrains par la voirie et les réseaux

En matière de réseaux humides

DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

Les constructions futures seront raccordées au réseau public d'assainissement

DESSERTE EN EAU POTABLE

Les constructions futures seront raccordées au réseau public d'eau potable. Toutefois, le réseau devra être conforté en fonction du nombre de logements créés pour en assurer la distribution.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. De plus les eaux de pluie seront gérées en priorité par l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle avec un dispositif de rétention si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées, suffisamment dimensionné, avant d'être rejetées avec un débit de fuite limité dans le réseau communal d'eaux pluviales ou tout autre exutoire pérenne.

En matière de réseaux secs et numérique

DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

Le raccordement au réseau électrique se fera en souterrain

DESSERTE EN COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Toute nouvelle construction principale à destination d'habitat devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur

Les déplacements

Objectifs en matière de stationnement

Le territoire n'est pas desservi par les transports en commun.

En matière de stationnement, l'objectif est de prévoir 2 emplacements par logement.