

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de La Baume



Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 28 Mars 2023 approuvant l'évolution du PLUi-H suite à recours gracieux de l'Etat.

Le Président

Fabien TROMBERT

- 5.1.13 -

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...</u>	<u>3</u>
1.1. CONFORT THERMIQUE	3
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	4
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	4
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	5
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	6
<u>2. PHASAGE DES OAP.....</u>	<u>7</u>
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA BAUME</u>	<u>9</u>
<u>4. BAU03- CHEF-LIEU – 0.57 HA</u>	<u>10</u>
4.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	10
4.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT	11
4.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	11
<u>5. BAU02- LES VORZIERS –0.22 HA.....</u>	<u>13</u>
5.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	13
5.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT	14
5.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	14
<u>6. BAU01 SECTEUR DE LA DIMERIE - 0.3 HA</u>	<u>16</u>

PREAMBULE

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. CONFORT THERMIQUE

La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation, pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées.

Ainsi une réflexion approfondie doit être apportée sur l'isolation du bâtiment, en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit de prévoir de s'isoler du froid, comme de la chaleur.

Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments pourra être prévu (façades ventilées, puits canadien ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :

- Gérer la lumière et la chaleur gratuite, par le biais de grandes ouvertures et percements au SUD (prise en compte de la luminosité et des vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses...).
- Privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade OUEST) - Nécessité de prendre en compte les bises de pente (venant du NORD).
- Planter ponctuellement des arbres de haute tige au SUD du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage.
- Créer une protection végétale au NORD du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).
- Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans le cas d'ouverture à l'urbanisation des OAP.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation SUD ou OUEST pour renforcer le confort d'été.

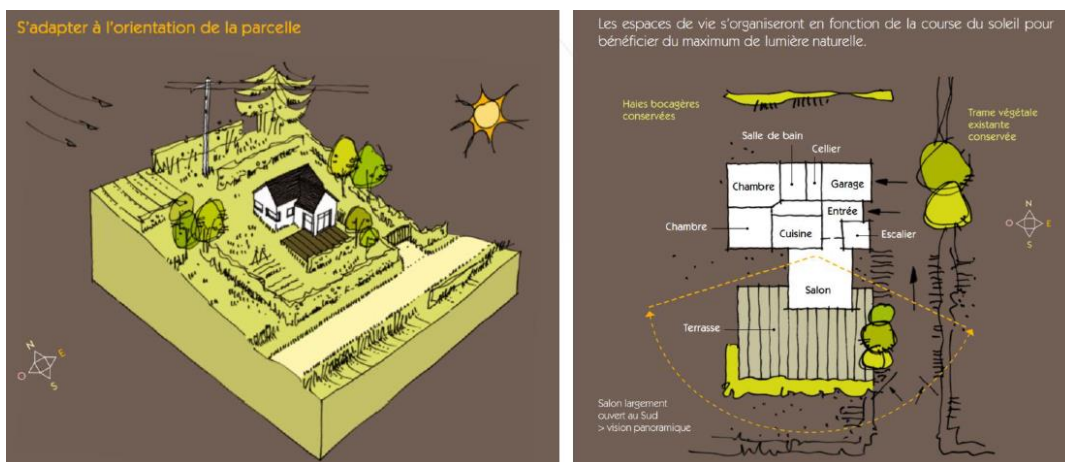


Image à titre illustratif

1.2. ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables se développe de plus en plus sur le territoire. Il s'agit ici de donner des préconisations sur leur implantation afin de garantir leur bonne utilisation et une insertion optimale dans la trame bâtie et paysagère en se concentrant sur les panneaux solaires dont l'aménagement induit souvent des externalités négatives sur la qualité des fronts bâtis.

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

- Donner une forme rectangulaire à l'assemblage des modules : bannir les L, T ou U contournant une souche de cheminée ou une lucarne.
- Grouper les capteurs en une nappe unique, y compris en cas de combinaison de capteurs thermiques et photovoltaïques.
- Respecter les plans et les lignes du bâtiment : même inclinaison et même orientation que les arêtes et pans du toit et de la façade, alignement sur les baies...
- Assortir les couleurs : du matériau de couverture avec les capteurs, mais aussi des cadres supportant des modules pour éviter un effet de damier.
- Soigner les détails : raccords, fixations, câbles.

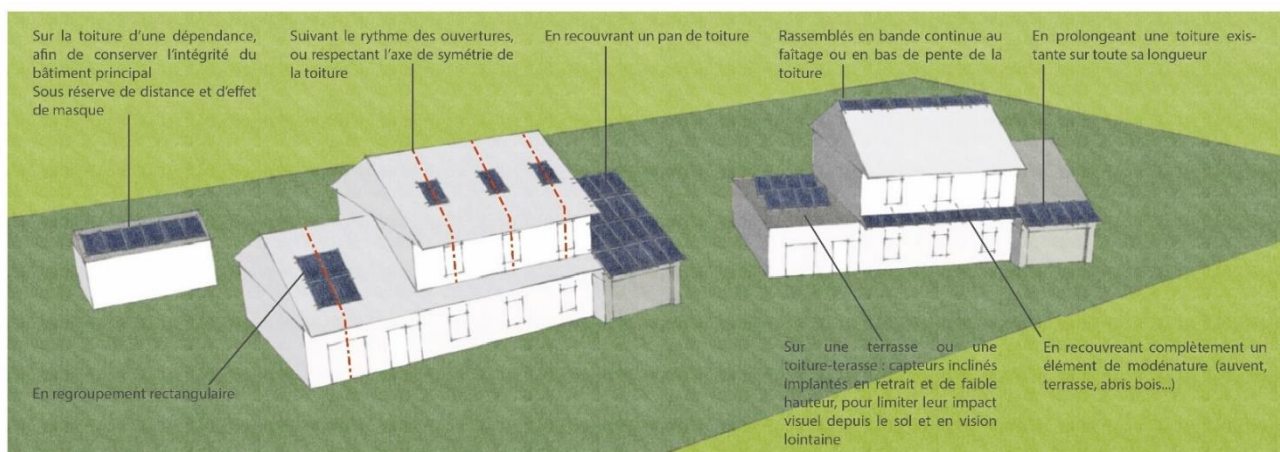


Image à titre illustratif

1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE

L'implantation des constructions dans la pente est l'une des contraintes majeures d'urbanisation pour les communes de montagne. Celle-ci repose sur trois critères fondamentaux :

LE RELIEF : les travaux de terrassement souvent coûteux et inesthétiques induisent la prise en compte du terrain naturel. Cela permet de bien ajuster les constructions au terrain.

- Il s'agira de concevoir des projets sur mesure.
- Les pièces de vie pourront donner un accès direct au terrain naturel.
- La maison suit la pente naturelle du terrain par un jeu de niveau induisant des décrochés de volumes.

LES ACCES : Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains, et entraîne des travaux de terrassements supplémentaires. La solution la plus simple est à privilégier, généralement où l'accès est le plus direct depuis la voie

- Les accès directs depuis la rue libèrent plus d'espace extérieur privé.
- L'accès au garage se fait par le bas, si la voie est en bas, par le haut, si la voie est en haut.

L'ORIENTATION & LES VUES : l'un des objectifs stratégiques véhiculé dans toutes les OAP est d'optimiser le foncier et donc, d'économiser ou du moins de limiter les espaces résiduels. De même une implantation plus proche des voies induit un gain de place non négligeable.

- Une forte dimension paysagère est véhiculée avec la notion d'implantation car l'urbanisation future conditionne le paysage de demain.
- Rester vigilant sur le traitement paysager des sites en forte covisibilité notamment.
- Porter un regard paysager lors de l'aménagement des sites : adaptation au terrain naturel et non l'inverse.

L'AMENAGEMENT DU TERRAIN : des éléments présents sur le site, tel les arbres, haies, murets...constituent les fondements de l'aménagement d'un terrain.

- Pour les plantations, privilégier les essences locales.
- Planter des haies champêtres mélangeant les espèces et créant des prospects qualitatifs.



Montriond



La Côte d'Arbroz



Le Biot

1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

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 noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

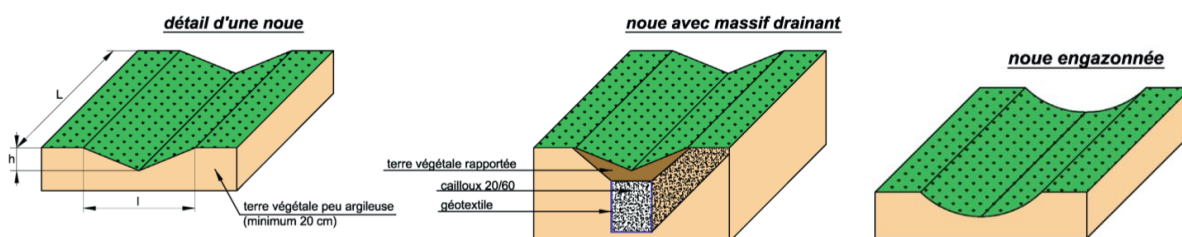
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

Toute opération devra prendre en compte le "Guide Technique de Gestion des Eaux Pluviales" annexé au PLUI-H.

► AIDE A LA DECISION :

Les bassins de rétention et/ou fossés et noues devront avoir une configuration naturelle. Eviter les ouvrages rectilignes ayant une apparence trop artificielle ou technique ainsi qu'un fond plat du bassin.

Les noues accompagnant les bassins de rétention font office de chenal d'écoulement. Il s'agira de déterminer le tracé le plus long et/ou sinueux possible favorisant au maximum l'infiltration des eaux.



http://services-urbains.lillemetropole.fr/public/doc/eauxPluviales/06_Fiche_Technique_3.pdf



TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Image à titre illustratif

Dès lors qu'une zone humide se situe à proximité de l'OAP il s'agira d'aménager ce type de dispositif, préservant le bon fonctionnement de la zone humide.

1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS

HABITAT DE TYPE COLLECTIF : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.



Montriond



Morzine



La Forclaz

HABITAT DE TYPE INTERMEDIAIRE : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privés.



Chalet Yosemite- Tignes- 6 logements



Morzine



La Vernaz

HABITAT DE TYPE GROUPE : habitat individuel mitoyen, disposant d'un accès individualisé, accolé de façon horizontale (exemple i/ : ci-dessous)

HABITAT DE TYPE INDIVIDUEL : habitat individuel isolé (exemple ii/ : ci-dessous)



i/ Les Gets



ii/ Revvroz

2. PHASAGE DES OAP

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Afin d'échelonner l'urbanisation sur le long terme à l'échelle de temporalité du PLUi-H, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets situés en zones 1 AU est phasée dans le temps. L'objectif est de modérer la consommation foncière et donc l'artificialisation des sols, en optimisant le foncier constructible. Ainsi les secteurs OAP ont été catégorisés selon deux types : site en densification et site en extension. Cela permet de prioriser l'ouverture à l'urbanisation et de garantir un phasage de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H.

Sont destinés à être urbanisés en priorité :

Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP.

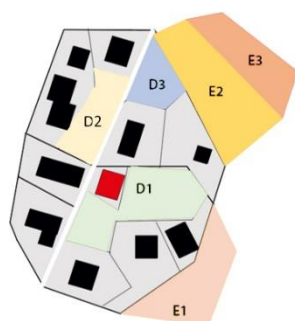
Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification a été réalisé.

Indiçage des secteurs de projet

Les secteurs « D » ou « E » comprennent, sur certaines communes, des indices allant de 1 à 3 (D1, D2 [...] E3). Cela permet de renforcer le phasage de l'urbanisation :

- Dans le cas où les communes comportent plusieurs entités urbaines significatives, dotées chacune d'elle, de plusieurs sites de projet.
- Dans le cas où les sites de projet sont localisés de façon plus ou moins proches des pôles de l'armature territoriale. Ainsi, plus les sites de projets sont éloignés des pôles/ chef-lieu, équipements et commerces, plus leur ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps.

Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais. Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage significatif de secteurs de projets voisins soient réalisés au préalable. Les pourcentages de réalisation nécessaires, pour ouvrir à l'urbanisation un secteur, sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Le livret des OAP indiquera la catégorie (D ou E) et l'indice attribué pour chaque OAP /secteur de projet.

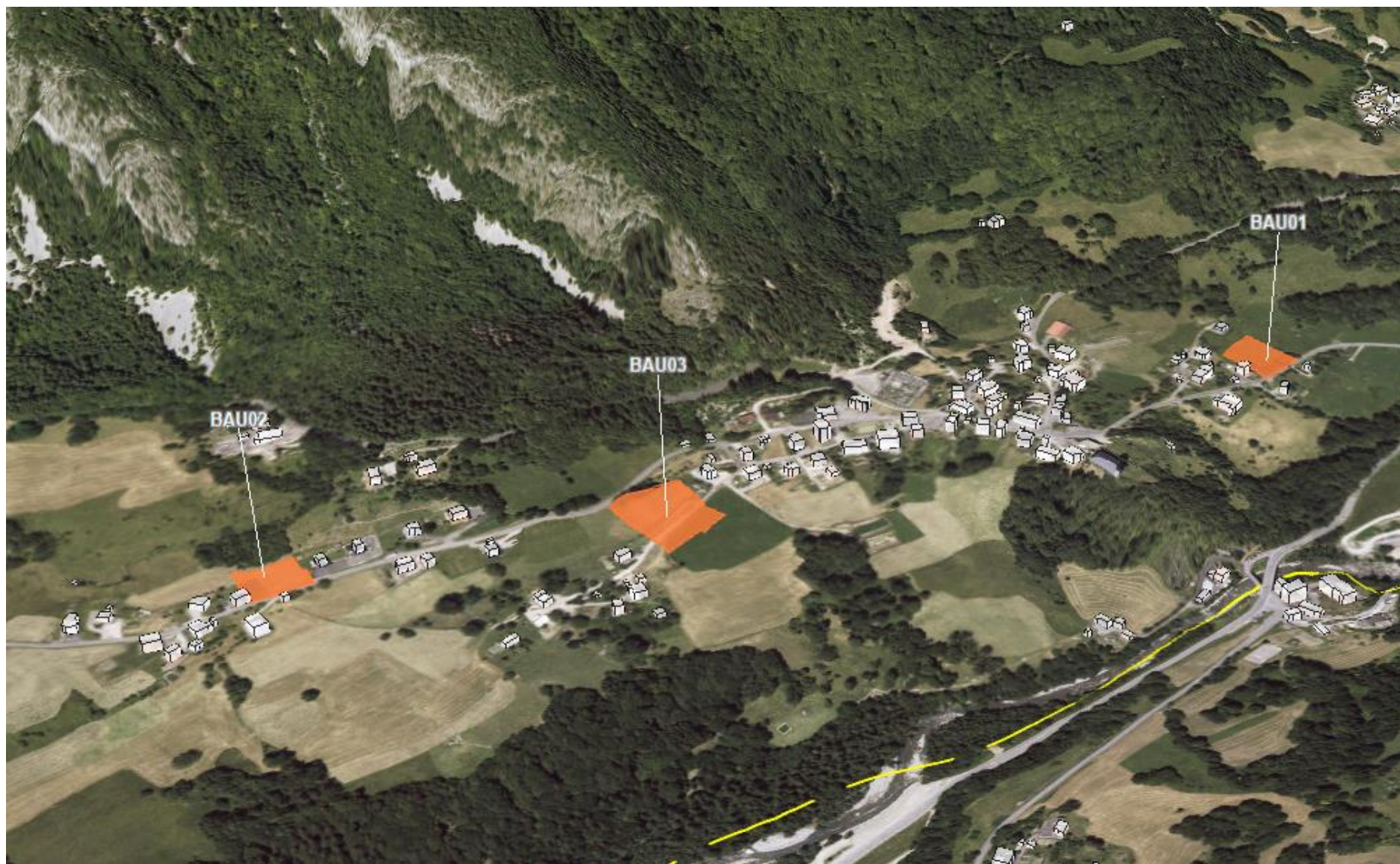


Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné par le phasage inter OAP
D/D1	Densification-urbanisation "immédiate".
D2	Densification sous réserve que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D1
D3	Densification que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D2.
E/E1	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur D
E2	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E.
E3	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E2.
2AU	Phasage par les règles de la zone 2AU – procédure de révision/modification du PLUi

► **PHASAGE DES OAP A LA BAUME :**

n°site	Superficie	Zonage	Phasage
BAU01	3193	2AU	NC
BAU02	2798	1AUC	D
BAU03	3665	1AUC	E

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA BAUME



4. BAU03- CHEF-LIEU – 0.57 HA

Dans la continuité du chef-lieu, le site de projet se situe au niveau de Vers Le Pré. Cet espace, à la topographie plane est idéalement situé pour accueillir des logements nouveaux, en structurant du même temps la trame bâtie. Le site constitue aujourd'hui un pré de fauche ou un espace pâturé.

Le site est accessible par une voie communale et par la voie communale prolongée par la D232.

Concernant les risques, la carte d'aléas de la Baume montre que le secteur est identifié en G1 (glissement de terrain de faible intensité).

Situation-armature	Village sous influence d'un cœur urbain
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC
Topographie-pente moyenne	15%
Densité	30 logts/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble ou aménagement partiel

Structurer la trame urbaine du lieu-dit par une implantation bâtie qualitative : créer un effet de rue

Réaliser le bouclage du secteur en reliant les voies communales, permettant de mutualiser les accès aux logements.

Renforcer le vivre ensemble et l'insertion du nouveau secteur d'urbanisation par la création d'un espace jardiné partagé.

4.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le cœur du chef-lieu est dense, le bâti est mitoyen ou peu distant des limites séparatives et évolue autour de l'Eglise qui constitue un point focal majeur sur le territoire. Progressivement, le front bâti devient plus aéré. L'extension de l'urbanisation viendra boucler l'urbanisation du secteur.

Densité de l'habitat existante : Le site comprend de beaux volumes bâtis pouvant comprendre plusieurs logements, pour autant la maison individuelle domine. Celles-ci sont constituées de volumes conséquents, à l'architecture traditionnelle. La densité moyenne sur le chef-lieu est de l'ordre de 10/15 logements à l'hectare.

Densité de l'habitat envisagée dans l'OAP : 30 logements par hectare.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone ou aménagement partiel.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **17 logements** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).

4.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès au site se fait par la voie communale de vers le Pré et la route de la voie à Manon. Les accès aux constructions seront mutualisés.

Voirie : la voirie principale desservira l'ensemble des constructions

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Un parking visiteurs doit être aménagé.

Modes doux : Le mode doux permettra la connexion avec le chef-lieu.

4.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions auront un volume rectangulaire, dans l'esprit des constructions existantes.

Les faîtages seront perpendiculaires ou parallèles à la voirie créant un effet de rue.

Les hauteurs n'excéderont pas le R+1+c. Les logements intermédiaires seront répartis en bloc de 2 à 3 logements.

Les volumes doivent être simples, et rectangulaires à l'image du contexte bâti environnant.

Traitement paysager :

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur.

Les clôtures sont à proscrire, la délimitation des terrains et la gestion des vis-à-vis se fera par des aménagements paysagers.

Un espace vert sera conservé en limite de site, le long de la voie à Manon.

Un espace jardiné de type jardin partagé sera aménagé au sein des constructions.

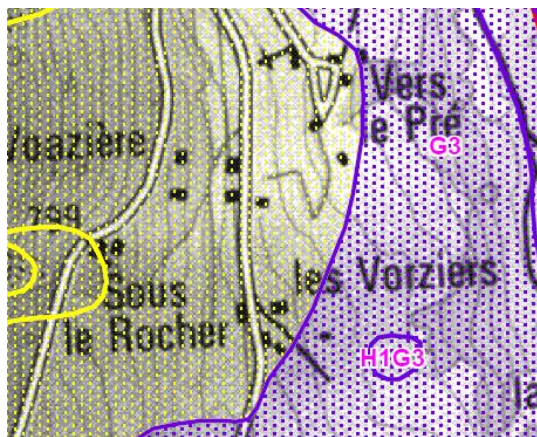
LA BAUME - OAP BAU03 - 5700 m²

Zone PLUi : 1AUC



5. BAU02- LES VORZIERS –0.22 HA

Ce secteur en extension du hameau des Vorziers, hameau satellite dans le prolongement du chef-lieu et du pôle d'équipement communal, est idéalement situé pour accueillir des logements nouveaux. Le site est accessible depuis la D32. La pente est relativement faible (15% en moyenne). La pente la plus forte sur situe côté Eglise. Le reste du site est plutôt plat et connaît une topographie peu marquée.



Vue sur le site projet et extrait de la carte d'aléas

Concernant les risques, la carte d'aléas de la Baume montre que le secteur est identifié en G1 (glissement de terrain de faible intensité).

Situation-armature	Hameau stratégique
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Voie communale
Desserte réseau d'eau potable	RAS
Topographie-pente moyenne	15%
Densité	30 logts/ha
Ouverture à l'urbanisation	Au fur et à mesure de la réalisation des équipements

Développer un hameau stratégique et loger des habitants permanents

Proposer une offre de logements répondant au parcours résidentiel des ménages.

5.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le hameau des Vorziers comprend un cadre naturel, les constructions sont de type individuel et peu dense. Les volumes bâtis sont d'une volumétrie importante.

Densité de l'habitat existante : La densité moyenne sur le hameau est de l'ordre de 10 logements à l'hectare.

Densité de l'habitat envisagée dans l'OAP : 30 logements par hectare.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **4 logements** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).
- ➔ Une évolution du PLUi sera nécessaire pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

5.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : l'accès au site se fait par la voie communale Voie à Manon.

Voirie : la voirie principale desservira l'ensemble des constructions et s'achèvera par une aire de retournement.

Stationnements : Les stationnements seront intégrés aux constructions. Des stationnements visiteurs devront être aménagés.

5.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions auront un volume rectangulaire, dans l'esprit des constructions existantes. Les bâtis, seront de type logement intermédiaire. Les constructions ne seront pas jumelées par le garage.

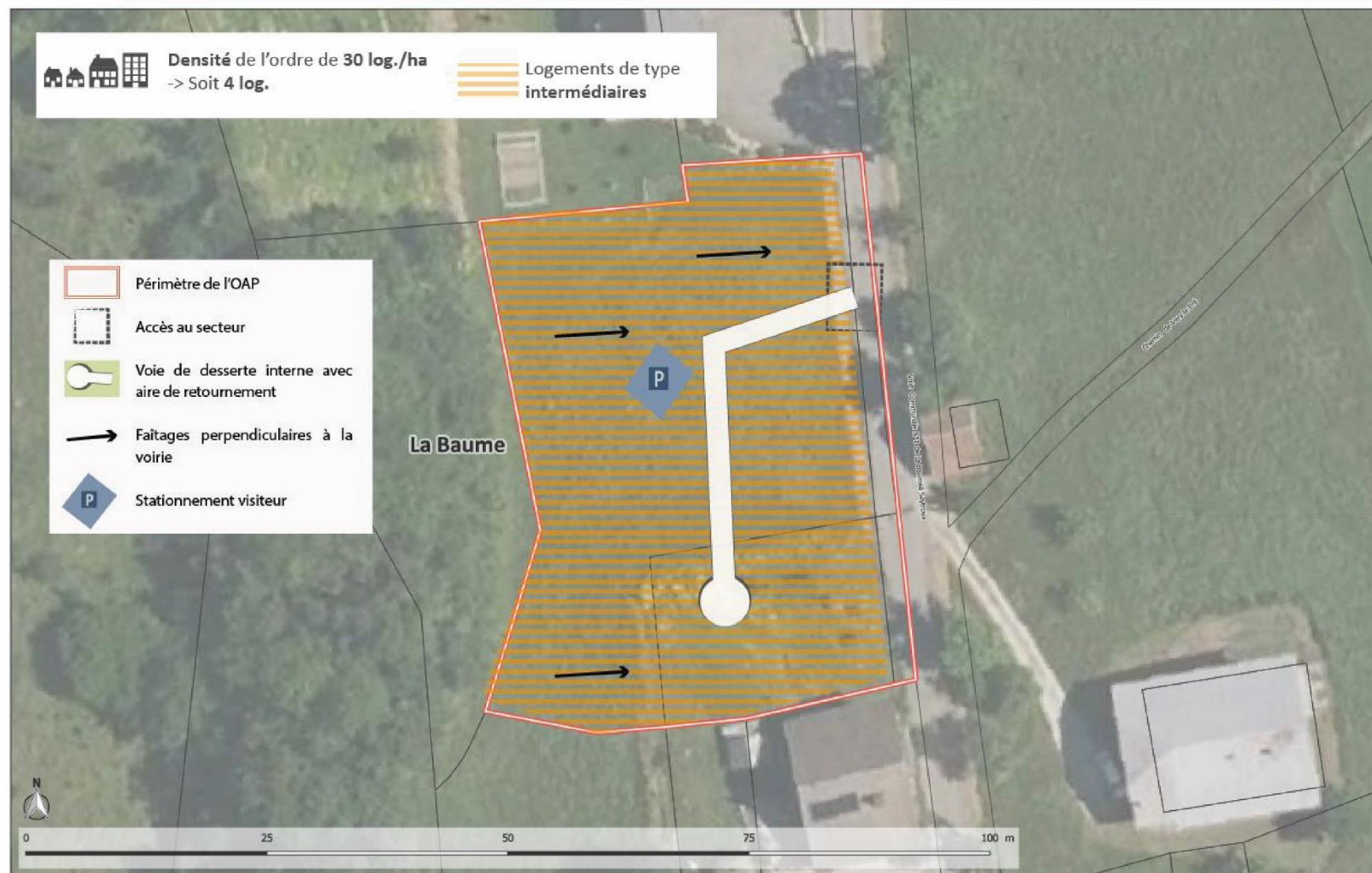
Les faîtages seront perpendiculaires aux courbes de niveaux et l'orientation des constructions sera similaire à l'existant.

Traitement paysager :

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère rural et paysager remarquable du secteur. Les volumes doivent être simples. Ils doivent s'intégrer tissu bâti.

Il s'agira de conserver des espaces ouverts, en lien avec l'identité paysagère du site.

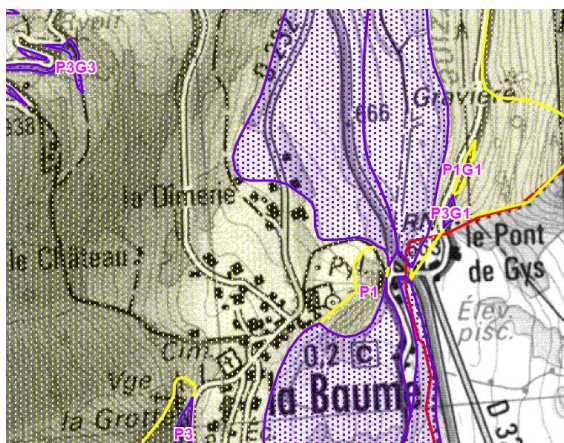
La Baume- OAP BAU02 - 2 200 m² Zone PLUi: 2AU



Secteur en 2AU

6. BAU01 SECTEUR DE LA DIMERIE - 0.3 HA

Le secteur correspond à l'entrée sur la commune depuis la D902. L'objectif de l'aménagement du secteur sera de qualifier cette entrée, en préservant le caractère paysager de la commune. Le secteur est à destination d'habitat, et permettra une densité moyenne par une offre en logements de type groupé / intermédiaire. La pente est relativement faible (15% en moyenne). La pente la plus forte sur situe côté Eglise. Le reste du site est plutôt plat et connaît une topographie peu marquée.



Vue sur le site projet et extrait de la carte d'aléas

Concernant les risques, la carte d'aléas de la Baume montre que le secteur est identifié en P3G1, soit en aléa fort de chute de pierre et blocs et en aléa faible de glissement de terrain. La zone a donc été classée en 2AU dans l'attente d'une étude de risque complémentaire.

► A RETENIR

Situation-armature	Village sous influence d'un cœur urbain
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	2AU
Topographie-pente moyenne	15%
Densité	30 logts/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone. Sous réserve de réalisation d'une étude de risque.

► OBJECTIF

Affirmer l'entrée communale et répondre au parcours résidentiel des ménages.

Développer l'habitat permanent autour de la polarité communale et des équipements structurants

Intégration paysagère des constructions et diversification du parc de logements du chef-lieu

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone. Sous réserve de réalisation d'une étude de risque.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ **9 logements** sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est conditionnée à la modification du PLUi-H.

