

# OAP du Plane

# OAP du Plane

Orientation prise en application de l'Art. R151-8 du code de l'urbanisme

L'OAP du Plane participe à l'objectif 2.1 du PADD rappelé ci-après:

**2.1. Relancer la démographie de la commune pour un village vivant et animé à l'année**

**Accueillir de nouveaux habitants permanents** pour dynamiser le village à l'année, soutenir les activités commerciales et de services

**Accueillir au moins 80 jeunes ménages** (de 25 à 45 ans) pour remplir le groupe scolaire

**Satisfaire les besoins d'habitat** en soutien des objectifs démographiques, tout en maîtrisant et en organisant l'urbanisation et l'offre de logements :

- Relancer et favoriser la construction de résidences permanentes, un préalable pour relancer la démographie et rééquilibrer le parc de logements (dans sa composition entre résidences principales et résidences secondaires)
- Développer l'offre d'habitat « abordable - en accession sociale et en locatif social » – en soutien de l'objectif d'accueil de jeunes ménages avec enfants : produire au moins 80 logements « abordables »
- Mobiliser en priorité le foncier communal disponible (ZAC du Plane) pour des opérations de logements abordables bien reliées et proches des services et des équipements centraux

## Objectifs du PADD :

- Développer sur le territoire communal une offre d'habitat abordable pour accueillir au moins 80 jeunes ménages
- Relier le quartier au centre-village par des circulations douces.



## Caractéristiques du site

Le secteur est situé à 500m de la place du village et à 400m de l'école.

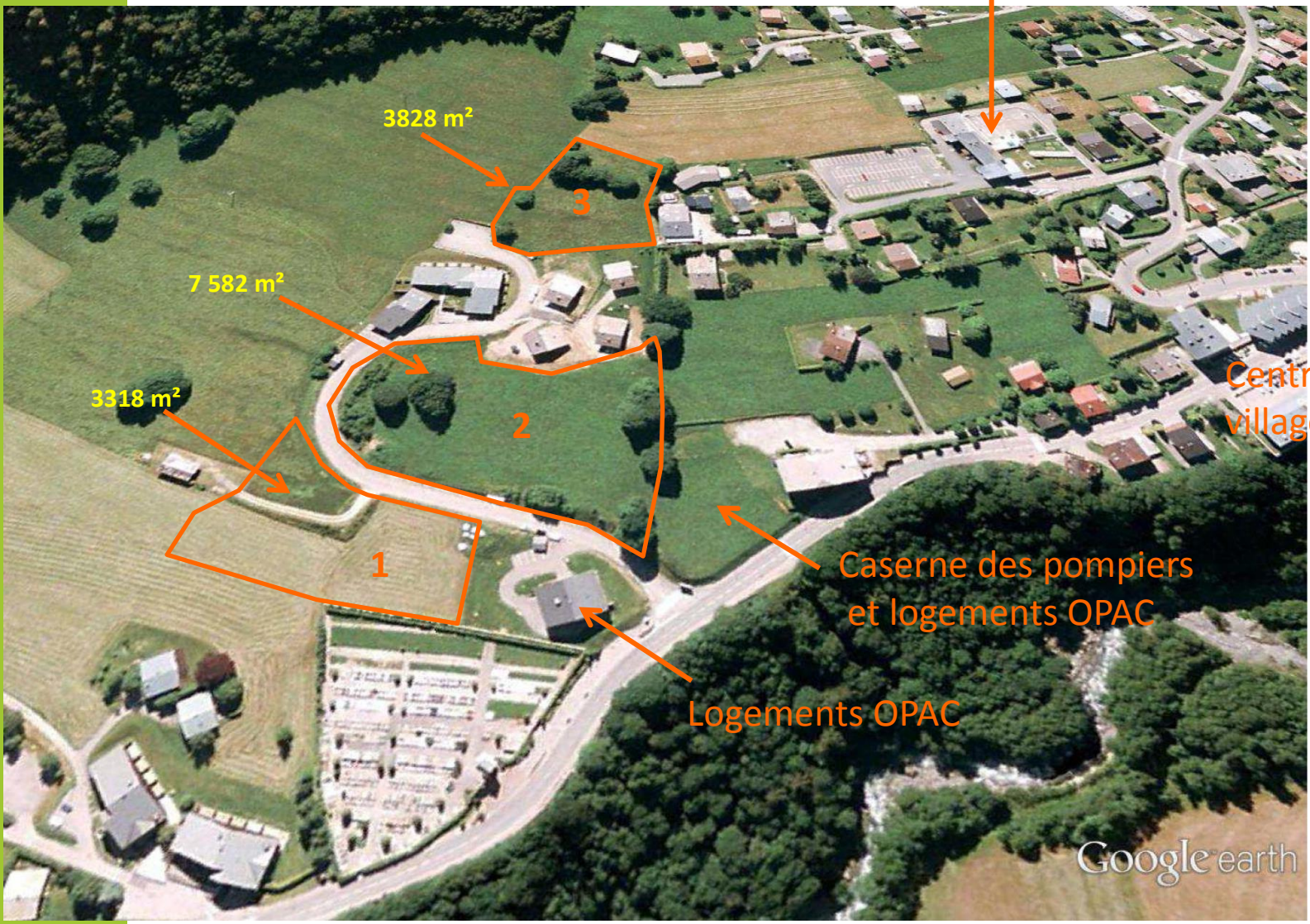
Il comprend 3 terrains étagés dans la pente, d'une surface de 14 728 m<sup>2</sup> environ.

Les terrains sont desservis par une voirie principale, la route du Grand Plane, qui part de la départementale 902 et se termine en impasse (plateforme de retournement). Un accès est aménagé à partir de cette route pour desservir des habitations privées situées au nord du secteur.

On trouve à proximité le cimetière, la caserne des pompiers et deux bâtiments de logements sociaux gérés par l'OPAC.

# OAP du Plane

$$3\ 318\ m^2 + 7\ 582\ m^2 + 3\ 828\ m^2 = 14\ 728\ m^2$$



Ecole

Centre village

Caserne des pompiers et logements OPAC

Logements OPAC

Google earth



# OAP du Plane



*Vue du terrain 1  
depuis la voie de  
desserte*



*Vue du terrain 3  
depuis la plate-forme  
de retournement*



*Vue du terrain 2  
depuis la route*



### Les bâtiments de logements sociaux gérés par l'OPAC

L'Avouille 2008  
R+2+combles  
12 logements  
Pas de garage en sous-sol

Le Chautène 1999  
R+1+combles  
8 logements  
1 T2  
4 T3  
3 T4  
Garages en sous-sol



**Les gabarits de ces petits collectifs sont utilisés comme « modèles » pour préfigurer l'aménagement du secteur**

- L'Avouille : collectif de 12 logements
- Le Chautène : collectif de 8 logements

## Images de références



*Les Gets*



*Projet Morzine*

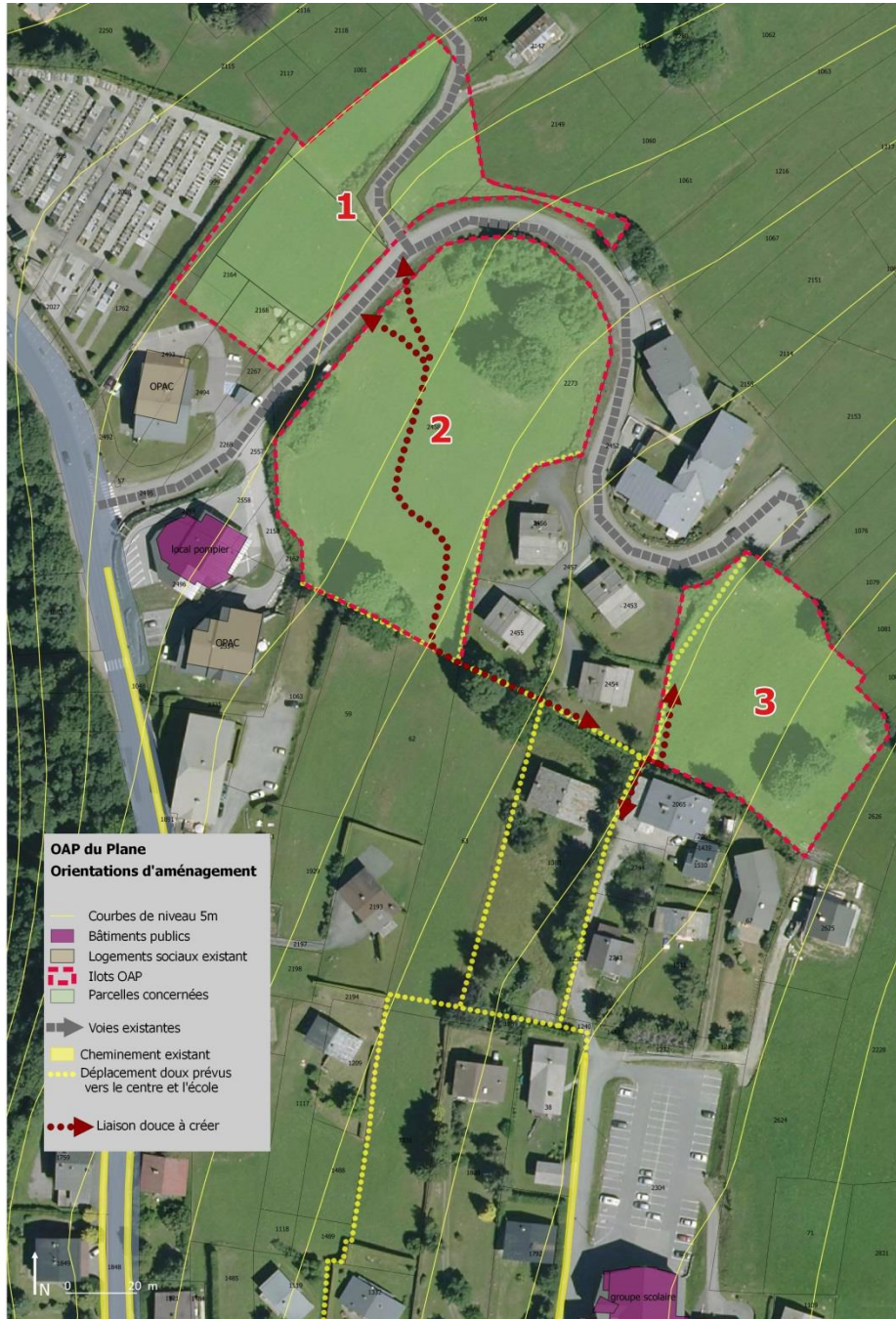


*Pralognan-la-Vanoise  
Projet d'accension sociale*

# OAP du Plane

## Objectifs du PADD :

- Développer sur le territoire communal une offre d'habitat abordable pour accueillir au moins 80 jeunes ménages
- Relier le quartier au centre-village par des circulations douces.



## Schéma d'aménagement à mettre en œuvre

92 logements maximum, dont :

### Sur les îlots 1 et 2

- 40% en locatif social et 40% en accession sociale

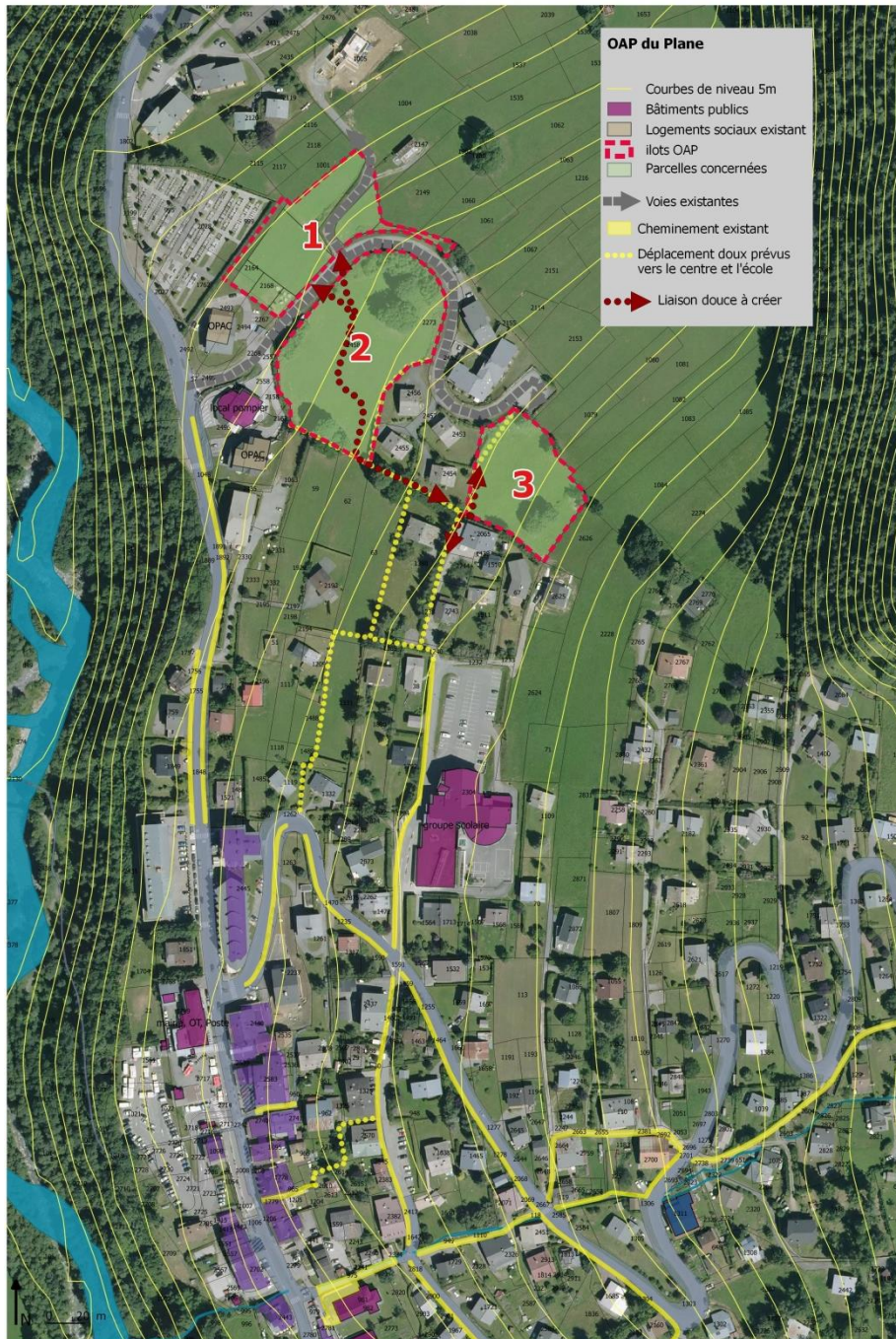
### Sur l'îlot 3

- 20% en accession libre





# OAP du Plane



## Objectifs du PADD :

- Développer sur le territoire communal une offre d'habitat abordable pour accueillir au moins 80 jeunes ménages
- Relier le quartier au centre-village par des circulations douces.

## Orientations à mettre en œuvre :

Relier l'opération à l'école et au centre village par des cheminements doux



## Règlement de l'OAP

### **Orientations d'aménagement et de programmation à respecter**

Le secteur devra comprendre 92 logements maximum répartis sur l'ensemble des trois ilots

#### **Mixité fonctionnelle et sociale :**

Mixité fonctionnelle: la zone est dédiée à l'habitation

Programme de logements à réaliser, de l'ordre de :

- 40% de logements en locatif social dont une part à réserver pour le logement des travailleurs saisonniers
- 40% de logements en accession sociale et/ou abordable
- 20% d'autres types de logements

#### **Besoins en matière de stationnement**

- Le stationnement sera étudié en fonction du projet pour répondre aux besoins de l'opération

#### **Desserte par les transports en commun**

Le secteur est desservi par les transports en commun. Un point d'arrêt complémentaire pourra être aménagé si nécessaire à proximité de l'opération

#### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Accès véhicules :

Le secteur est desservi et organisé à partir de la route du Grand Plane

## Règlement de l'OAP

### **Cheminevements doux :**

- L'aménagement doit prévoir des cheminements dédiés aux piétons et/ou vélos reliant les différentes opérations entre elles.
- Des cheminements dédiés aux piétons et/ou vélos doivent également permettre de relier les différentes parties du secteur au centre village et à l'école.

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

#### Volumétrie, implantation des constructions:

- L'opération devra accueillir un habitat diversifié : petit collectif, habitat intermédiaire (habitat individuel jumelé ou accolé).
- Les bâtiments seront implantés le long des voiries (existantes ou créées) afin d'organiser une continuité bâtie, et de laisser libres de grandes surfaces en herbe.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En fin de chantier les talus de terre doivent être adoucis, lissés et enherbés. Autorisés pour les murs de soutènement : murs en pierres avec la même technique de construction que les murs de pierre traditionnels, murs en béton texturé.
- Les constructions doivent avoir un volume compact, de plan orthogonal simple.
- Elles comporteront au moins 2 niveaux (c'est à dire au moins R+1) sans dépasser le R+2+combles.

## Règlement de l'OAP

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum. Pente des pans comprise entre 30 et 40 %.
- Les passées de toit auront un minimum de 1m. En tout état de cause, elles devront être proportionnées aux dimensions du bâtiment. Les planches de rives seront de forme simple.
- Les matériaux de couverture, dans les nuances de gris ou de brun, seront privilégiés.
- Ouvertures en pleine toiture : les menuiseries (châssis, occultations) ainsi que les panneaux opaques seront de teinte sombre pour se fondre dans la masse de la couverture.
- Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture. Les éléments de liaison seront de la même teinte que les panneaux.

#### Façades :

- Tout volume construit qui comprendrait une façade de plus de 250 m<sup>2</sup> devra être composé de plusieurs volumes apparents. Les volumes apparents pourront être distingués par des différences d'alignement des éléments de façades, complétés éventuellement par une diversification dans la répartition des matériaux.
- Les façades auront une expression architecturale sobre.
- Les façades devront comporter un minimum de 25% de surface en bois. Essences de bois à privilégier : douglas, mélèze, épicéa.
- Surfaces en bois :
  - Les constructions en bois ne feront pas référence à une architecture étrangère au lieu (type bois empilés comme rondins, madriers, fustes ou abus de décoration en bois découpé ou mouluré...)
  - Les lames du bardage auront une largeur minimum de 0,17 m. La finition sera nette, sans effet rustique de découpe à hauteur variable.
  - Les teintes respecteront le nuancier (teintes RAL) joint en annexe n°2 du règlement du PLU.

## Règlement de l'OAP

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Façades (suite) :

- Surfaces maçonnées et autres revêtements:
  - Les enduits auront une finition lissée et/ou talochée dans les nuances de gris-beige conformément au nuancier (teintes RAL) joint en annexe n°2 du règlement du PLU.
  - Sont interdits : les revêtements de façade en briques de parements, les revêtements en plastique, les peintures et revêtements de couleurs vives, y compris le blanc pur.
- Garde-corps :
  - Les garde-corps seront de préférence en bois avec une expression simple évitant les découpes décoratives. Les supports, s'ils ne sont pas en bois, seront peints de teinte sombre

#### Abords :

- Hors les jardinets affectés aux logements individuels groupés ou aux logements situés en rez-de-jardin, l'espace entre les bâtiments restera ouvert et non cloisonné, laissé au plus près du terrain naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves et stabilisés), ou aménagé pour les loisirs et la détente.
- Les clôtures des jardinets (elles ne sont pas obligatoires) auront une hauteur maximum de 1,50m. Elles seront conçues pour s'harmoniser entre elles. Mode de clôture autorisé : haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage (en cas de soubassement le muret aura une hauteur maximum de 0,50 m), clôtures simples en bois ....

## Règlement de l'OAP

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

#### Qualité environnementale

- L'aménagement doit prévoir une proportion d'espaces de pleine terre de l'ordre de 30%
- Le chauffage des logements pourra être mutualisé et assuré par une chaudière collective. Un complément d'énergie pourra être réalisé par l'énergie solaire.
- Gestion et valorisation des déchets : l'aménagement doit prévoir un point de tri sélectif et l'emplacement d'un point de composte mutualisé.
- Les cheminements piétons-vélos et arrêts de bus à proximité, doivent être conçus pour constituer une alternative à la voiture.

#### Prévention des risques:

- Les constructions ou aménagements situés dans le secteur 29 C du Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles (instabilité de terrain, prescriptions faibles) devront suivre les articles du règlement C du PPRNP.

## Objectifs du PADD :

- Développer sur le territoire communal une offre d'habitat abordable pour accueillir au moins 80 jeunes ménages
- Relier le quartier au centre-village par des circulations douces.

