Plan Local d'Urbanisme

Aime

Département de la Savoie

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

Commune historique de la commune nouvelle de Aime la Plagne

Modification simplifiée n°1 du PLU
1. Notice explicative

Dossier valant additif au Rapport de Présentation

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 Janvier 2024

Atelier-2
architectes - urbanistes

Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la commune historique de Aime et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public

Maître d'ouvrage

Madame Le Maire, Commune de Aime La Plagne
1 112 Avenue de la Tarentaise
73210 AIME LA PLAGNE
04 79 09 74 38

1. NOTE DE PRESENTATION

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

1.1 Objets de la modification simplifiée

Au 1er Janvier 2016, la commune nouvelle d'Aime la Plagne est née de la fusion des communes historiques d'Aime, Granier et Montgirod. La présente modification porte uniquement sur la commune historique d'Aime conformément aux dispositions de l'article L.153-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-4 du Code de l'Urbanisme

En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° du I de l'article L. 153-31.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée d'Aime a été approuvé par délibération en date du 30 Juin 2017. Depuis cette approbation, la commune a procédé à plusieurs évolutions de son document d'urbanisme :

- Une première modification, approuvée le 28 Juin 2018 a permis de :
  - Créer une zone Aa pour permettre l'installation d'une exploitation agricole dans le secteur de Montvilliers ;
  - Limiter la hauteur des constructions situées en entrée de ville en réduisant le périmètre de la zone Uba ;
  - Mettre à jour le PIZ sur les secteurs de Saint-Paul et de Plan Cruet ;
  - Corriger une incohérence entre l'OAP n°8 Montabert et le zonage ;
  - Mettre en œuvre des corrections de règlement sur les articles 10, 11 et 12 ;
  - Corriger une erreur de mise en forme de la légende des plans de zonage ;
- Une deuxième modification, approuvée le 28 Novembre 2019 a permis de :
  - Mettre en cohérence, sur le secteur de Montabert, le potentiel de développement avec le SCoT en prévoyant un potentiel de développement de 14 000 m² de surface touristique pondérée ;
  - Régulariser, sur le secteur de Montabert, le parking de la résidence La Lauzière ;
  - Corriger, sur le secteur de Longfoy, une erreur matérielle sur la délimitation de la zone Uc par rapport à la route ;
  - Corriger, sur le secteur des Planchamp, une erreur graphique d'affichage des noms de zone et supprimer la zone Aa située au Nord ;
  - Phaser l'OAP n°4 La Contamine
  - Délimiter deux zones Aa pour permettre l'installation d'agriculteurs à Villette et Les Buez

- Etendre l'emplacement réservé n°1 dans le secteur Le Breuil
- Ajuster le règlement écrit des zones Us et Um

➥ Une première révision allégée, approuvée le 26 avril 2018 pour :

- Permettre la réalisation d'un projet touristique d'importance à Montalbert
- Rectifier le zonage à Charves,

➥ Une deuxième révision allégée, approuvée le 30 septembre 2021 pour :

- Permettre le développement de l'entreprise « maison de Savoie » et des services techniques dans la zone d'activités des Iles
- Procéder à des ajustements légers de zonage à Aime-bourg dans le secteur de « Poëncet »

➥ Il est à noter qu'une troisième révision allégée est en cours de réalisation.

Le Conseil Municipal de la commune nouvelle d'Aime la Plagne a prescrit par délibération en date du 26 janvier 2023, la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune historique de Aime. Le Conseil Municipal souhaite faire évoluer le document d'urbanisme sur les points suivants :

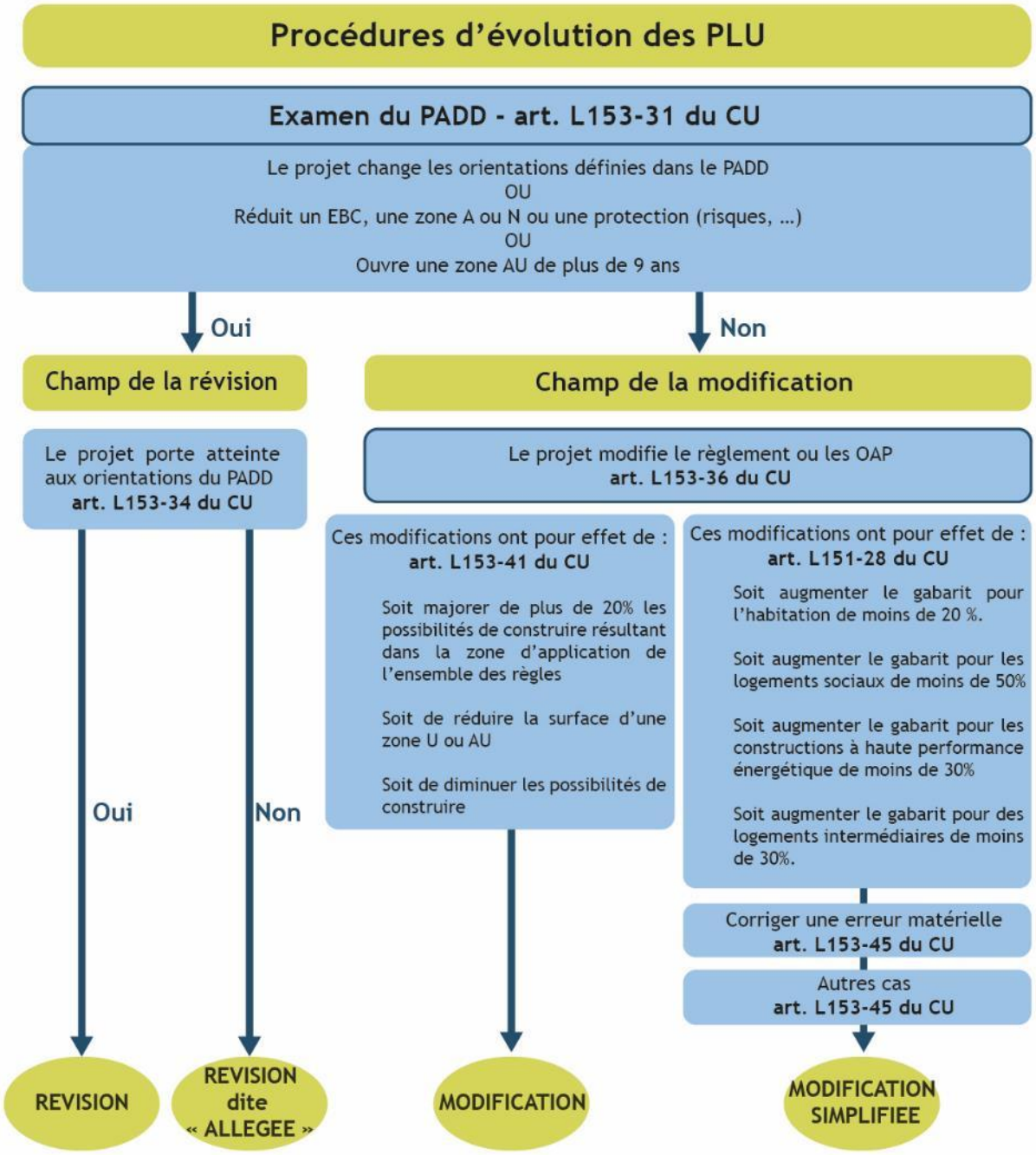
- L'intégration de la retenue de Prajoudran à Montabelrt en tant que « lac de faible importance » inférieur à 2ha
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés
- L'extension de zones Aa pour prendre en compte un bâtiment agricole existant et l'extension de zones Aa pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage agricole
- La modification de zonage afin de corriger des erreurs matérielles
- La mise à jour de l'OAP n°7 La Plagne Aime 2000 et de l'OAP n°8 de Montalbert
- La modification de plusieurs points du règlement écrit (stationnement, règles d'implantation pour les constructions neuve à vocation d'équipements publics, aspect extérieur des constructions, …)

1.2 Justification de la procédure

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en Juin 2017, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

1. Favoriser la dynamique démographique

- Maintenir le taux de croissance de 1,2% par an à l'horizon 2025 et permettre la construction de 181 logements
- Créer les conditions permettant l'ouverture de secteurs d'urbanisation et de programmes alliant l'accession et le locatif
- Favoriser la restructuration du bâti existant et maintenir l'extension de l'enveloppe urbaine actuelle en développant des densités moyennes de logements à l'hectare plus élevées que dans le passé
- Promouvoir un développement urbain maîtrisé à proximité des services et équipements publics
- Adapter la croissance de la commune à la ressource en eau mobilisable

2. Soutenir l'activité économique

- Permettre le développement de l'offre commerciale tant que le chef-lieu que sur le secteur des Iles et sur Aime 2000
- Répondre favorablement à la demande des entreprises artisanales et des petites industries désireuses de s'implanter, dans une volonté de sauvegarde, voire de renforcement de l'emploi sur la commune
- Proposer de nouveaux sites offrant les conditions favorables à l'implantation de nouvelles activités dans le respect des logiques environnementales et de la sauvegarde de l'activité agricole
- Mettre en œuvre une stratégie de développement touristique adapté conformément aux objectifs de sauvegarde de qualité paysagère, environnementale et de respect des équilibres économiques
- Renforcer, voire créer, les sites prédisposés à l'accueil des activités estivales
- Mettre en œuvre une politique de maintien, voire de renforcement, de l'activité agricole, tout en répondant aux nécessaires besoins liés à la dynamique d'urbanisation et à la sauvegarde des paysages et du milieu naturel

3. Adapter les équipements et les services à l'évolution de la commune

- Maintenir le niveau d'équipements et le développer dans une logique d'aménagement du territoire

4. Maintenir la biodiversité, la valeur paysagère et la fonctionnalité hydrologique du territoire

- Maintenir la biodiversité et la dynamique fonctionnelle des milieux naturels ainsi que le fonctionnement des hydrosystèmes
- Mettre en valeur la diversité et la qualité patrimoniale des paysages et du bâti, tout en favorisant un habitat durable par l'autorisation de l'innovation technologique et la limitation du mitage

5. Gérer les déplacements et les stationnements

- Organiser les différents flux de circulations pour une meilleure fluidité, sécurité et attractivité des modes de déplacement doux et des accès aux transports en commun

Les modifications du document d'urbanisme souhaité par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et rentre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs. En effet, les modifications apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

b. Des évolutions du PLU qui entrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

Article L153.45 du Code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS

Les pages suivantes présentent, sous la forme de fiches, les évolutions opérées sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée d'Aime et les motifs des changements apportés.

FICHE N°1. Identification de la retenue d'altitude de Prajourdan comme un lac de faible importance

FICHE N°2. Délimitation et extension de zones Aa

FICHE N°3. Modifications du zonage afin de corriger des erreurs matérielles

FICHE N°4. Mise à jour des emplacements réservés

FICHE N°5. Modification des OAP

FICHE N°6. Modification des règles de stationnement

FICHE N°7. Modification de l'article 1 du règlement de la zone AUe

FICHE N°8. Modification de l'article 6 du règlement écrit de la zone Um

FICHE N°9. Modification de l'article 7 du règlement écrit de la zone Uc

FICHE N°10. Modification de l'article 11 de la zone Ua

FICHE N°11. Modification de l'article 6 des zones Ua, Ub et Uc afin d'intégrer une mesure dérogatoire

1	IDENTIFICATION DE LA RETENUE D'ALTITUDE DE PRAJOURDAN COMME UN LAC DE FAIBLE IMPORTANCE

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

MOTIF

Dans le cadre de la réglementation de la loi Montagne, le Code de l'Urbanisme stipule que *« Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. »*

L'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme prévoit que peuvent être exclus du champ d'application de cet article *certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.* Le code de l'Urbanisme précise que cette disposition devra être prévu par un SCoT, un PLU ou une carte communale.

Pour éviter que cette réglementation n'interfère avec les travaux de la Société d'Aménagement de La Plagne (SAP), les services de l'état de la Savoie préconisent d'intégrer les lacs artificiels (retenues pour la neige de culture) de moins de 2 hectares en tant que « lacs de faible importance » dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Les retenues pour neige de culture inférieures à 2 hectares sont qualifiées de lacs de faible importance par le SCOT APTV. Par conséquent, la retenue d'altitude de Prajourdan, représentant une superficie de 9000 m², cette règle doit être intégrée au PLU.

En sus de cette évolution et en cohérence avec celle-ci, il convient de supprimer la trame de zone humide identifiée sur la retenue d'altitude de Prajourdan, cette identification étant une erreur matérielle au regard de l'origine artificielle du site et du traitement de ces abords.

En effet l'article L.211-1 du Code de l'Environnement précise que :

> *1° […] on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondé ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

En sus, l'article R.211-108 du Code de l'Environnement précise les critères à retenir pour la définition des zones humides :

> *I.-Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.*
>
> *En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.*
>
> *II.-La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation définis au I.*
>
> *III.-Un arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article et établit notamment les listes des types de sols et des plantes mentionnés au I.*
>
> *IV.-Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.*

Il apparait clairement, que les zones humides sont liées à un sol gorgé d'eau au moins une partie de l'année, une définition qui ne correspond à des étendues d'eau libre telle qu'une retenue collinaire.

Crédit photo : A. Abondance, www.savoie-mont-blanc.com

PLU en vigueur

PLU modifié

2 DELIMITATION ET EXTENSION DE ZONES Aa

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

L'objectif de la commune, à travers l'évolution de la délimitation des zones Aa, est de favoriser l'installation d'agriculture ou de permettre l'évolution d'activités agricoles existantes.

L'implantation d'un nouveau bâtiment agricole ou l'évolution d'un bâtiment existant s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à : *« mettre en œuvre une politique de maintien, voire de renforcement, de l'activité agricole, tout en répondant aux nécessaires besoins liés à la dynamique d'urbanisation, et à la sauvegarde des paysages et du milieu naturel »*

La création de nouvelles exploitations ou l'évolution d'un bâtiment existant permet de traduire de manière concrète les moyens d'actions définies dans le PADD et visant à :

- « *protéger prioritairement les terres agricoles à enjeux forts et très forts tels que définis dans le diagnostic agricole »*
- *Déterminer les sites d'implantation privilégiés pour accueillir les bâtiments d'activité agricole, au regard de la réglementation, de l'intérêt pour l'agriculture et de la qualité paysagère »*
- *Préserver l'agriculture, acteur essentiel de la valorisation du paysage et de l'environnement ».*

DELIMITATION D'UNE ZONE Aa AU LIEU-DIT LE FORPERET // MOTIF

Cette modification du zonage a pour objet de régulariser une situation déjà existante en délimitant une zone Aa (zone agricole où sont autorisées les constructions et installations agricoles), autour du bâtiment agricole existant, qui est à ce jour classé en zone As (zone agricole support du domaine skiable). Cette ferme, longtemps sans usages, appartient au restaurant d'altitude classé en zone Ar, dont les propriétaires sont agriculteurs.

PLU en vigueur	PLU modifié

EXTENSION DE LA ZONE Aa AU LIEU-DIT LE NOYERAI D'EN BAS// MOTIF

Cette modification de zonage doit permettre à l'agriculteur en place de réaliser une extension de son bâtiment agricole. La zone Aa est donc étendue dans sa partie Sud/Ouest.

PLU en vigueur

PLU modifié

EXTENSION DE LA ZONE Aa AU LIEU-DIT LES PLANTÉES // MOTIF

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240125-DEL2024-009-DE
Date de télétransmission : 29/01/2024
Date de réception préfecture : 29/01/2024

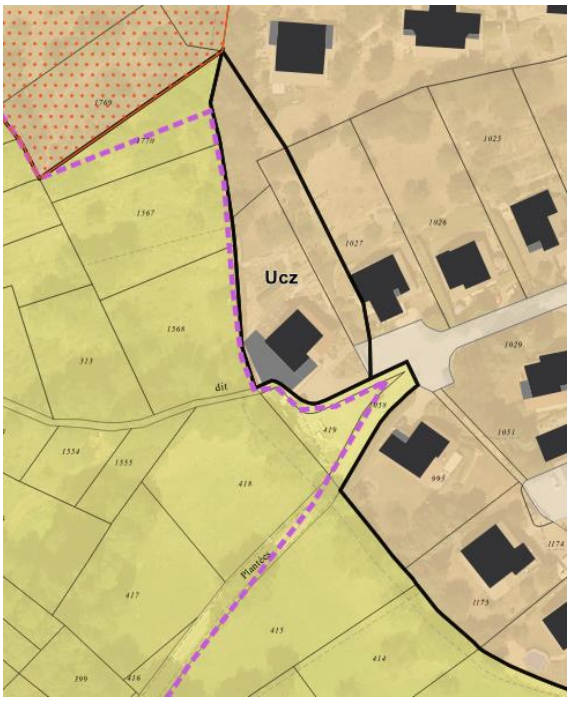
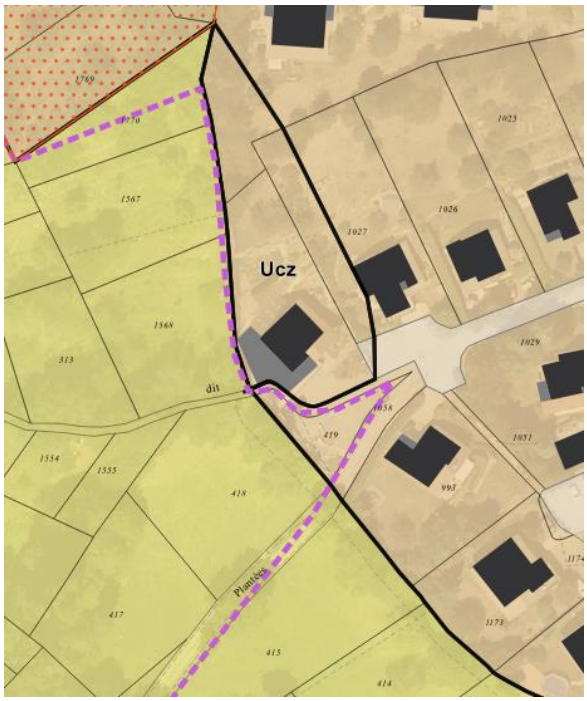
Cette modification du zonage doit permettre d'étendre la zone Aa en direction du sud, afin de permettre l'extension de l'étable existante.

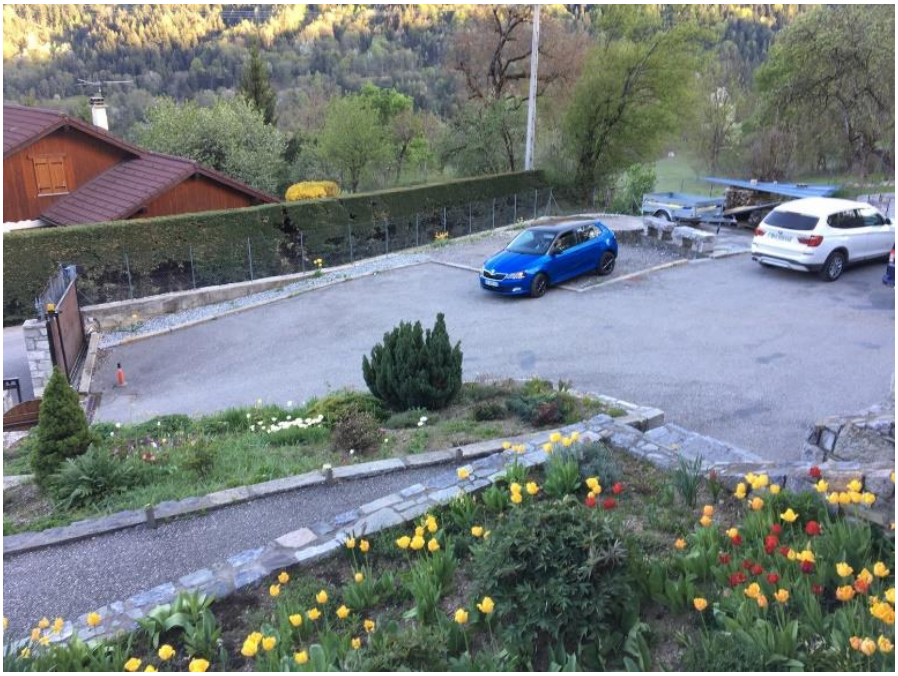
PLU en vigueur	PLU modifié

3	MODIFICATION DU ZONAGE AFIN DE CORRIGER DES ERREURS MATÉRIELLES

MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE K N°419 AU LIEU-DIT LE COMTE LA CROIX D'AIME // MOTIF

Cette modification du zonage doit permettre de régulariser une situation existante : la parcelle K n°419 correspond à la cour de la construction située sur la parcelle L n°1028. Afin de corriger cette erreur matérielle, la dite parcelle, classée initialement en zone A est intégrée à la zone Ucz.

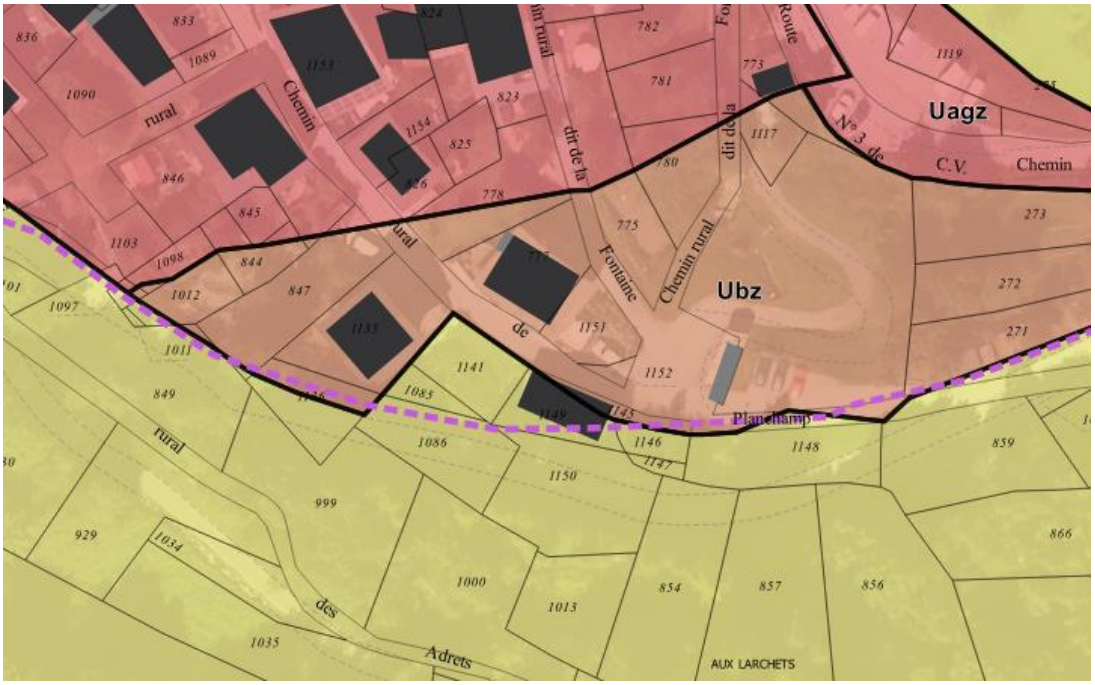
PLU en vigueur	PLU modifié
	



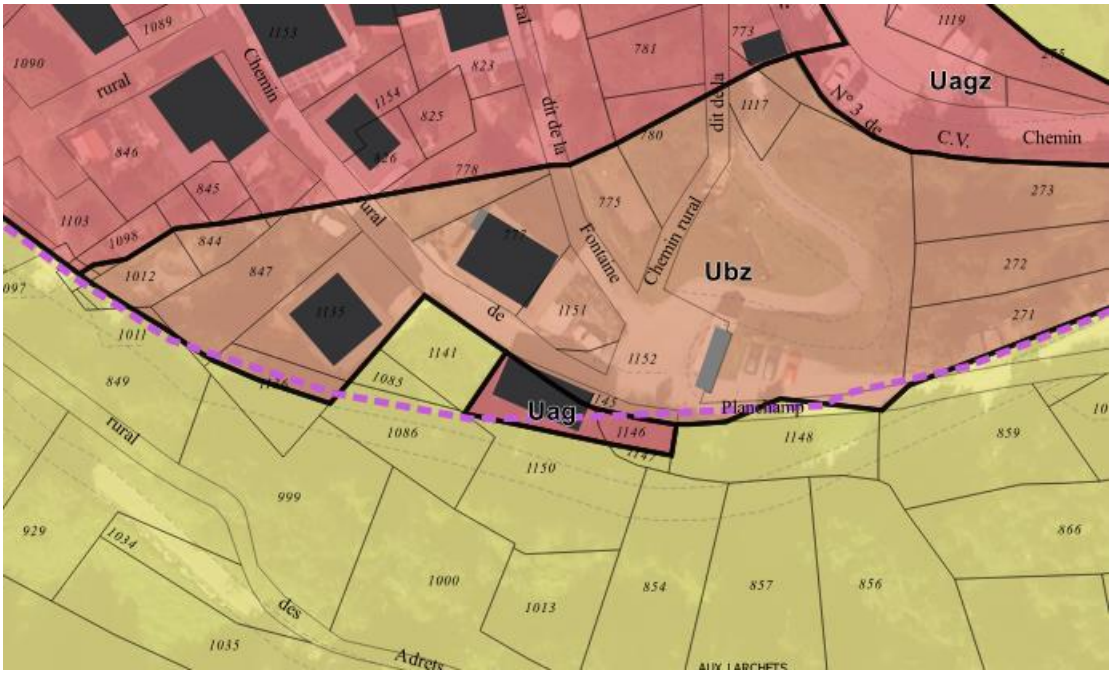
MODIFICATION DU ZONAGE DES PARCELLES H N°1146 et 1149 AU LIEU-DIT MONTVILLIER // MOTIF

Cette modification du zonage, au lieu-dit Montvillier, doit permettre de régulariser une situation existante en intégrant le garage présent sur les parcelles H n°1146 et n°1149, à la zone Uag.

PLU en vigueur



PLU modifié



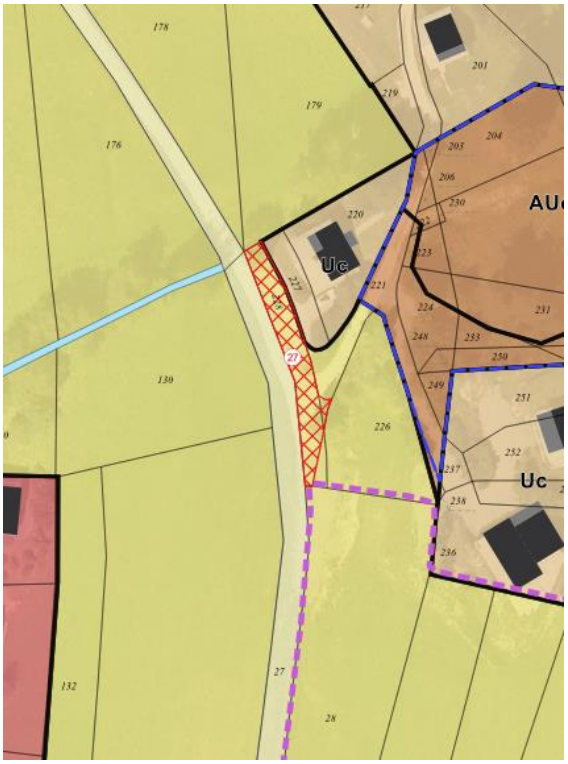
4	MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

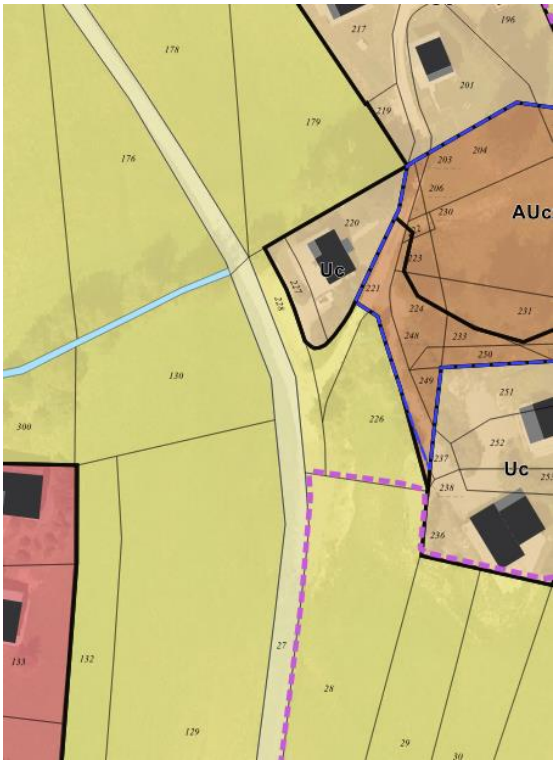
SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°27 // MOTIF

L'Emplacement Réservé 27 est supprimé car il est devenu inutile pour le déneigement.

Index	Désignation de l'opération	Secteur	Surface	Bénéficiaire	Zone
27	Place de retournement pour déneigement	Mongésin	223	Commune	A

PLU en vigueur	PLU modifié





5 MODIFICATION DES OAP

MODIFICATION DE L'OAP DE MONTALBERT // MOTIF

Cette modification de l'OAP a pour objectif de supprimer le projet inscrit dans le secteur A. L'ancien hôtel situé au Sud/Ouest du secteur de l'OAP ayant été racheté et fait aujourd'hui l'objet d'une opération de rénovation et d'une construction neuve ; la surface touristique prévue sur le secteur A est donc compensée par ce projet privé. En conséquence les élus souhaitent réaliser sur le secteur A des places de stationnement qui permettrait en partie de répondre aux besoins de futurs commerces.

Il en est de même pour le secteur B : le projet inscrit dans l'OAP pour ce secteur a été réalisé dans le secteur C. La commune n'ayant pas de demandes spécifiques sur ce foncier et la Surface de Plancher Touristique ayant été intégralement consommée, le projet attendu sur le secteur B doit être retiré de l'OAP.

OAP n°8 « Montalbert »

Le site

Le périmètre de l'OAP correspond à l'enveloppe urbaine de la station-village.

Située à 1350 mètres d'altitude, la station se distingue par son caractère authentique, convivial et son charme de station-village.

Objectifs

L'objectif est d'accompagner l'évolution urbaine de la station-village en lui donnant une nouvelle dynamique à travers des opérations phares qui confirmeront l'attractivité de la station hiver comme été. Cette évolution poursuit un principe de densification des constructions et d'achèvement de l'urbanisation de la station tout en veillant à la préservation des espaces boisés et agricoles aux abords du village.

Cet objectif est impulsé par l'arrivée de la Télécabine de Montalbert, reliant directement le village-station au plateau de Prajourdan, ainsi que la construction du télésiège qui va relier directement dès l'hiver prochain le bas du télésiège des Adrets à Plagne Aime 2000. Ces améliorations du domaine skiable vont conduire à une augmentation importante du débit de passagers vers l'altitude et leur retour confortable à la station village et à une augmentation de la fréquentation touristique de Montalbert.

Les mesures

> Achever l'urbanisation de la station en requalifiant et structurant des espaces peu valorisés aux franges de l'enveloppe urbaine constituée, par des opérations urbaines architecturalement valorisantes à vocation touristique :

~~- Créer un point d'appel à l'entrée de la station par la réalisation d'une architecture innovante, marquant l'effet « porte d'entrée » du village et permettant de donner une identité au cœur de station.~~

- Créer un nouvel espace de stationnement à l'entrée de la station

~~- Fermer l'enveloppe urbaine à l'Est entre le ruisseau des Rottes au niveau du virage de la voie desservant l'hôtel-club MMV par la réalisation d'une nouvelle construction, qui réduira l'impact visuel des parkings et de la voirie.~~

~~Ce bâtiment pourrait être une extension de l'hôtel club MMV, complémentaire au bâtiment existant.~~

- Structurer l'enveloppe bâtie de la station à la limite Sud-Est en requalifiant une partie de l'espace de stationnement par la réalisation d'un programme mixte de logements touristiques marchands et de services associés (SPA, restauration, …). Ce projet "nature" profite d'un côté du front de neige et de l'autre côté de forêt qui lui confère un atout « bucolique » recherché et fonctionnant aussi bien l'été que l'hiver.

- Traiter qualitativement l'interface entre la station-village et le domaine skiable à l'Ouest au niveau des chalets Pierre Menta en structurant et refermant le front de neige afin d'équilibrer le front de neige à l'est

comme à l'ouest par la construction d'un bâtiment haut de gamme, ski aux pieds tout en étant relié aux commerces et services du cœur de la station et qui comprendrait des services manquant sur la station, tels qu'une piscine, qui seraient ouverts au public.

> Compléter l'offre d'hébergement touristique par des programmes mixtes proposant des services nouveaux et complémentaires à ceux existants sur la station (services liés au bien-être et à la remise en forme).

> Développer la station en saison estivale, compte tenu de son altitude moyenne (1350 mètres) en permettant l'ouverture de résidences fermées actuellement en été.

> Renforcer la dynamique économique en attirant une nouvelle clientèle et en proposant une offre de services de qualité fonctionnant à l'année et complémentaires à ceux déjà présents dans le village permettant de renforcer l'attractivité de la station et faire en sorte que les lits froids deviennent des lits chauds.

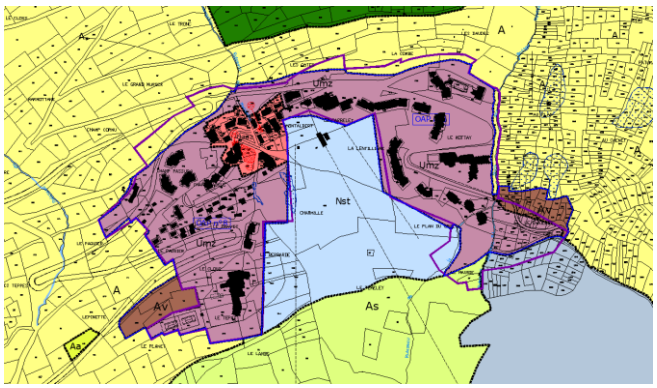
> Répondre à l'obsolescence de certains équipements publics (salle polyvalente) et créer de nouveaux équipements d'extérieur type aire de jeux.

> Renforcer le maillage des cheminements piétons entre les hébergements et le centre du village.

> Requalifier la rue commerçante pour la rendre plus attractive (traitement au sol, éclairages, signalétique, …)

> Permettre l'accueil des saisonniers en développant une offre de logements adaptée.

Règlement applicable



Equipement du secteur :

Alimentation en eau potable : suffisant

Assainissement : suffisant

Électricité : suffisant

Le règlement applicable est celui des zones Um et Uaa.

Prescriptions d'aménagement

Dans le périmètre nouvellement défini de la zone urbaine de Montalbert, des potentiels de développement ont été ouverts de manière très mesurée pour répondre aux objectifs détaillés ci-avant.

La commune à la maîtrise de ce foncier.

14 000m² de surface touristique pondérée peuvent être réalisés dans le périmètre de la zone Um et Uaa. *La surface touristique pondérée est définie à la page 23 du DOO du SCOT Tarentaise-Vanoise.*

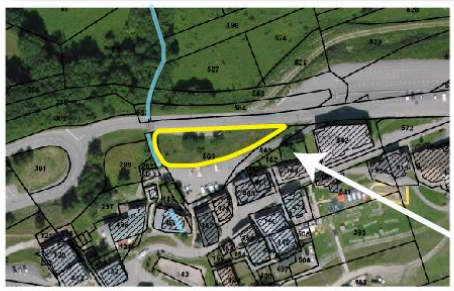
Des sites-projets ont d'ores et déjà été identifiés *(voir page suivante).*

CONDITIONS D'URBANISATION

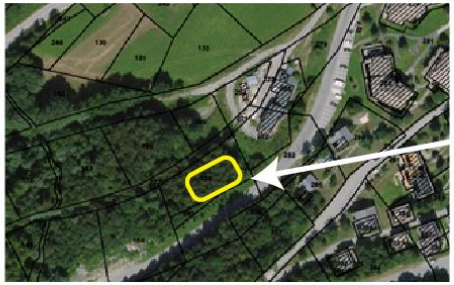
Réalisation au fur et à mesure de la construction des équipements dans le respect des prescriptions d'aménagement décrites dans cette OAP

▶ **Secteur A**
Créer un point d'appel à l'entrée de la station par la réalisation d'une nouvelle construction à l'architecture innovante.

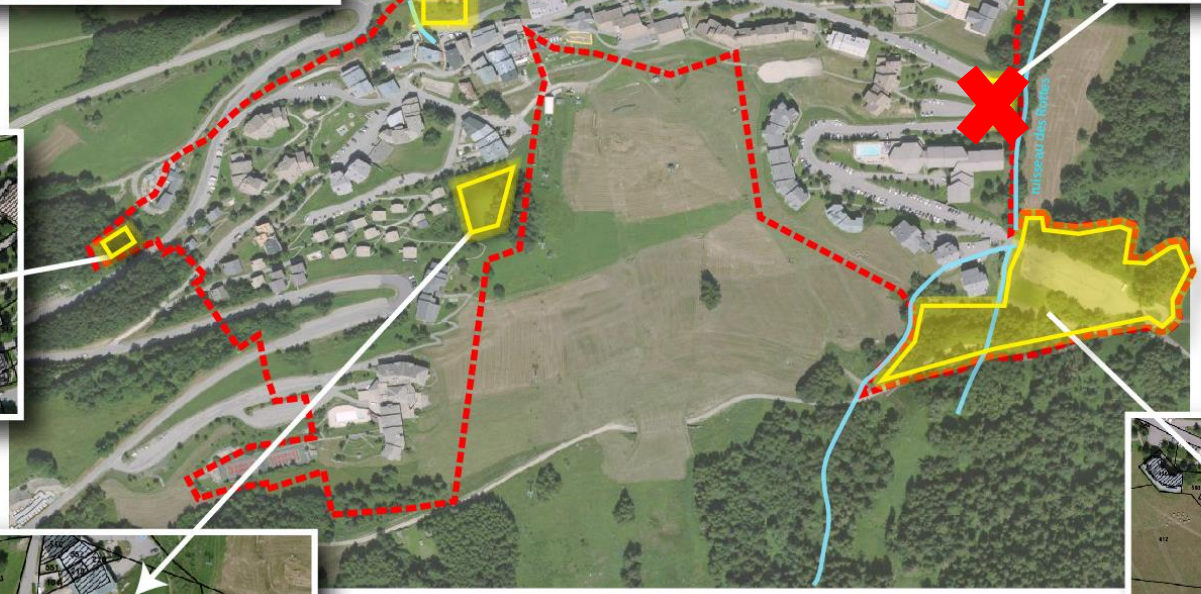
Projet mixte hébergements touristiques et centre de forme ouvert au public



▶ **Secteur A**
Création d'un espace de stationnement



▲ **Secteur E**
Développer une offre de logements pour les saisonniers.

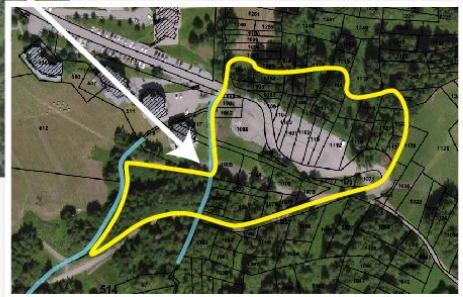


▲ **Secteur B**
Fermer l'enveloppe urbaine par la réalisation d'un bâtiment [illegible]

Ce bâtiment serait être une extension de l'hôtel club MMV, complémentaire au bâtiment existant.

▲ **Secteur D**
Fermer le front de neige par un programme d'hébergements haut de gamme reprenant le concept « skis aux pieds ».

Périmètre de l'OAP
Secteurs projets envisagés
Cours d'eau à prendre en compte



▲ **Secteur C**
Structurer la limite Sud-Est de la station par la réalisation d'un programme mixte de logements touristiques marchands et de services associés (SPA, restauration, ...)

➥ **Zoom sur le secteur C**

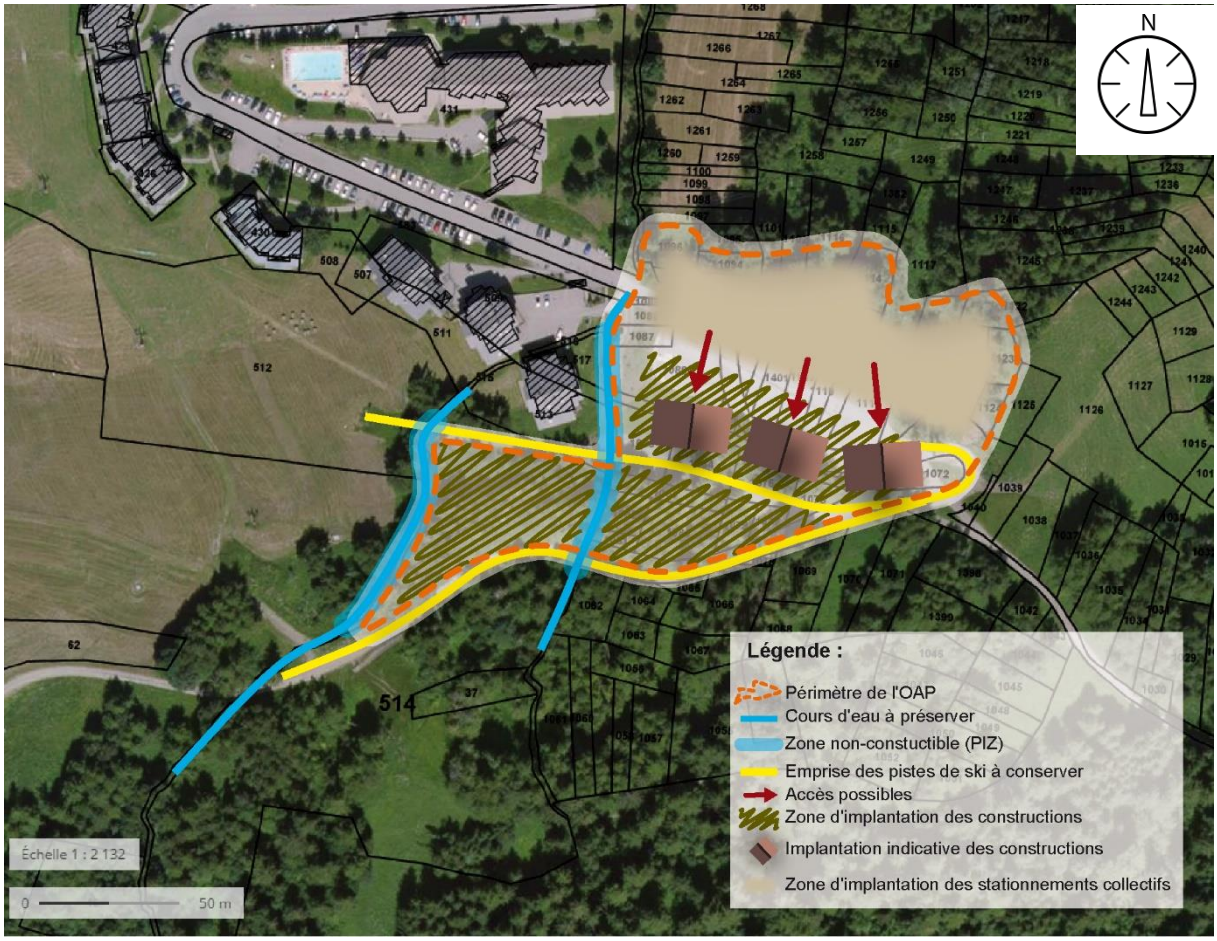
L'objectif du secteur C est de structurer la limite bâtie Est de la station en requalifiant une partie de l'espace de stationnement et en développant un projet touristique de lits chauds mettant en valeur, en toutes saisons, les qualités naturelles et paysagères du site.

Il s'agira de permettre la réalisation d'un programme mixte de logements touristiques marchands et de services associés (SPA, restauration, …).

La commune souhaite toutefois encadrer le développement de ce secteur en frange de l'urbanisation par une prise en compte des deux cours d'eau présents sur le site et les pistes traversant le secteur.

Le projet sera accessible par le nord, sur les espaces déjà artificialisés. Son intégration devra être qualitative au regard du grand paysage.

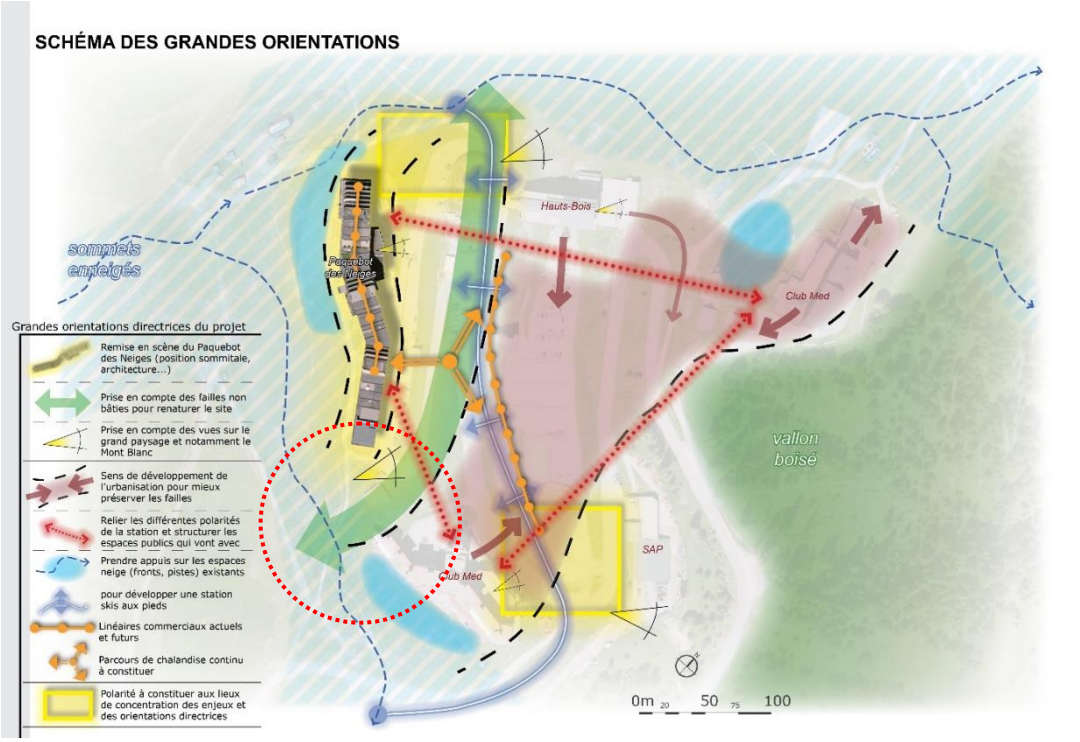
Une surface de plancher touristique maximale de 5 000 m² peut être réalisés sur ce secteur sous forme de masses bâties de grand gabarit en front direct du parking existant, et sous forme de petits chalets vers l'amont et accessible uniquement à pied.



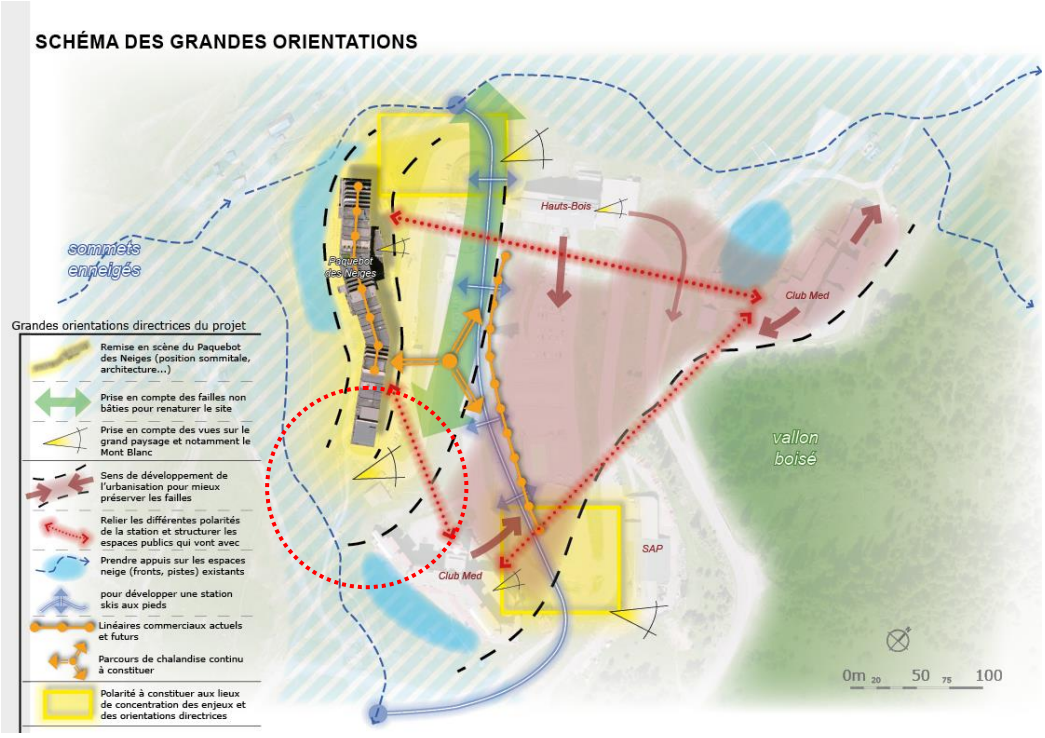
Principes d'aménagement

MODIFICATION DE L'OAP PLAGNE AIME 2000// MOTIF

La commune souhaite faire évoluer le schéma de l'OAP Plagne Aime 2000. Afin de permettre la création d'une crèche, en remplacement de l'existante à ce jour trop petite, et de faciliter l'accès à ce futur équipement, il convient de réduite l'emprise de la flèche verte dans le schéma ci-dessous.



OAP avant modification



OAP après modification

6	MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT

MOTIF

La commune souhaite clarifier le règlement concernant le stationnement pour les constructions nouvelles et les reconstructions.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Ua, Ub, Uc 12 - Stationnement

[…]

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Habitations	***Pour les constructions nouvelles et les reconstructions :*** Deux places par logement jusqu'à 120 m² de surface de plancher. Au-delà de 120 m² de surface de plancher **par logement,** 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires **est exigée.** 50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus. ***Pour les aménagements, extensions ou surélévations :*** La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée. ***Pour les changements de destination ou d'affectation :*** Le nombre de places exigible prend en compte uniquement la différence de règle entre les deux destinations ou affectations. ***Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :*** Une place de stationnement au maximum par logement. Pour les logements situés à moins de 500 mètres de la gare, 0,5 place de stationnement par logement au maximum.

MOTIF

De plus, la commune souhaite revoir la règle des stationnements dans la zone Uaa spécifiquement afin de ne pas bloquer la rénovation de bâtis existants et qui risqueraient par conséquent d'être abandonnés obligeant la commune à prendre des arrêté de péril. Cette règle spécifique concerne des secteurs tout à fait limités sur le territoire.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Ua 12 –Stationnement

[…]

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

[…]

Dans les cas d'aménagement, d'extension, de démolition-reconstruction simultanée partielle ou totale, le nombre de places exigible est obtenu par différence entre :

* le nombre de places qui serait exigible pour la construction projetée si elle constituait une construction nouvelle (ventilée suivant les catégories ci-dessus).

* le nombre de places déterminé par application des règles ci-dessus à la construction existante.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans la zone Uaa uniquement, pour un projet de rénovation, d'extension de bâtiments existants, ou dans le cas d'un changement de destination, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette du bâtiment ou sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres, et si les constructions projetées ne sont pas accessibles par une voie carrossable en voiture, aucune place de stationnement ne sera imposée.

[…]

MOTIF

Enfin, la commune souhaite préciser la règle de stationnement autoriser dans la zone Um.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Um 12 –Stationnement

[…]

12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

~~Il sera exigé, pour les constructions, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.~~

Résidences de tourisme	1 emplacement de stationnement pour véhicule pour 2 logements soit en surface, soit en garage couvert.
Commerces	Une place pour 20 m² de surface de vente.
Hôtels-restaurant	1 emplacement de stationnement pour véhicule pour 3 chambres, soit en surface, soit en garage couvert. Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour le restaurant.
Bureaux	1 place pour 25 m² de surface de plancher
Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.
Habitation **Autres destinations**	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, et seulement pour les habitations, l'hôtellerie et les commerces, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique situé à moins de 250 mètres du premier. Lesdites places de stationnement seront affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

7	MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE

MOTIF

La commune souhaite permettre les dépôts (car activité existante) sous réserve d'une intégration paysagère dans la zone AUe de Villette.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, occupation et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions ou installations à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de commerce et de bureau,
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définis dans l'article 2,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les installations légères de loisirs,
- Les reconstructions en cas de sinistre, modifications ou extensions des exploitations agricoles existantes,
- ~~Les dépôts de toute nature,~~
- Les affouillements et les exhaussements du sol, non liés à des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les ouvertures de carrières ou leur extension.

ARTICLE AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

[…]

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les logements de fonction à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est permanente et nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone ;
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ;
- dans la limite d'un par établissement ;
- dans la limite de 40m² du surface de plancher par établissement.

Les dépôts liés aux activités de la zone, sous réserver d'une intégration paysagère (par exemple écrans végétal, murs, palissades, …)

8	MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UM

MOTIF

La commune souhaite supprimer les règles d'implantation pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Um 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 7 m par rapport à l'axe de la voie publique structurante de roulement.

En dehors des passages à travers les bâtiments, le recul des constructions par rapport à l'axe des voies de desserte sera de 4 m au minimum.

Une marge de 5 mètres minimum de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau doit être maintenue en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, afin de préserver, voire restaurer la libre circulation de l'eau et de la faune.
Pour les petits ruisseaux, la largeur de la bande de recul peut être de 4m à partir du sommet des berges.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Um 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent s'appuyer sur les constructions existantes implantées en limite séparative.

Dans les autres cas l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée dans la mesure où la construction projetée se situe à une distance minimale du bâtiment le plus proche de 10 m s'il y a une vue directe et de 4 m dans les autres cas.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Um 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les constructions ne sont pas contiguës, les constructions nouvelles doivent respecter une distance de 10 m s'il y a une vue directe et 4 m dans les autres cas.

L'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif est libre.

9	MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

MOTIF

La commune souhaite modifier la règle de l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone Uc afin de faciliter son application et sa compréhension et de retrouver une règle cohérente à l'ensemble des zones U

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Uc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement depuis le nu du mur et le point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres ~~doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,~~ exception faite pour :

- les sous-sols complètement enterrés,
- les débords de toiture, escaliers non cloisonnés, balcons, pergolas qui peuvent outre passer cette règle sur une profondeur de 1.20 m maximum.

En cas de constructions simultanées, les constructions pourront être accolées.

L'implantation des constructions est libre dans les cas suivants :

- les annexes isolées définies à l'article 2 ;
- les installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif général.

10	MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA, UB & UC

MOTIF

La commune souhaite apporter de la souplesse dans la règlementation des toitures en ce qui concerne les extensions.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Ua, Ub et Uc 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

[...]

Dispositions particulières

[...]

Caractère et expression des façades

[...]

Toitures et couvertures

En ce qui concerne les extensions, lorsque celles-ci sont inférieures ou égales à 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial, les toitures terrasses ou à un pan sont autorisées. La pente de toiture sera comprise entre 30% et 50%. Les matériaux de toiture devront être identiques à ceux de la toiture du bâtiment principal excepté pour les toitures terrasses qui pourront être en gravillons ou végétalisées. Pour les toitures tarasses accessibles, aucun matériau n'est imposé.

11	MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 et 7 DES ZONES U AFIN D'INTEGRER UNE MESURE DEROGATOIRE

MOTIF

La commune souhaite intégrer une règle dérogatoire aux articles 6 et 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de faciliter la réalisation d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant.

MODIFICATION DU PLU

ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ue	Us	Um	Uy	AU	AUb	AUc	AUe	A	N

PLU modifié

ARTICLE Ua 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf prescriptions imposées par le gestionnaire de la voirie pour des motifs relevant de la sécurité publique (visibilité, décharge de toiture, etc…), l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter le recul minimum correspondant à l'alignement des bâtiments existants.

En cas d'absence d'alignement, l'implantation des constructions est libre.

Une marge de 5 mètres minimum de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau doit être maintenue en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, afin de préserver, voire restaurer la libre circulation de l'eau et de la faune.

En cas d'isolation extérieure d'un bâtiment existant, il est toléré un dépassement de 30 cm par rapport à l'implantation actuelle du bâtiment et sous réserve que le projet ne crée aucune gêne à la circulation ou aucun problème de visibilité et de sécurité. En cas de dépassement sur le domaine public, il sera nécessaire de disposer de l'accord du gestionnaire du domaine public.

ARTICLE Ub 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à au moins 1 m de l'alignement.

En cas d'ordre continu sur l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur l'alignement.

En cas d'isolation extérieure d'un bâtiment existant, il est toléré un dépassement de 30 cm par rapport à l'implantation actuelle du bâtiment et sous réserve que le projet ne crée aucune gêne à la circulation ou aucun problème de visibilité et de sécurité. En cas de dépassement sur le domaine public, il sera nécessaire de disposer de l'accord du gestionnaire du domaine public.

Une marge de 5 mètres minimum de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau doit être maintenue en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, afin de préserver, voire restaurer la libre circulation de l'eau et de la faune.

ARTICLE Uc 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Sauf prescription imposée par le gestionnaire de la voirie pour des motifs relevant de la sécurité publique (visibilité, décharge de toiture, etc..), l'implantation des constructions nouvelles devra respecter un recul de : - 5 mètres de l'axe des voies communales ; - 10 mètres de l'axe des routes départementales ; - 25 mètres de l'axe de la RN 90 pour les locaux non habités et 35 mètres pour les locaux habités. Pour les garages et les constructions enterrées les règles d'implantation sont les suivantes : - les garages pourront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre de l'emprise publique - les constructions enterrées, telle que garages ou annexes sont autorisées en limite de l'emprise ou de la voie publique. Il pourra être imposé, pour des raisons de sécurité ou de visibilité un recul permettant le stationnement d'un véhicule devant chaque porte de garage ou portail en dehors du domaine public. En cas d'isolation extérieure d'un bâtiment existant, il est toléré un dépassement de 30 cm par rapport à l'implantation actuelle du bâtiment et sous réserve que le projet ne crée aucune gêne à la circulation ou aucun problème de visibilité et de sécurité. En cas de dépassement sur le domaine public, il sera nécessaire de disposer de l'accord du gestionnaire du domaine public. Une marge de 5 mètres minimum de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau doit être maintenue en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, afin de préserver, voire restaurer la libre circulation de l'eau et de la faune.
ARTICLE Uc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *La règle est inchangée dans les zones Ua et Ub, l'implantation par rapport aux limites séparatives étant laissée libre.*
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement depuis le nu du mur et le point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres ~~doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,~~ exception faite pour : - les sous-sols complètement enterrés, - les débords de toiture, escaliers non cloisonnés, balcons, pergolas qui peuvent outre passer cette règle sur une profondeur de 1.20 m maximum. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, il sera toléré une épaisseur maximale de 30 cm par rapport à l'implantation actuelle du bâtiment et à condition qu'elle n'entraîne pas de débord sur la parcelle voisine. En cas de constructions simultanées, les constructions pourront être accolées. L'implantation des constructions est libre dans les cas suivants : - les annexes isolées définies à l'article 2 ; - les installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif général.