

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

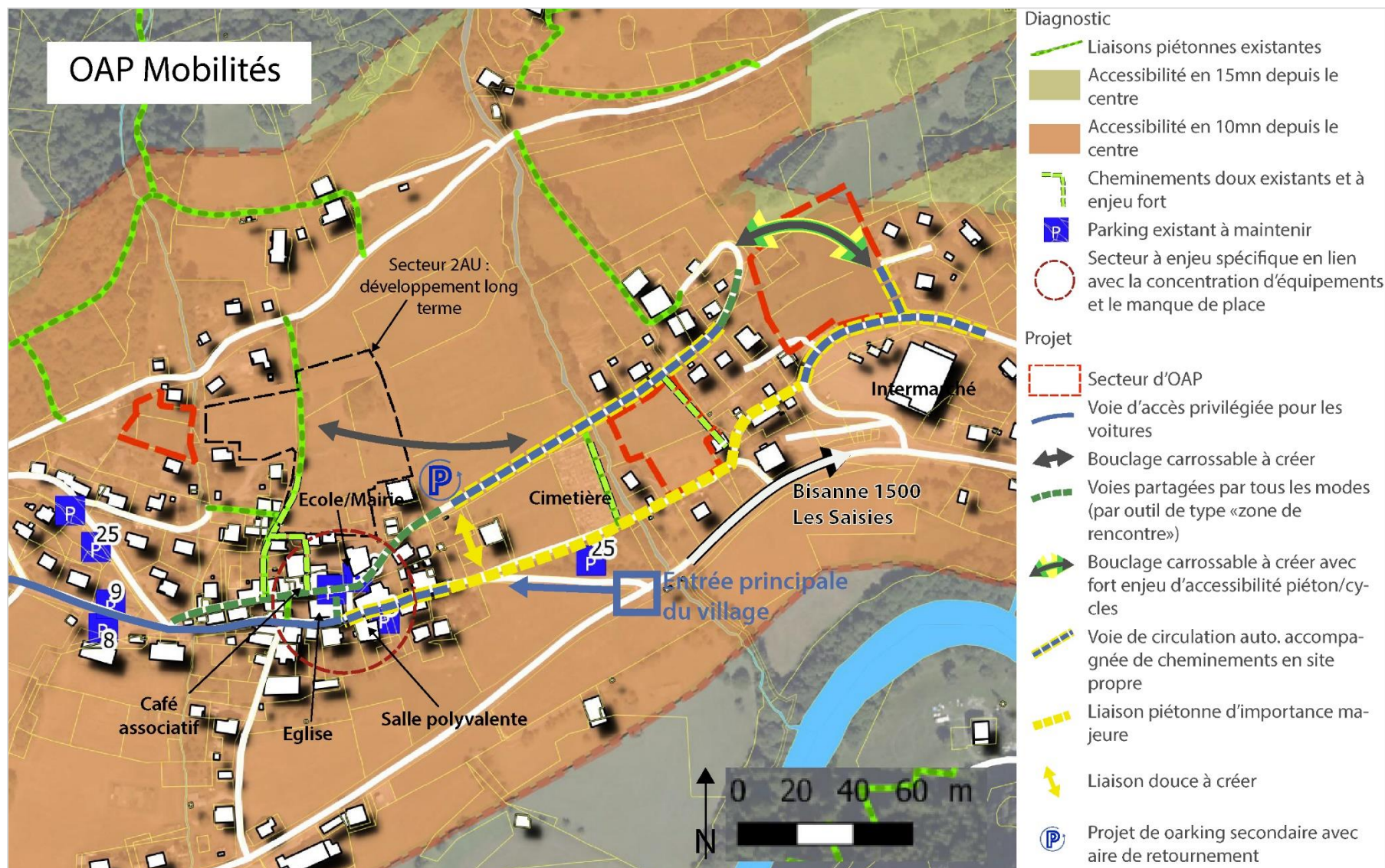
## 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

19 Mars 2019

## Sommaire :

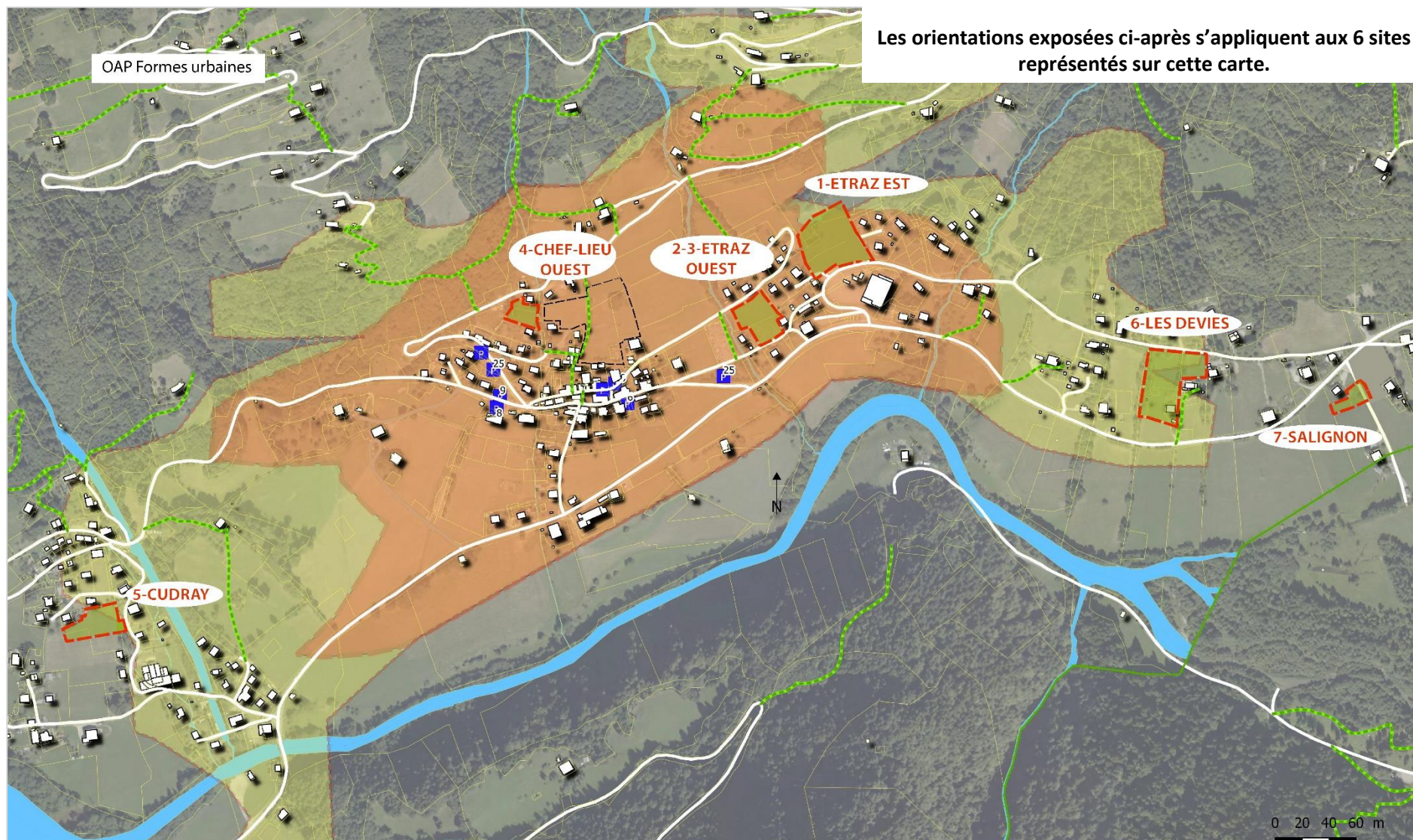
1.	OAP thématique n°1 : « Mobilités sur le secteur « Village – Etraz » - Améliorer la qualité des déplacements » .....	3
2.	OAP thématique n°2 : « Forme urbaine en fond de vallée - Développement communal & respect des spécificités locales » .....	4
	Orientations applicables à tous les sites d'OAP situés en aval .....	5
1.	L'inscription dans le respect du site et de l'identité patrimoniale .....	5
2.	La lutte contre la monotonie architecturale .....	8
3.	Orientations sectorielles .....	9
3.1.	Etraz Est .....	9
3.2.	Etraz ouest .....	10
3.3.	Chef-lieu .....	11
3.4.	Cudray .....	12
3.5.	Les Dévies .....	13
3.6.	Salignon .....	14
3.7.	Bisanne 1500 – secteur Les Rosières .....	15
3.8.	Les Saisies - secteur La Forêt .....	17

# 1. OAP thématique n°1 : « Mobilités sur le secteur « Village – Etraz » - Améliorer la qualité des déplacements »





## 2. OAP thématique n°2 : « Forme urbaine en fond de vallée - Développement communal & respect des spécificités locales »



## Orientations applicables à tous les sites d'OAP situés en aval

**Objectif : Lutter contre les pastiches, la banalisation architecturale et la dégradation du patrimoine local (écologique, paysager, bâti...).**

### 1. L'inscription dans le respect du site et de l'identité patrimoniale

- *Principe général : chaque projet de construction est nécessairement unique*

La commune souhaite laisser libre court à l'expression architecturale pour les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes, sous réserve :

- du respect du site de projet,
- du respect de l'identité patrimoniale du territoire,
- du respect du règlement du PLU.

Sans pour autant alourdir sensiblement le coût des projets de construction, l'idée est de lutter aussi bien contre les maisons standardisées et dénuées de toute référence à l'identité locale que les pastiches architecturaux, qu'ils soient d'inspiration locale ou étrangère à la région.

Il convient au pétitionnaire de bien justifier le soin qu'il a apporté à ces caractéristiques au moment du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

#### **Exemples de constructions non intégrées :**

- La construction standardisée, disponible sur catalogue et distribuée sur l'ensemble du territoire français et donc conçue complètement « hors sol »,
- Une construction qui n'a pas intégré en amont les caractéristiques du site de projet et nécessite, par exemple, des affouillements / exhaussements excessifs pour être réalisée.

- *Le respect de la topographie*

Tout projet de construction devra respecter la topographie naturelle du site de projet.

En cas de dénivelé important, la construction nouvelle devra s'intégrer harmonieusement dans la pente, tout en limitant au strict nécessaire le volume des déblais et remblais. Les constructions dites « en cascade » sont possibles à condition de ne pas dépasser plus d'un décrochement.

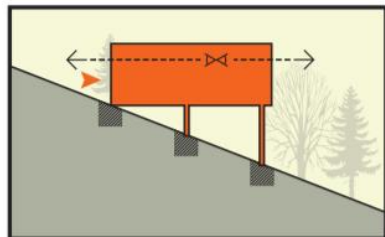
Ce point nécessitera une attention particulière sur les secteurs de l'Etraz notamment.

**[VOIR ILLUSTRATIONS EN EXEMPLES PAGE SUIVANTE.]**



## SE SURÉLEVER DU SOL

*en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

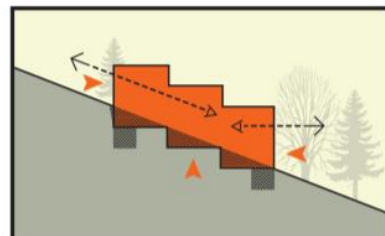
respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

## ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

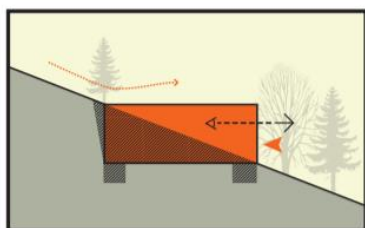
respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

### CONTRAINTES

circulation intérieur

## S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

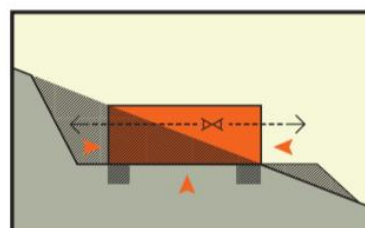
respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

### CONTRAINTES

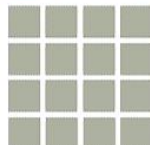
volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

## DÉPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



### AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais/remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.*

- ***La prise en compte du patrimoine végétal existant***

Le végétal occupe une place importante dans le cadre de vie local, aussi bien du point de vue paysager que pour la biodiversité. Les projets de constructions devront donc l'intégrer autant que possible, par :

- lorsqu'elles existent encore, le maintien de surfaces non imperméabilisées sur les parcelles constructibles,
- la préservation des principes des cordons boisés, en particulier si elles sont pluri-végétales et en limite de propriété,
- la préservation des arbres anciens, sous réserve d'enjeux de salubrité ou de sécurité publique,
- l'utilisation d'essences locales et variées pour les plantations nouvelles,
- le fait d'éviter l'imperméabilisation des clôtures.

- ***Le respect des principes généraux du bioclimatisme***

Une autre façon de respecter le site est d'appliquer les principes du bioclimatisme :

- gérer la lumière et la chaleur gratuite par le biais de grandes ouvertures et percements au sud : Prise en compte de la luminosité et de 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 également 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).

## 2. La lutte contre la monotonie architecturale

Afin de promouvoir la diversité des formes urbaines, les constructions nouvelles ne pourront pas reproduire à l'identique l'aspect ou la configuration de constructions sur des unités foncières contiguës.

Cette disposition s'applique aussi bien pour les constructions isolées ou en fond de parcelle que pour les projets d'ensemble, par exemple ceux issus d'une procédure de lotissement.

Pour apprécier la diversité des formes urbaines, l'unité foncière de référence sera donc celle prévalant après division foncière.

Ainsi, dans le respect des dispositions imposées dans le règlement, toute nouvelle construction devra se différencier des constructions implantées sur des unités foncières voisines en se distinguant par au moins l'un de ces critères :

- l'aspect extérieur des murs (couleur ou matériaux utilisés),
- la forme géométrique constituant l'emprise au sol du bâtiment, à condition que la différence soit significative et atteste d'un réel effort exemple : volumétrie globale, pièce supplémentaire, etc.). **Une implantation sous un angle différent de la même forme géométrique que l'emprise d'une construction voisine est possible, à condition que la proposition respecte les principes du bio-climatisme.**

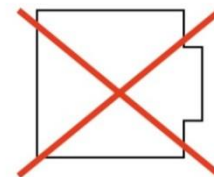
Toutefois, la reproduction à l'identique est autorisée, à condition qu'elle se justifie par :

- l'expression d'une **recherche de qualité architecturale, par exemple pour un projet d'ensemble,**
- un souci d'**intégration architecturale** vis-à-vis d'une construction déjà implantée.

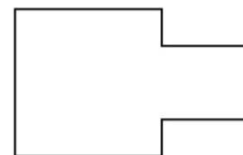
### Exemple 1



Limite séparative

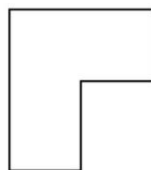


Modification non significative



Modification significative

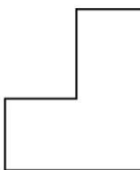
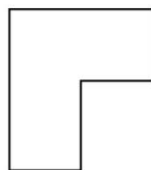
### Exemple 2



Limite séparative



Modification non significative



Modification significative



## 3. Orientations sectorielles

### 3.1. Etraz Est

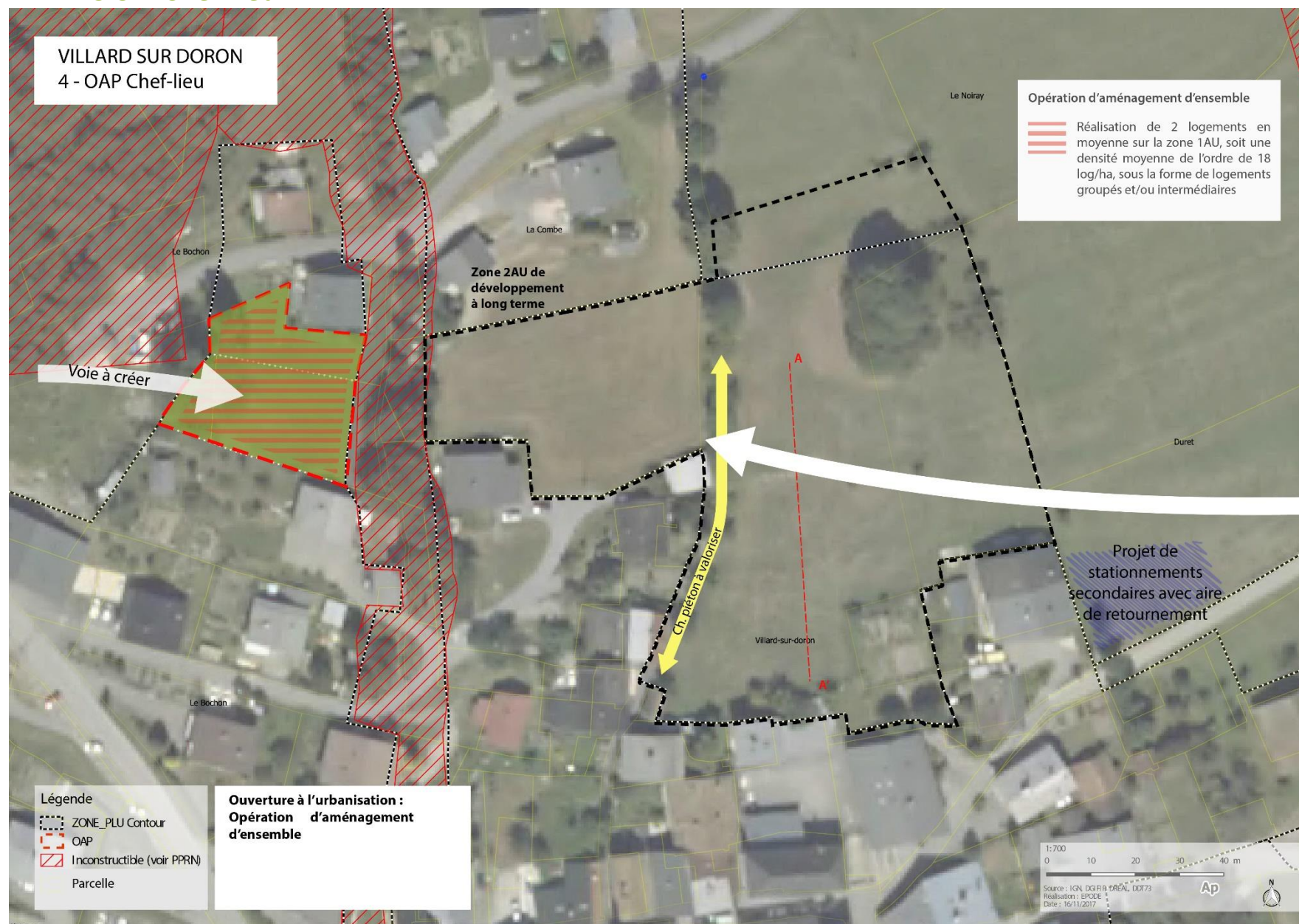


### 3.2. Etraz ouest





### 3.3. Chef-lieu

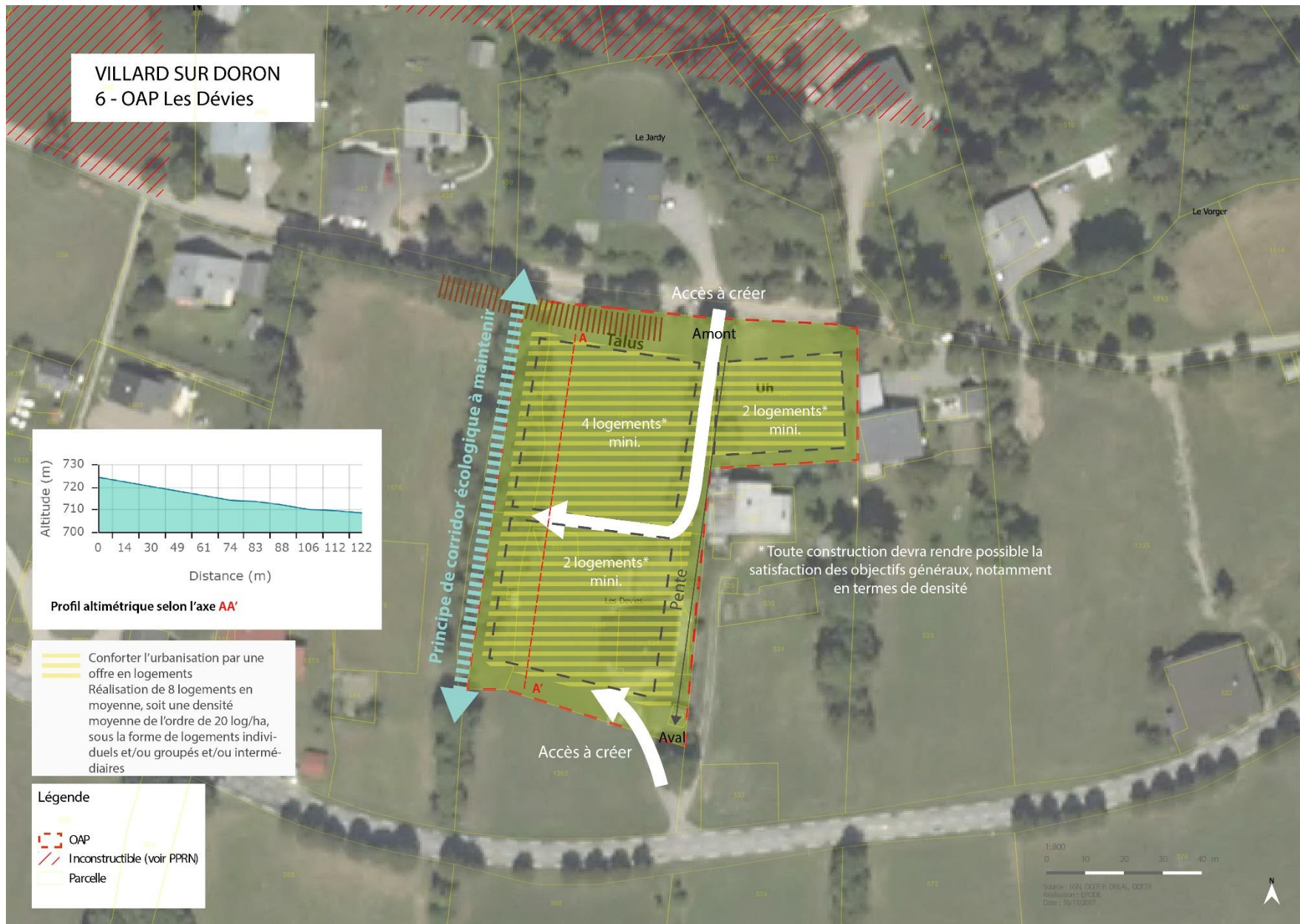




### 3.4. Cudray



### 3.5. Les Dévies





### 3.6. Salignon





### 3.7. OAP n°8 et 9 : Bisanne 1500 – secteur Les Rosières

La zone se situe face à une vue grandiose et lointaine sur le massif du Beaufortain, dont des sommets emblématiques comme la Pierre Menta. Cela implique que cette zone peut être perçue depuis des points de vue éloignés, du fait du principe de covisibilité. Ainsi, l'aménagement sur cette zone doit être réfléchi afin de limiter les impacts paysagers en vision lointaine notamment. Cet enjeu est d'autant plus fort que le massif du Beaufortain est réputé pour son caractère préservé, naturel. On note également que plus l'enveloppe urbaine sera étendue, plus elle sera visible dans le grand paysage, du fait de sa position sur un versant, exposée au regard. Quelques préconisations au titre du paysage afin de réussir l'intégration des projets sur ce secteur :

- Construire dans la pente en minimisant au maximum le volume de déblais/remblais,

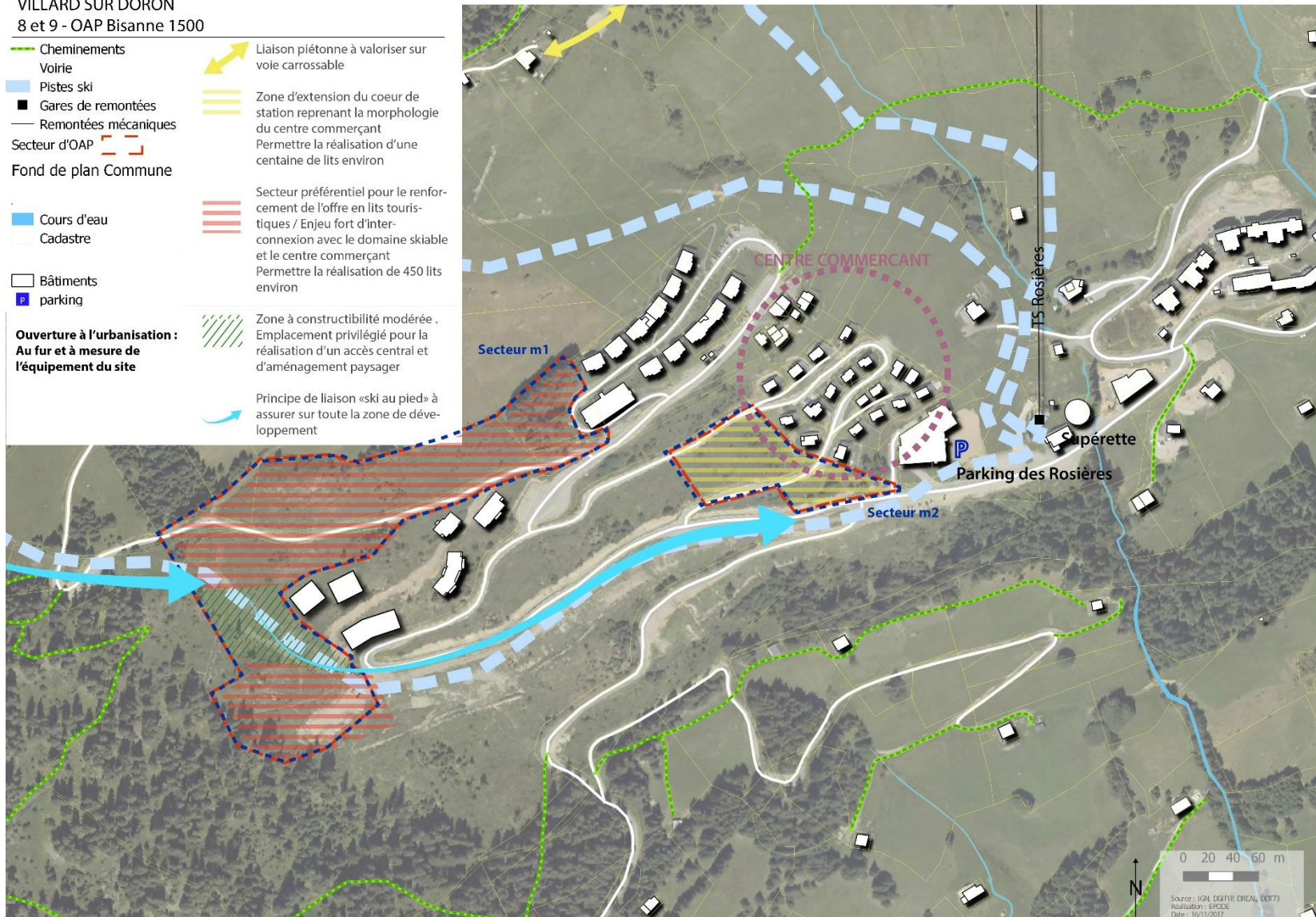
- Eviter les implantations trop régulières : éviter l'alignement parfait des façades (préférer de légers décalages), les faitages parallèles, les volumes identiques au sein d'un ensemble bâti...
- Eviter de construire en longueur, c'est-à-dire des bâtiments en longueur ou de les implanter en ligne,
- Tout en gardant une base architecturale homogène, inclure des variations dans les formes, les matériaux ou les coloris afin d'éviter l'effet « copier-coller »,
- Eviter les coloris contrastant visuellement avec le contexte naturel sur de grandes surfaces (notamment les coloris clairs), qui pourraient rendre le bâti très visible de loin, ainsi que les matériaux brillants, reflétant la lumière, pour la même raison.



← Illustration du principe d'urbanisation, *Source : Epode*

VILLARD SUR DORON  
8 et 9 - OAP Bisanne 1500

- Cheminement
- Voirie
- Pistes ski
- Gares de remontées
- Remontées mécaniques
- Secteur d'OAP ---
- Fond de plan Commune
- Cours d'eau
- Cadastre
- Bâtiments
- P parking
- Ouverture à l'urbanisation :**  
**Au fur et à mesure de**  
**l'équipement du site**
- ↗ Liaison piétonne à valoriser sur  
voie carrossable
- Zone d'extension du cœur de  
station reprenant la morphologie  
du centre commerçant  
Permettre la réalisation d'une  
centaine de lits environ
- Secteur préférentiel pour le renfor-  
cement de l'offre en lits touris-  
tiques / Enjeu fort d'inter-  
connexion avec le domaine skiable  
et le centre commerçant  
Permettre la réalisation de 450 lits  
environ
- /// Zone à constructibilité modérée .  
Emplacement privilégié pour la  
réalisation d'un accès central et  
d'aménagement paysager
- Principe de liaison «ski au pied» à  
assurer sur toute la zone de déve-  
loppement





### 3.8. OAP n°10 : Les Saisies - secteur La Forêt

