Plan Local d'Urbanisme

Landry

Département de la Savoie

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2020

Atelier-2 architectes - urbanistes

AGRESTIS éco-développement

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Landry ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, le document applique les dispositions règlementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 en conformité avec l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en son paragraphe VI :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 5
OAP N°1 : LA CROCHEROT..... 7
OAP N°2 : LE CHENAY..... 10
OAP N°3 : CHATEAU BRUET..... 12
OAP N°4 : FRONT DE NEIGE DE VALLANDRY..... 14
OAP N°5 : LA MAÏTAZ..... 17

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
[…] »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

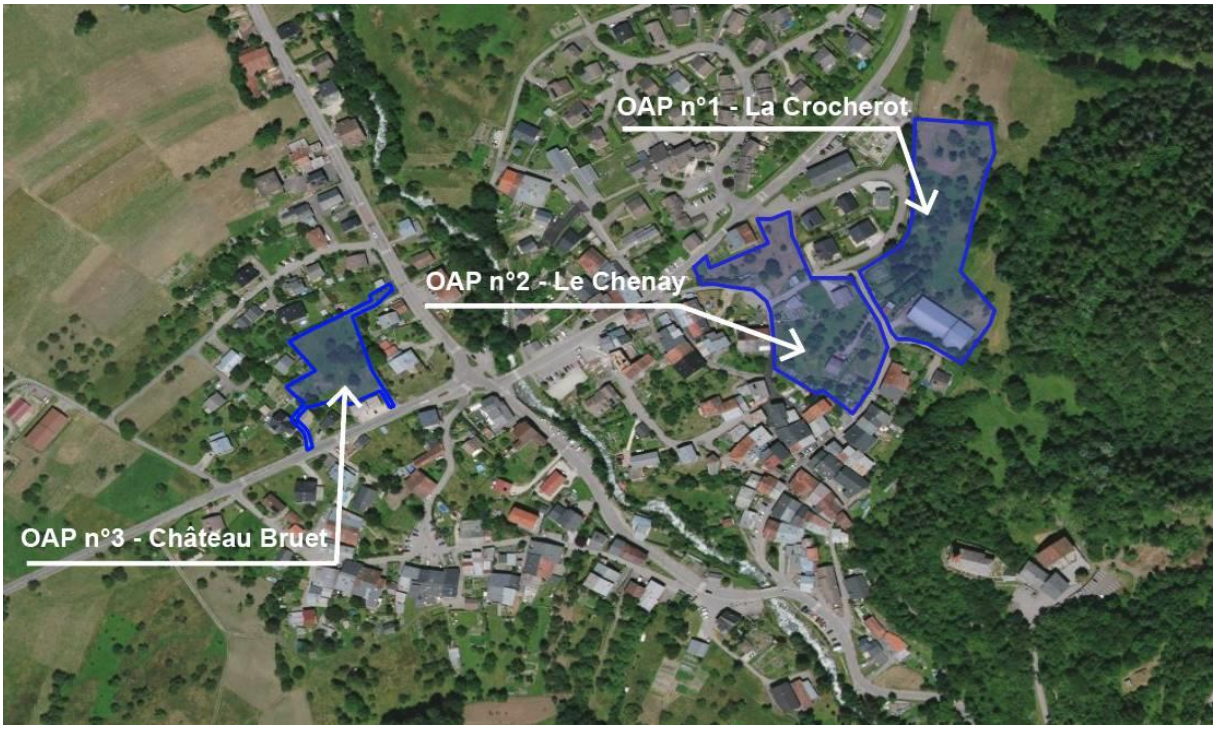
« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»

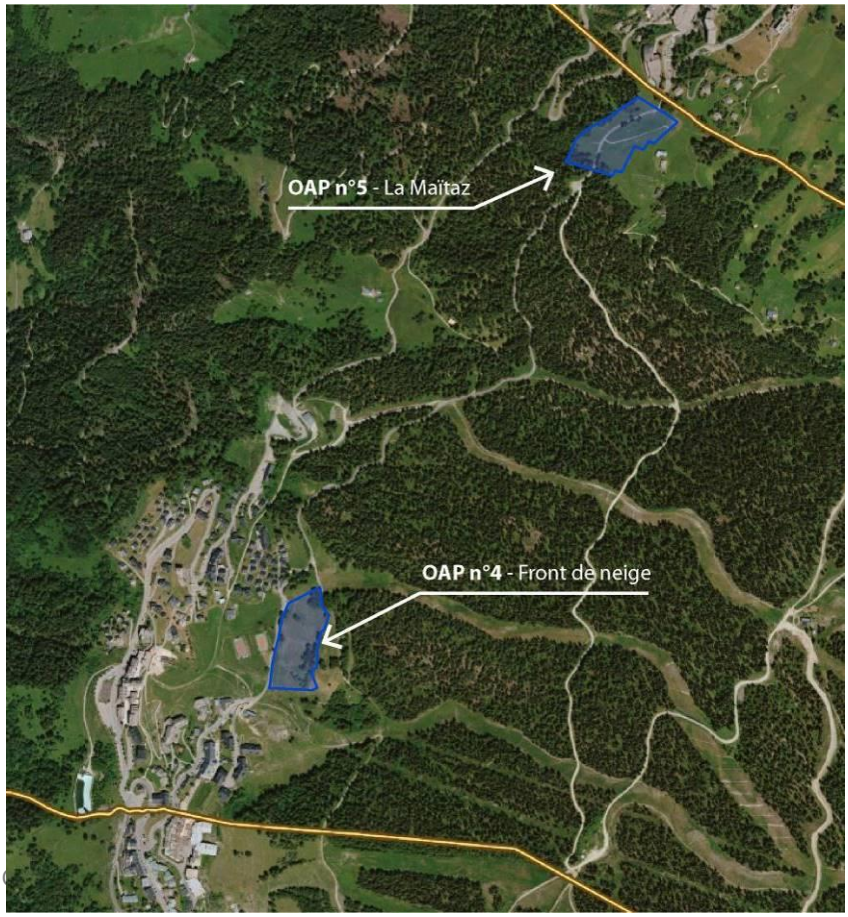
Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

Le PLU de Landry comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

L A N D R Y v a l l é e

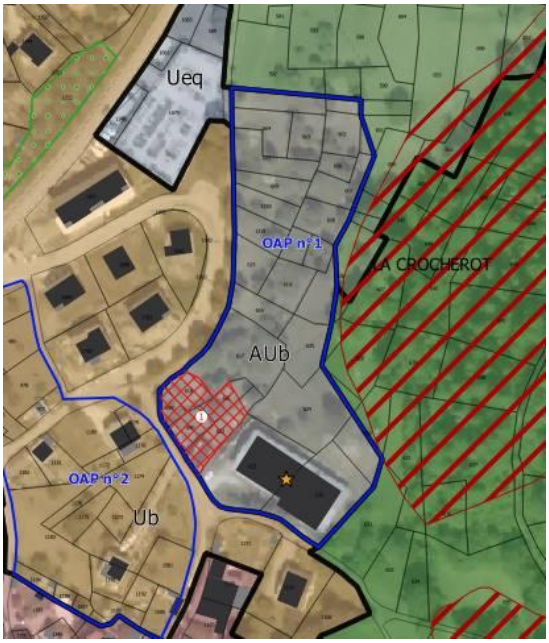


L A N D R Y m o n t a g n e



Les OAP n°4 *« Front de neige de Vallandry »* et n°5 *« La Maïtaz »* comportent les dispositions relatives aux Unités Touristiques Nouvelles (UTN) dites locales.

OAP n°1 : La Crocherot



Extrait du zonage

➥ Le site

Ce site de 9 627m² se trouve contenu entre le pied de coteau le long de la rue des pommiers et du chemin du Chenay.

Actuellement le terrain est en herbe, quelques arbres témoignent d'un ancien verger. La partie haute est occupée par un bâtiment d'élevage dont la pérennité n'est pas assurée et qui par sa situation (ceinturé par le pied de pente et l'urbanisation du cœur de ville).

Les équipements sont suffisants.

Maîtrise foncière : privée et publique.

Zonage du PLU : AUb

➥ Objectifs

> Conforter le centre-bourg de Landry en proposant une extension urbaine en renforcement de la structure urbaine de « carapace ».

> Proposer des formes urbaines mixtes et une densité soutenue.

> Connecter ce futur quartier à l'urbanisation existante en facilitant les déplacements et le stationnement

> Anticiper la reconversion urbaine de la ferme existante.

➥ Les enjeux du site

> Créer une extension urbaine dont la structure bâtie en cohérence avec celle du chef-lieu est :

- intégrée dans le cadre naturel environnant (topographie, hydrographie, végétation),
- en valorisation du potentiel d'ensoleillement et les vues sur le grand paysage,
- permettant de répondre aux besoins en stationnement du centre ancien.

➥ Prescriptions d'aménagement

> SECTEUR B (975m²)
Réaliser un parking public d'environ 30 places.

> Proposer des formes d'habitat mixtes permettant d'atteindre une densité minimale de 25 logements par hectare (environ 22 logements). La répartition sera d'au moins 14 logements dans le secteur A (5 492m²) et d'au moins 8 logements dans le secteur C (3 160m²).
La réalisation de logements locatifs sociaux est recommandée.

> Deux accès au site seront possibles :

- 1 accès sera créé à l'épingle de la rue des pommiers. Cet accès devra être aménagé de manière à permettre à plus long terme une extension de la voirie vers le Nord.
- 1 accès sera créé sur le chemin du Chenay. Ce dernier sera en impasse afin de limiter les flux sur le chemin du Chenay.

> Optimiser l'exposition au sud des constructions et la vue sur les massifs.

> Insérer les bâtiments dans la pente pour permettre de limiter l'impact visuel des constructions et d'aménager des stationnements enterrés ou intégrés aux constructions.

> Développer des cheminements piétons et cycles ouverts à tous permettant de traverser le secteur.

- Le recours aux énergies renouvelables est fortement conseillé.

Conditions d'urbanisation de la zone :
La zone AUb fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble indépendante pour chaque secteur, dans le respect des prescriptions d'aménagement.

Dans le secteur C se trouve un bâtiment agricole abritant des animaux, aucune construction d'habitation ne pourra être réalisée dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation tant qu'elle sera en activité.

Périmètre de l'OAP

Sous-secteurs

Zone d'implantation des constructions

Implantation indicative des constructions

Création d'un parking public

Trame végétale boisée à maintenir

Accès possibles au site depuis la voie publique

Accès au Nord du périmètre à ne pas compromettre

Cheminement piéton ouvert à tous

OAP n°2 : Le Chenay

Extrait du zonage

➥ Le site

Le périmètre identifié fait 8 212m². Il est situé au sein de l'enveloppe urbaine, entre le cœur ancien de Landry et le pôle Maire/Ecole. Présentant de nombreuses poches non bâties les potentialités de densification raisonnée de ce site sont importantes.

Les équipements sont suffisants.

Maîtrise foncière privée.

Zonage du PLU : Ub

➥ Objectifs

> Optimiser cette dent creuse située à proximité immédiate des services et équipements.

> Proposer des formes urbaines mixtes en totale intégration dans le tissu urbain existant.

> Créer des connexions piétonnes entre le cœur de Landry et le secteur de la Crocherot.

➥ Prescriptions d'aménagement

- Proposer des densités plus soutenues sur la partie Nord (basse) et plus faibles sur la partie Sud (haute).

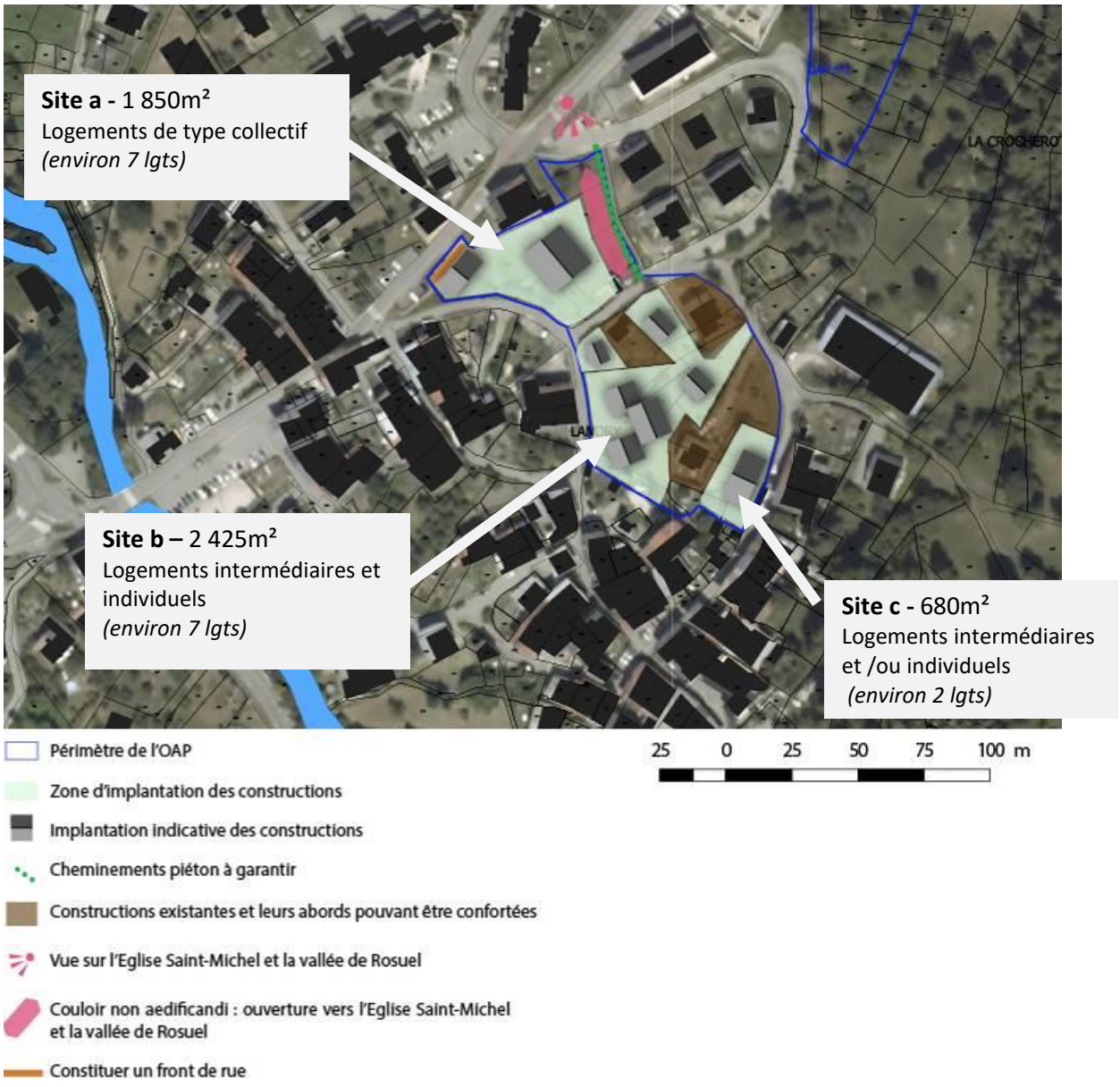
- Gérer les vides et les pleins :
  > Préserver l'angle de vue monumental sur l'Eglise Saint-Michel et la vallée de Rosuel,
  > Créer un front de rue entre la RD 220 et la rue du Chenay.

- Intégrer des cheminements piétons permettant de desservir les différents sites du centre-bourg et de les relier la zone AUb de la Crocherot.

- Limiter l'impact des stationnements dans le paysage en privilégiant leur intégration des les bâtiments.

- Insérer les bâtiments dans la pente pour permettre de limiter l'impact visuel des constructions et d'aménager des stationnements enterrés.

- Le recours aux énergies renouvelables est fortement conseillé.



OAP n°3 : Château Bruet

Extrait du zonage

➥ Le site

Site de 3 199m² au sein de l'enveloppe urbaine, ce tènement d'importance voit ses ouvertures vers la RD 87 ou la RD 220 se réduire.

Actuellement le terrain est en herbe, quelques arbres témoignent d'un ancien verger.

Les équipements sont suffisants.

Maîtrise foncière privée.

Zonage du PLU : AUb

➥ Objectifs

> Optimiser cette dent creuse située à proximité immédiate des services et équipements.

> Proposer des formes urbaines mixtes et une densité soutenue.

> Garantir des accès au site pour éviter son enclavement.

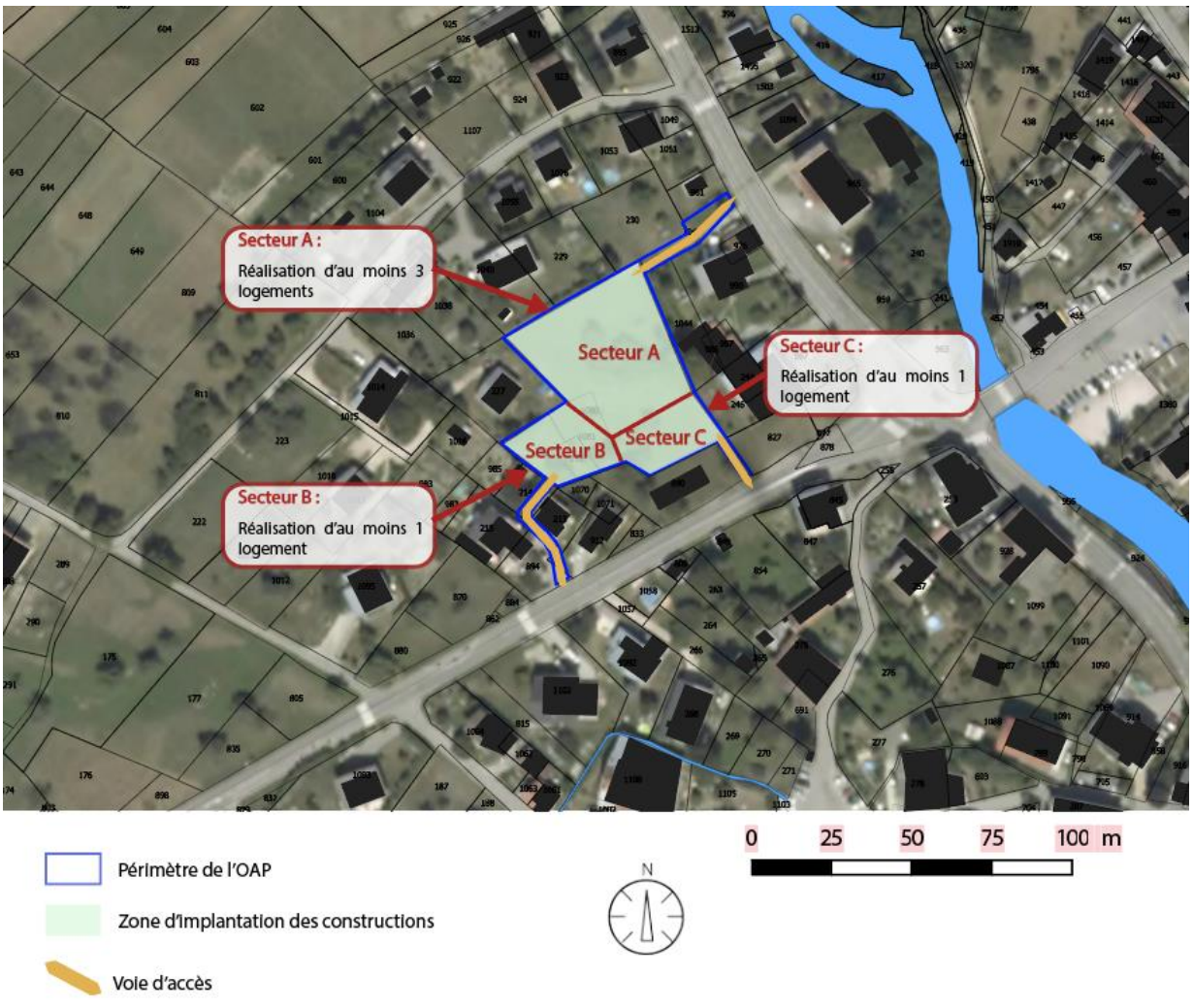
➥ Prescriptions d'aménagement

- Diversifier l'urbanisation en proposant des formes urbaines mixtes (logements en petits collectifs, intermédiaires, ou groupés.
Le projet devra proposer une densité minimale de 16 logements par hectare (environ 5 logements).
La réalisation de logements locatifs sociaux est recommandée.

- Garantir les accès indiqués dans le schéma ci-dessus vers la Route de Montchavin et l'Avenue de la gare.

- Limiter l'impact des stationnements dans le paysage en privilégiant leur intégration dans les bâtiments ou leur mutualisation.

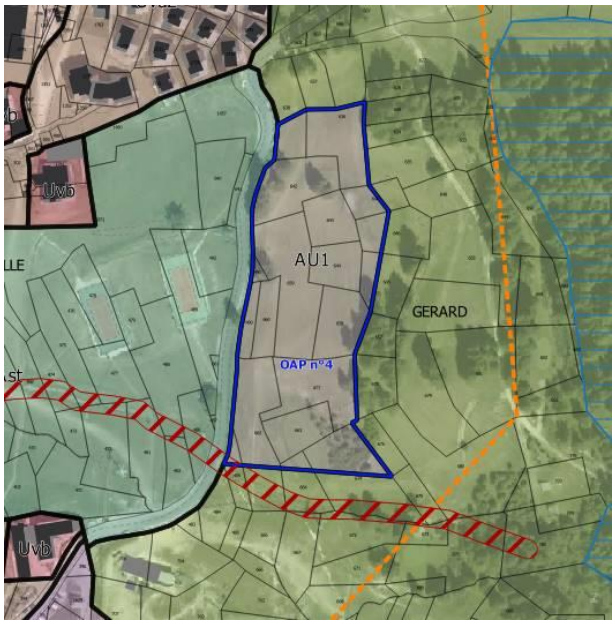
- Le recours aux énergies renouvelables est fortement conseillé.



Conditions d'urbanisation de la zone :
La zone AUb fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble indépendante pour chaque secteur, dans le respect des prescriptions d'aménagement.

OAP n°4 : Front de neige de Vallandry

OAP comportant les dispositions d'une UTN locale



Extrait du zonage

➥ Le site

Le périmètre délimité fait 11 892m² et est situé sur l'ancien golf de la station de Vallandry, en amont de la Route des Espagnols (fermée l'hiver).

Il est occupé par des prairies alpages et des arbres dispersés.

Les équipements sont suffisants.

Maîtrise foncière privée.

Zonage du PLU : AU1

➥ Objectifs

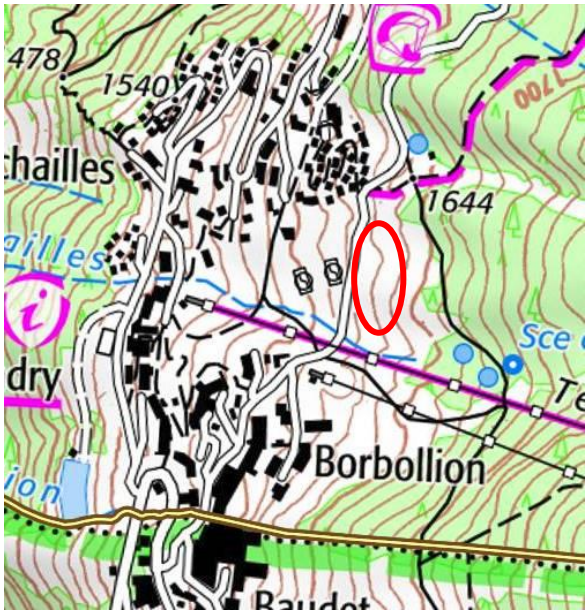
> Permettre le renforcement de Vallandry

> Compléter l'offre en hébergement touristique en réalisant des lits chauds.

➥ Localisation

Le projet d'hébergement touristique est localisé en amont du front de neige de Vallandry, à l'emplacement de l'ancien golf et en amont de la Route des Espagnols. Le périmètre du projet est délimité par la zone AU1.

L'accès devra être réalisé par le Sud-Ouest du périmètre en prenant en compte la zone rouge du PPRn et, l'hiver, le passage de la piste de ski.



➥ Nature du projet

Le projet consiste à réaliser un projet d'hébergement hôtelier et le cas échéant une résidence de tourisme.

➥ Capacité d'accueil et d'équipement

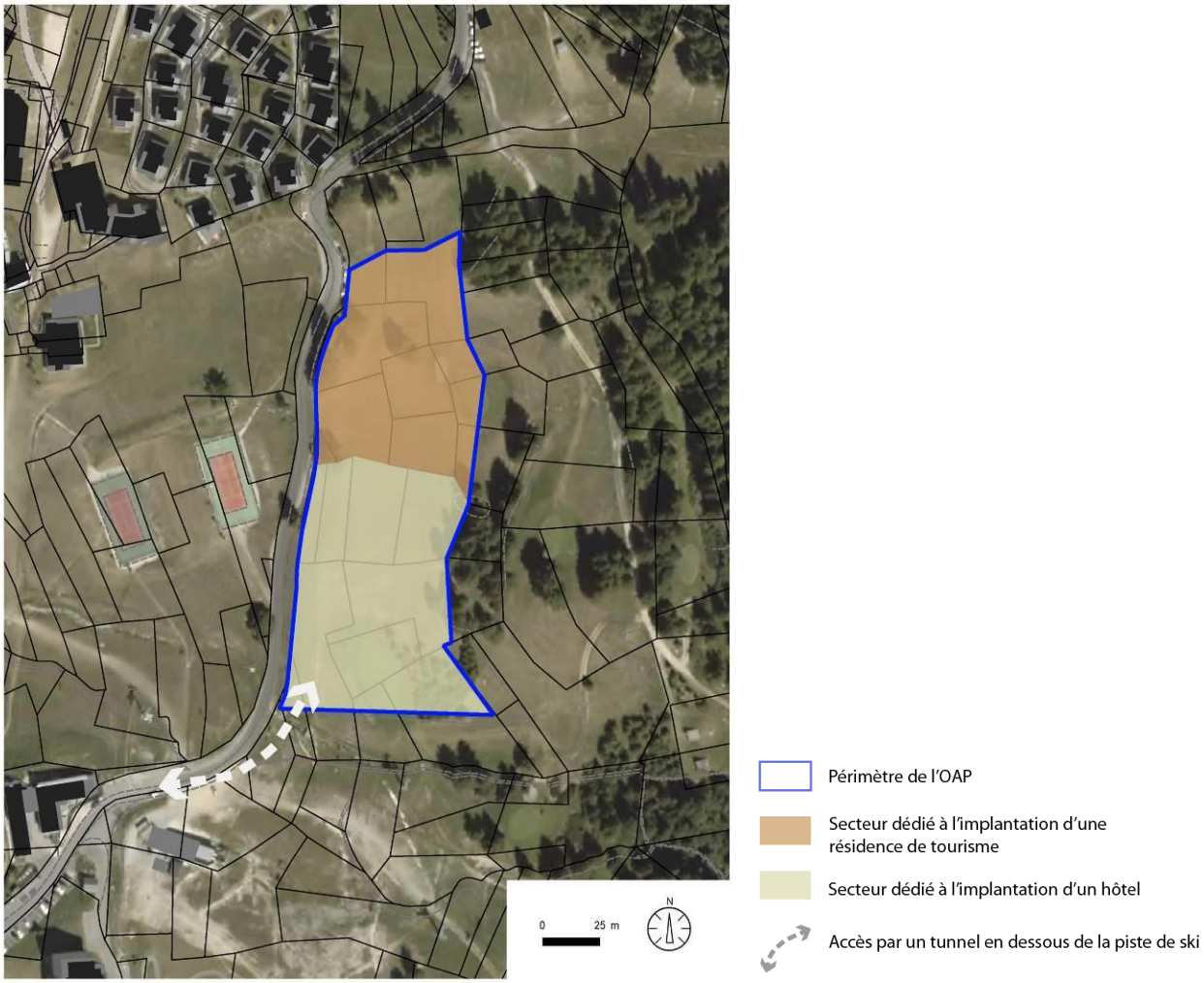
Le programme est composé de :

- 3 500m² de surface de plancher pour création d'un hôtel.
- 8 400m² de surface de plancher pour la création d'un hôtel ou le cas échéant d'une résidence de tourisme.

Le projet devra intégrer un nombre de lits dédiés au personnel et aux saisonniers à hauteur de 10% du nombre de lits touristiques créés.

Il sera recherché une commercialisation des séjours hivernaux en dehors des samedis à hauteur de 70%.

Le recours aux énergies renouvelables est fortement conseillé.

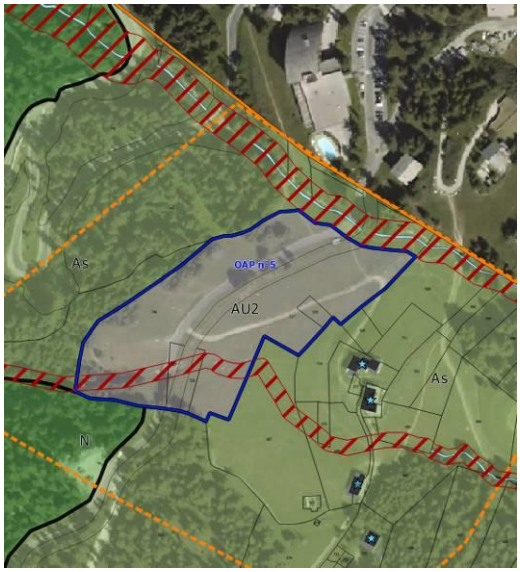


Conditions d'urbanisation de la zone :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

OAP n°5 : La Maïtaz

OAP comportant les dispositions d'une UTN locale



Extrait du zonage

➥ Le site

Le périmètre délimité fait 16 290m² et est situé à environ 1 700m d'altitude en prolongement de la station des Arcs 1800.

Le site est traversé par la Route des Espagnols qui permet, en été uniquement, de relier les Arcs à Vallandry. Il est situé sur un replat composé d'herbe alpine, bordé au Nord par le Ruisseau de la Chal et sur ses autres limites par la forêt de Plan-Bois.

4 chalets sont situés en amont, une piste assure l'accès des 2 chalets situés le plus en aval.

Les équipements sont suffisants.

Maîtrise foncière privée.

Zonage du PLU : AU

➥ Objectifs

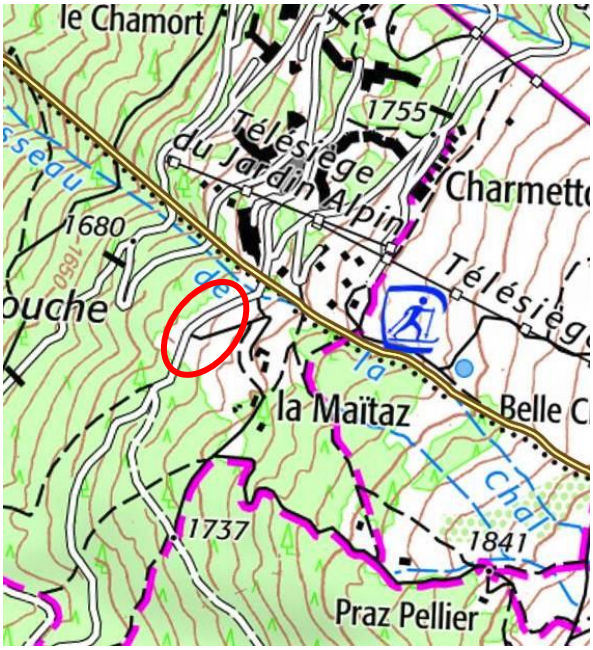
> Créer l'offre d'hébergement touristique haut de gamme.

> Décliner des formes bâties de type chalet, à l'image des chalets d'alpage situés en amont.

> Permettre l'aménagement d'une piste de ski pour une intégration optimale dans le domaine skiable et pour permettre le retour de skieurs vers les Arcs 1800.

➥ Localisation

Le projet d'hébergement touristique est localisé dans le secteur de la Maïtaz, de part et d'autre de la Route des Espagnols. Le périmètre du projet est délimité par la zone AU2.



➥ Nature du projet

Le projet consiste à réaliser un village-hôtel 4* destiné à une clientèle haut de gamme.

Le projet prendra en compte la présence d'un risque de crue torrentielle fort de part et d'autre du torrent de la Maïtaz.

L'accès existant aux chalets situés en amont devra être maintenu.

Totalement intégré dans le domaine skiable, il est prévu à court terme l'aménagement d'une piste de retour skieurs à travers le site.

➥ Capacité d'accueil et d'équipement

Le programme comportera 4 500m² de surface de plancher (hors logements du personnel et des saisonniers). Cette surface sera répartie sous forme de chalets de 200m² à 500m² de surface de plancher. L'ensemble doit permettre la réalisation d'environ 200 lits.

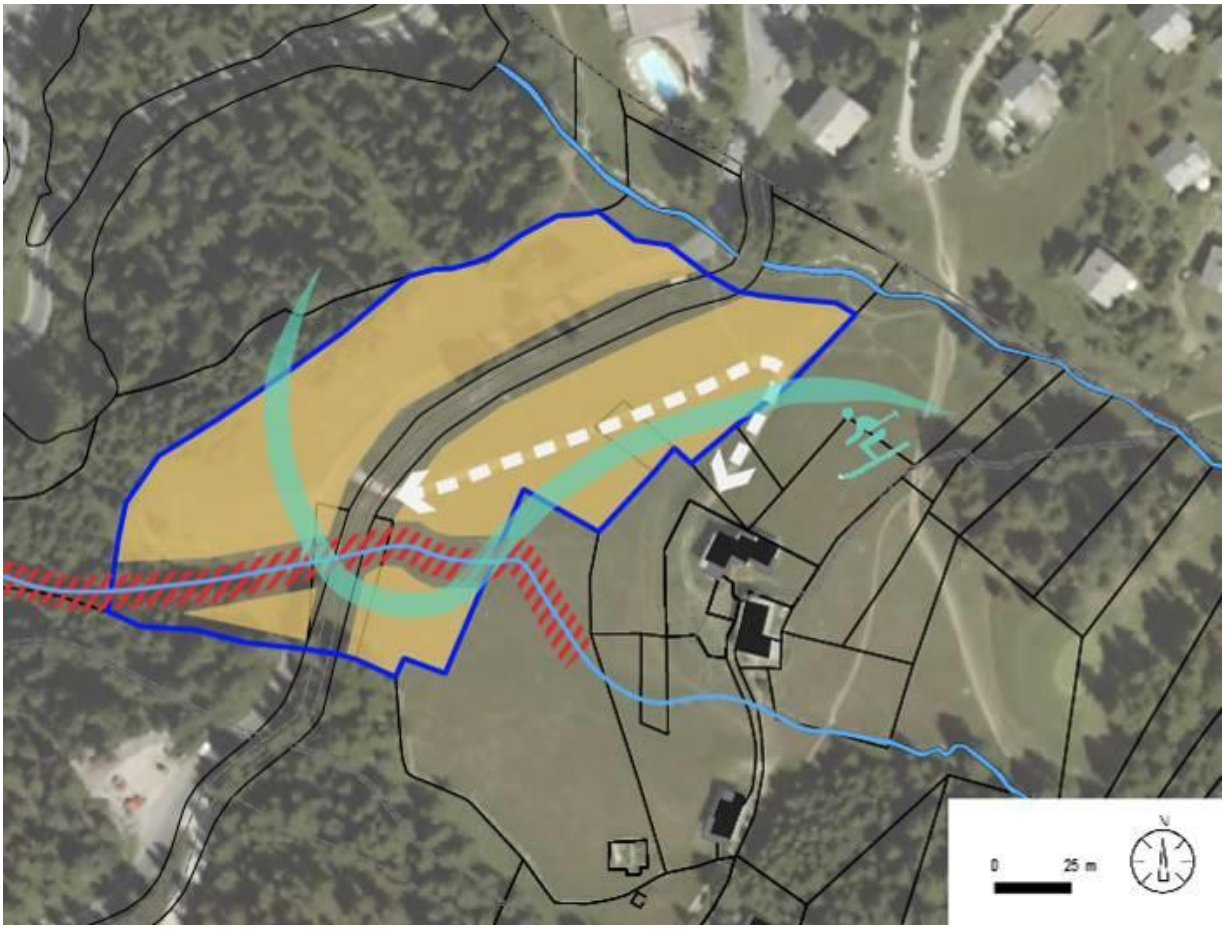
Le programme intègre des équipements de remise en forme, des commerces, des salles de séminaires et tous les équipements nécessaires au fonctionnement d'un hôtel de montagne (accueil, restaurant, etc.).

Le projet devra intégrer un nombre de lits dédiés au personnel et aux saisonniers à hauteur de 10% du nombre de lits touristiques créés.

La majorité des stationnements seront enterrés. Les quelques parkings de surface réalisés serviront à gérer les besoins de fonctionnement : dépose-minute, taxis, bus, livraisons.

Il sera recherché une commercialisation des séjours hivernaux en dehors des samedis à hauteur de 70%.

Le recours aux énergies renouvelables est fortement conseillé.



Périmètre de l'OAP

Secteur dédié à l'implantation d'hébergement touristique sous la forme de résidence hôtelière

Secteur de protection de part et d'autre du torrent de la Maïtaz

L'accès existant aux chalets situés en amont devra être maintenu

Piste de ski à aménager

Conditions d'urbanisation de la zone :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.