

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Montricher-Albanne



Mars 2019 / Réunion publique n°2

Le PLU: PADD et sites de développement

# Mot d'accueil de Madame le Maire

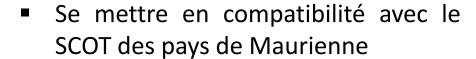
Attention : les tènements identifiés dans les diapositives suivantes n'ont pas de valeur contractuelle. Il s'agit de secteur dont la délimitation et l'emprise n'ont pas fait l'objet de validation et seront sujets à modifications et ajustements.

La réflexion porte sur l'opportunité d'urbaniser sur un site donné.

### Pourquoi un PLU à Montricher-Albanne?

Réviser le PLU de 2005

 Se mettre en compatibilité avec le nouveau contexte réglementaire national (loi ALUR, lois Grenelle I et II, ...)



 Mettre en œuvre de nouveaux projets habitat et tourisme pour la commune







### Déroulement de la présentation

- 1. Rappel : le cadre législatif du PLU
- 2. Les grands enjeux du territoire
- 3. Les orientations du PADD
- 4. Les sites de développement

### Déroulement de la présentation

- 1. Rappel : le cadre législatif du PLU
- 2. Les grands enjeux du territoire
- 3. Les orientations du PADD
- 4. Les sites de développement



### Ce n'est pas:

- Une somme d'intérêt privé

### C'est:

- Un projet d'Intérêt Général
- Un projet qui retranscrit à la parcelle le projet de la commune et de l'intercommunalité
- Réinterroger la pertinence des zones urbaines actuelles au regard du projet (localisation, typologie ...)

# LE PLU C'EST QUOI ?



QUE PROTEGER?



QUELLES RESSOURCES ET QUELS BESOINS?



OU DEVELOPPER? OU ACCUEILLIR?

### CADRE RÈGLEMENTAIRE

Lois Montagne II, ALUR, Grenelle... Code de l'urbanisme

Directive de protection des Paysages, Directives Territoriales d'aménagement ...

Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux, risques

Schémas régionaux: Schéma régional d'aménagement et de développement durable; Schéma régional de Carrières, Schéma régional de Cohérence Ecologique;

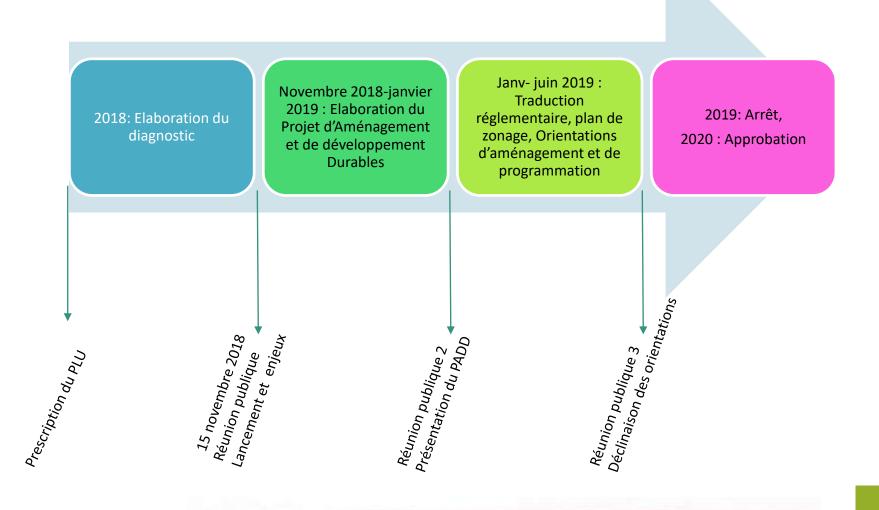
> Programmes d'équipements d'intérêt Général de l'Etat, collectivités locales, et leurs services publics

> > Schéma de Cohérence Territoriale des pays de Maurienne

**PLU de Montricher** 

Permis de construire

#### AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION



### Déroulement de la présentation

- 1. Rappel : le cadre législatif du PLU
- 2. Les grands enjeux du territoire
- 3. Les orientations du PADD
- 4. Les sites de développement

### Cadre de vie

Grand paysage / Environnement et agriculture







- Deux grands types de perceptions conditionnées par la topographie
- Partie basse fermée par le boisement sauf depuis quelques espaces ouverts
- ► Partie haute entièrement ouverte

# Synthèse



#### **DEMOGRAPHIE – HABITAT – STRUCTURE URBAINE**

Maintenir l'équilibre entre développement touristique et habitat au sein de chacun des pôles de vie

Réfléchir à l'attractivité de la commune notamment pour maintenir une population jeune et active sur le territoire

Répondre aux besoins des différentes populations en nouveaux logements (jeunes / population âgée)

Optimisation du foncier et réduction du potentiel urbanisable au jute nécessaire.



#### **DEPLACEMENT**

Limiter les flux sortants

Garantir l'accès aux transports en commun depuis les gares

Réduire le flux journalier de voitures

Ne pas entraver le projet du Lyon Turin ferroviaire





#### **ACTIVITES**

Pérenniser les emplois locaux des sphères présentielles et productives pour maintenir la population sur place et retrouver un dynamisme démographique

Maintenir la diversité économique du territoire faisant son attractivité

# Synthèse



#### **TOURISME**

Conforter la station en permettant l'accueil de nouveaux hébergeurs

Conforter l'offre de services et l'accessibilité

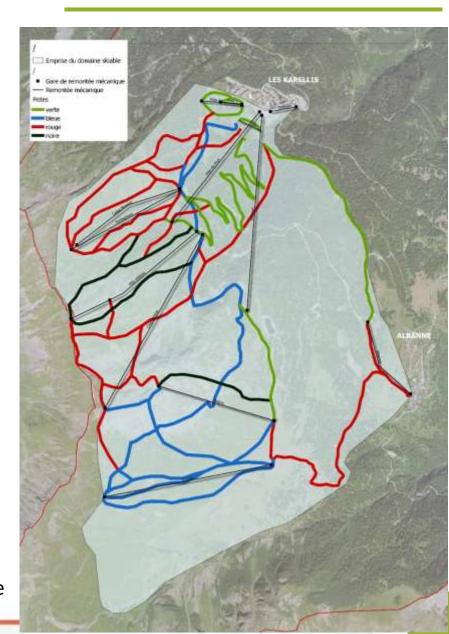
Encourager les déplacements doux à l'échelle des hameaux / de la station

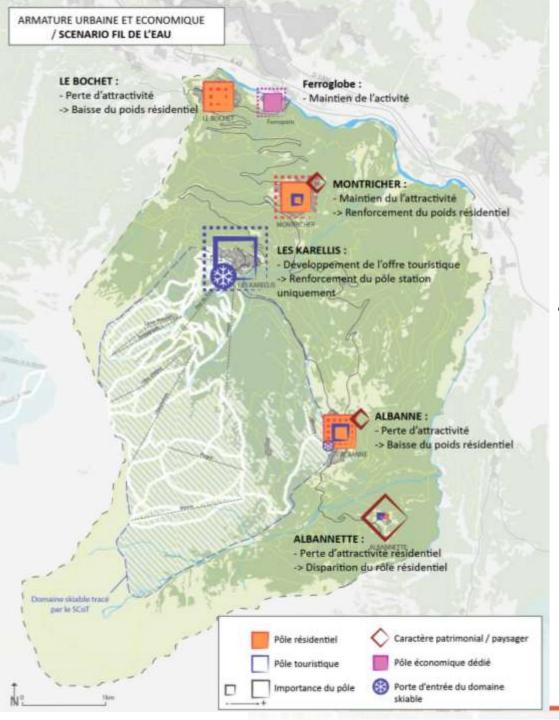
Accompagner les grands projets économiques et touristiques

Préserver la qualité de l'insertion paysagère de la station

Œuvrer à la diversification de l'offre d'hébergement touristique et à la montée en gamme

Améliorer et développer le domaine skiable



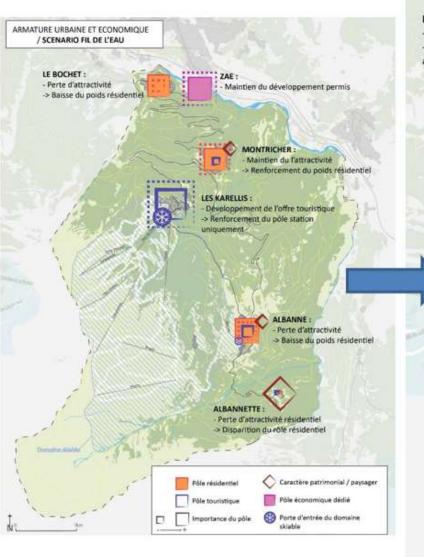


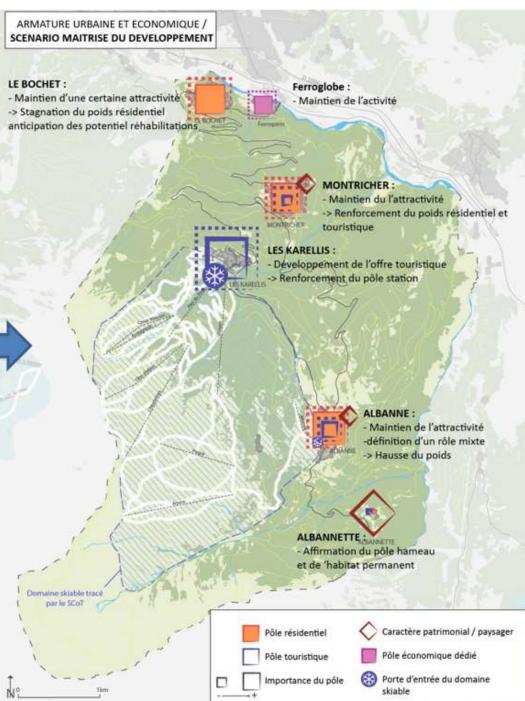
Les risques du scénario au fil de l'eau...

### Déroulement de la présentation

- 1. Rappel : le cadre législatif du PLU
- 2. Les grands enjeux du territoire
- 3. Les orientations du PADD
- 4. Les sites de développement

#### RAPPEL PADD



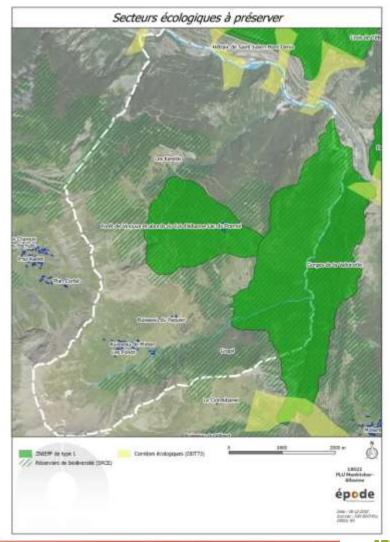


# Orientation générale

Objectif général : Préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse environnementale et paysagère de la commune.

1 – Environnement / biodiversité / Ressources

Orientations du PADD	Objectifs
Préserver les réservoirs de biodiversité	Préserver les espaces environnementaux remarquables : znieff, Zone Humide, alpages, grands boisements
Préserver les Corridors écologiques	Accompagner les projets d'infrastructure/d'aménagement pour le rétablissement de ces continuités
Favoriser l'utilisation des ENR	Faciliter, voire inciter, la mise en œuvre d'équipements liés à l'exploitation des ENR et de réseau d'énergie sur la commune
Valoriser le parc communal	Préservation et mise valeur
Préserver la ressource en eau, en termes de qualité et de quantité	Préserver strictement les périmètres de protection de captages d'eau potable Préserver les boisements ainsi que les zones humides,  Adéquation développement avec la ressource en eau disponible
Risques naturels	Limiter l'exposition des populations aux risques

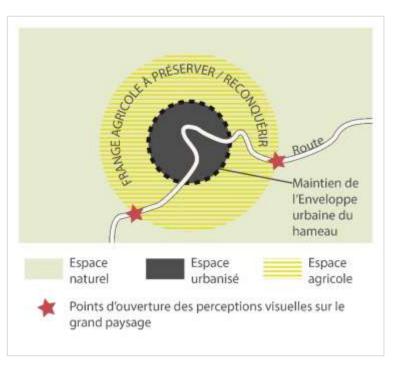


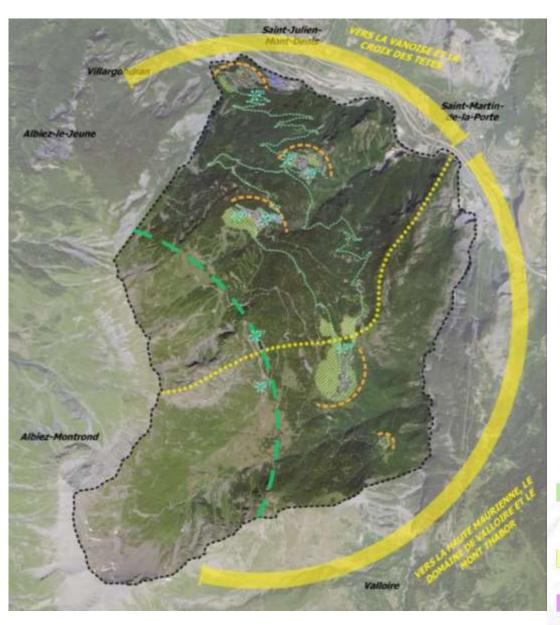
# Orientation générale

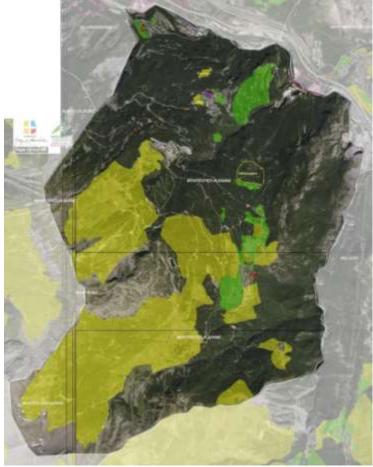
Objectif général : Préserver et mettre en valeur la diversité et la richesse environnementale et paysagère de la commune.

#### 2 – Grand paysage et agriculture

Orientations du PADD	Objectifs						
Reconnaître, préserver et	Préserver les espaces agropastoralisme						
valoriser les paysages de Maurienne, qui font son attractivité et le cadre de vie des habitants	Maintenir les espaces ouverts présents au sein des trames urbaines des différents villages (Le Bochet, Montricher)						
vic des masitants	Préserver les arbres remarquables présents sur la commune.						
	Préserver le site du lac de Pramol						
Préserver et valoriser les perceptions sur le grand	Valoriser les vues sur les hameaux ou le grand paysage, depuis la route des Karellis.						
paysage	Préserver les espaces de transition autour des villages						
Préserver et reconquérir les terres agricoles	Préserver les terres de fauche et de pâtures sur l'ensemble de la commune,						
	Préserver les terres de proximité des exploitations						
	Permettre l'installation de nouvelles exploitations						
	Lutter contre l'enfrichement						







#### Enjeu niveau 1 :

Surfaces fauchables, pâtures de proximité des bâtiments, surfaces labourables, cultures pérennes (vigne, horticulture, maraîchage)

#### Enjeu niveau 2:

Surfaces pâturées (non fauchables), surfaces d'alpage

#### Enjeu niveau 3 :

Tenements de prairie ou céréales de moins de 1 hectare (sauf cultures pérennes)

Habitat

**Objectif général :** L'identité de la commune se base sur un cadre de vie marqué par la ruralité et caractère montagnard. Cependant, ce sont bien les usages qui structurent le territoire et sa perception.

#### 3 – Urbanisme, patrimoine et Grands paysages

Orientations du PADD	Objectifs		
Préserver la typicité des silhouettes villageoises et les structures traditionnelles en villages et hameaux	Eviter la dispersion du bâti ou le développement linéaire le long des axes Affirmer et qualifier les entrées de villages et hameaux Pour le hameau d'Albannette, établir des prescriptions architecturales		
Redynamiser l'accueil de population nouvelle sur la commune	Maintenir l'équilibre entre développement touristique et habitat Répondre aux besoins des différentes populations en nouveaux logements L'armature urbaine de la commune est composée de 3 villages (Le Bochet, Montricher et Albanne), un hameau (Albannette), un pôle touristique (Les Karellis), un groupement de construction (Saint Félix) ainsi qu'un village d'alpages (La Plagne).		
Rationaliser les déplacements	Limiter tant que possible les flux sortants / Favoriser la mutualisation des déplacements		
Répondre aux problèmes de stationnement	Réorganiser les secteurs de stationnements existants sur les différents hameaux		
Permettre la réalisation d'une nouvelle liaison vers/depuis Valloire	Cette voie s'inscrit dans le projet de sécurisation et de développement touristique des deux communes.		
Pérenniser les emplois locaux des sphères pré dynamisme démographique,	ésentielles et productives pour maintenir la population sur place et retrouver un		

Maintenir la diversité économique du territoire faisant son attractivité et créer de nouveaux emplois

**Objectif général :** L'identité de la commune se base sur un cadre de vie marqué par la ruralité et caractère montagnard. Cependant, ce sont bien les usages qui structurent le territoire et sa perception.

#### 4 – Perspective de développement et gestion économe du foncier

Compatibilité du PLU de Montricher-Albanne avec le PLH Cœur de Maurienne 2016 - 2022

#### Les chiffres du PLH:

- → 4 logements neufs / période PLH (6 ans)
- → 0,3 ha de potentiel foncier / période PLH
- → 6 logements vacants à réhabiliter / période PLH
- → Pas d'objectif fixé en termes de logements aidés

#### Constat depuis 2016:

- → 1 logement neuf
- → 1 logement en réhabilitation
- → 0,05 ha consommé

Le PLU actuel devra entrer en compatibilité avec le SCoT pour les orientations générales et des objectifs chiffrés du SCoT et du PLH.

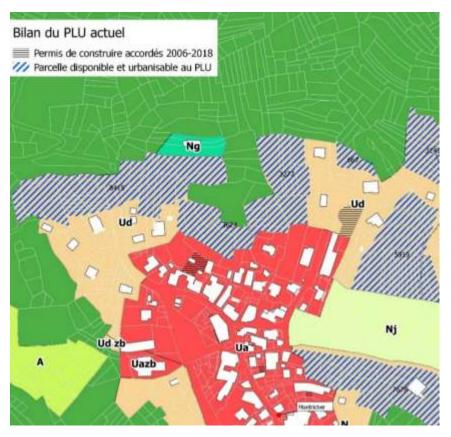
Période 2019 – 2022 : prise en compte des orientations du PLH

Période 2023 – 2031 : prise en compte des projections du SCOT + prise en compte des résidences

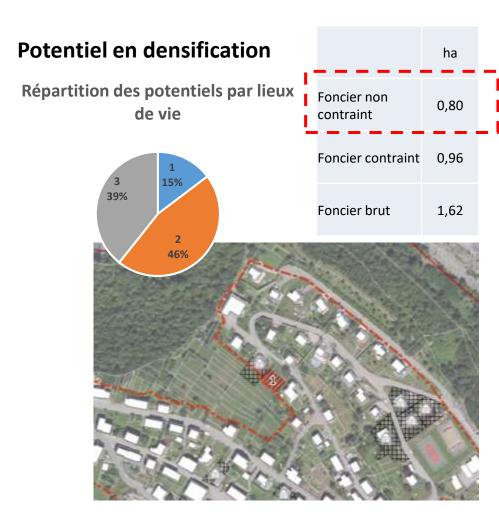
secondaires

### Bilan du PLU / PC / consommation foncière

#### Bilan du PLU



Potentiel urbanisable restant 10,6 ha



Potentiel en densification 0,8 ha à mobiliser en priorité

**Objectif général :** L'identité de la commune se base sur un cadre de vie marqué par la ruralité et caractère montagnard. Cependant, ce sont bien les usages qui structurent le territoire et sa perception.

4 – Perspective de développement et gestion économe du foncier

Le PLU actuel devra entrer en compatibilité avec le SCoT pour les orientations générales et des objectifs chiffrés du SCoT et du PLH.

L'objectif pour le temps du PLU : 12 log Neufs et 12 réhabilitations d'ici 12 ans

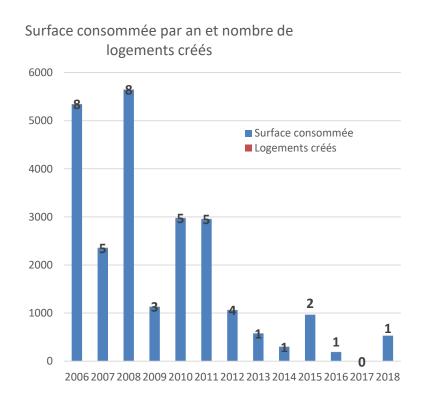
- + prise en compte que 50 % des nouveaux permis de construire seront pour des Résidences Secondaires
- + prise en compte de la mutation des résidences principales ou leur besoin de réhabilitation justifiant

→Soit environ 20 logements neufs + 12 réhabilitations sur le temps du PLU

#### Bilan des Permis de construire 2006 - 2017

**2,4 ha** consommés depuis 2006, création de **44 logements dont 14** en réhabilitation (dont 29 en extension)

→ Ralentissement significatif sur ces dernières années



#### Prescription SCoT / Objectif affiché au PADD :

Pour les secteurs d'urbanisation future, la densité minimum préconisée est de 15 log/ha soit **666m²**/logt VS **1000 m²** sur la dernière période

Besoin de 24 logements (15 log/ha) → Besoin de mobiliser 1,6 ha

En DENSIFICATION = 0,8 ha disponible soit 10 logements (12,5 log/ha)

Potentiel à mobiliser en extension = 0,8 ha (8000m²) pour 14 logements (17 log/ha)

Tourisme

**Objectif général :** Atteindre une capacité en lits touristiques suffisante, de l'ordre de 3000 lits, à terme sur la commune. La capacité actuelle est estimée à 2200 lits environ.

#### 4 – Conforter les Karellis et diversifier l'offre d'hébergement

l'échelle des hameaux/de la station

Orientations PADD	<b>Objectifs</b>
Conforter la station des Karellis	Permettre l'accueil de nouveaux hébergeurs Maintenir la qualité paysagère globale de la station des Karellis et préserver la bonne intégration du domaine skiable
Continuer sur la tendance positive de l'évolution des lits chauds/Limiter au maximum les lits froids	Compléter et améliorer l'offre touristique des Karellis sur les autres hameaux Proposer une restructuration et un développement d'une offre nouvelle à Albanne Stopper le développement des lits froids Développer l'offre d'hébergement pour les saisonniers (Montricher) La commune souhaite encourager la poursuite des efforts de réhabilitation
Améliorer et développer le domaine skiable et l'offre estivale	Poursuivre la rénovation du parc des remontées mécaniques Projet de restaurant d'altitude/gîte/refuge présentant un fonctionnement 4 saisons Accompagner le projet de liaison des domaines des Karellis et d'Albiez-Montrond
Soutenir les initiatives de type covoiturage sur la commune, et notamment sur la station, et restructurer l'offre en stationnements	Identifier les secteurs de stationnements potentiellement propices au covoiturage Réorganisation des stationnements Améliorer l'accueil et le stationnement des camping-cars
Conforter l'offre de services et l'accessibilité	Permettre le développement de commerces et services — Gestion en lien avec les hébergeurs  Maintenir la qualité de l'aménagement du front de neige et du Forum
Encourager les déplacements doux à	Aménager des liaisons sécurisées au sein des hameaux

#### Où, comment et pour qui urbaniser?

En DENSIFICATION = 0,8 ha pour 10 logements (12,5 log/ha)

En EXTENSION = 0,8 ha pour 14 logements (17 log/ha)

TOURISME = définir des sites de développement pour des hébergements professionnels



### Critères de sélection

# Les choix des secteurs de développement (en extension) /Secteurs habitat et touristique

#### Au regard des orientations du PADD des critères factuels de sélection sont proposés :

- ✓ Tènement en continuité des hameaux et facilement accessible / Proximité grands axes de communication
- **✓** Tènement hors zone environnementale : zones humides, captage, corridors
- ✓ Tènement en dehors des espaces ouverts remarquables d'un point de vue paysager
- ✓ Tènement hors zone de risques (PIZ)
- √ Tènement hors des zones agricoles à enjeux forts
- ✓ Tènement bien exposé pour le confort de vie

### Critères de sélection

#### Au regard des orientations du PADD des critères factuels de sélection sont proposés :

√ Tènement en continuité des hameaux et facilement accessible / Proches des grands axes de circulation

Habitat : Le Bochet = 2 / Montricher = 1 / Autres pôles 0

Tourisme: Albanne = 2 / Montricher = 1 / Autres pôles 0 (hors Karellis)

√ Tènement hors zone environnementale : zones humides, captage, corridors

Si RAS = 2 / si corridor souple = 1 / si enjeux environnementaux ou captage = 0

√ Tènement en dehors des espaces ouverts remarquables d'un point de vue paysager

Si RAS = 1 / si espace ouvert = 0

√ Tènement hors zone de risques (PIZ)

Si RAS = 1 / si risques = 0

√ Tènement hors des zones agricoles à enjeux forts

Si RAS = 1 / si enjeu agri = 0

✓ Tènement présentant un cadre de vie de qualité (ensoleillement...)

Si Oui =  $1 / \sin n = 0$ 

### Critères de sélection

		-											cout		
											esp ouvert a		d'équipemen		3
	32	1832	Montricher	1	pas d'enjeu	2	terrain agri	0	glissmt/bloc/inond°?	0	maintenir	0	t	0	
							prox. bati		glissmt de		esp ouvert a				5
EXT	9	2497	Le Bochet	2	pas d'enjeu	2	agri.	0	terr/eboulmt	0	maintenir	0	ok	1	
							prox. bati		limite de zone de				ombre a 15h		6
	10	1173	Le Bochet	2	pas d'enjeu	2	agri.	1	risque	0	pas d'enjeu	1	l'hiver	0	Ĭ.
							terrain agri								
							peu				esp ouvert a				6
	13	2649	Montricher	1	pas d'enjeu	2	accessible	1	pas de risque	1	maintenir	0	ok	1	
							terrain agri								
			AND A STANT OF BUILDING				peu		State was to be a second						7
	29	2017	Montricher	1	pas d'enjeu	2	accessible	1	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	ok	1	
											sur un				7
	30		Montricher	1	pas d'enjeu	2	pas d'enjeu	2	pas de risque	1	promontoir	0	ok	1	
	31		Montricher	1	pas d'enjeu	2	pas d'enjeu	2	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	ok	1	8
	20	617	Le Bochet	2	pas d'enjeu	2	pas d'enjeu	2	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	ok	1	9
SITE		-							pas de risque		esp ouvert a				4
TOURISME	17	12406	Albanne	1	pas d'enjeu	2	terrain agri	0	avalanche?	0	maintenir	0	ok	1	37
							terrain agri		9 4		esp ouvert a				5
	16	6422	Albanne	1	pas d'enjeu	2	forte pente	1	glissmt/bloc/inond°?	0	maintenir	0	ok	1	Š
					pas d'enjeu										
					proximité										5
					retenue		pas d'enjeu								
	26	2910	Vinouve	0	collinaire	1	alpage	1	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	ok	1	
					Reservoir de		- Vitavita		A		151				
	24	1615	Karellis	2	biodiv.	2	pas d'enjeu	2	glissmt	0	pas d'enjeu	1	ok	1	•
	27	1493	Karellis statio	2	pas d'enjeu	2	pas d'enjeu	2	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	pente	0	8
	28	3117	Karellis campi	2	pas d'enjeu ?	1	pas d'enjeu	2	pas de risque ?	1	pas d'enjeu	1	ok	1	8
	22	4859	Karellis	2	pas d'enjeu	2	pas d'enjeu	2	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	ok	1	9
	23	641	Karellis	2	pas d'enjeu	2	pas d'enjeu	2	pas de risque	1	pas d'enjeu	1	ok	1	9

Plusieurs sites potentiels mais se pose la question de la faisabilité opérationnelle et de la rétention foncière. Qu'en pensez vous ?

#### LE BOCHET, chef-lieu : pôle d'habitat et d'équipement

#### → Maintien de l'attractivité

Orientations PADD							
Destination principale du village : Habitat permanent et Chef-lieu	Potentiel d'urbanisation principalement en densification : Anticiper les réhabilitations qui s'annoncent dans les années à venir en lien avec le vieillissement des habitants du hameau.						

#### Secteur de loisirs à l'entrée du Bochet côté St Julien

En termes d'économie et de commerces, la commune s'appuie sur les pôles environnants (vallée, lien vers Valloire...).

Patrimoine	Prescription L151-19 CU							
Paysage	La préservation des parcelles ouverts au sein de la trame bâtie							
	Le projet veillera à la qualité des espaces publics, notamment en lien avec la qualification des entrées de hameaux : limitation des extensions							



Destination		Surface	Potentiel	Densité calculée (log/ha)	Phasage	Maîtrise d'ouvrage
Habitat	1	408	1 log	24	En densification « U »	Privée

### Réflexion sur les sites d'extension potentiels

#### **LE BOCHET, chef-lieu : pôle d'habitat et d'équipement**

→ Maintien de l'attractivité et réhabilitations = Envisager 2/3 constructions maximum (2000m²)

Plusieurs sites potentiels d'urbanisation sont identifiés mais restent à valider et à délimiter en termes de surface et d'emprise. Les emprises identifiées ne son pas définitives et ne correspondent pas à un zonage.



MONTRICHER, pôle d'habitat et pôle relais

#### **Orientations PADD**

Destination principale du village : Habitat permanent/locatio n de résidences secondaires/gîtes été et hiver

identification d'une zone d'extension pour permettre la réalisation d'un projet public d'urbanisation social et logements saisonniers

En termes d'économie et de commerces, la commune s'appuie sur les pôles environnants (vallée, lien vers Valloire

Patrimoine

Prescription L151-19 CU

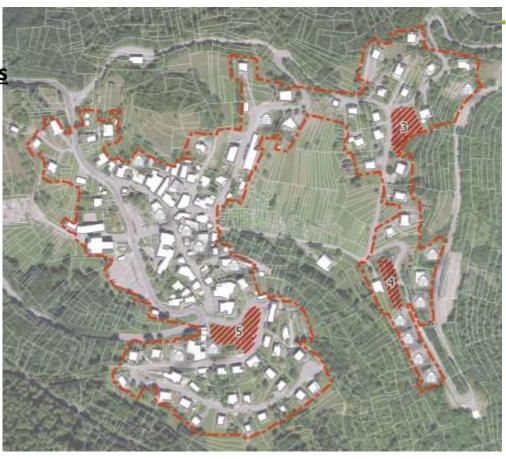
**Paysage** 

Maintenir un équilibre harmonieux entre espaces bâtis et espaces ouverts au sein des hameaux, le projet veut valoriser la trame verte au sein des hameaux, par :

Le maintien du cœur vert de Montricher en secteur non bâti

La préservation des parcelles interstitielles au sein de la trame bâtie,

L'encouragement des initiatives de végétalisation privées



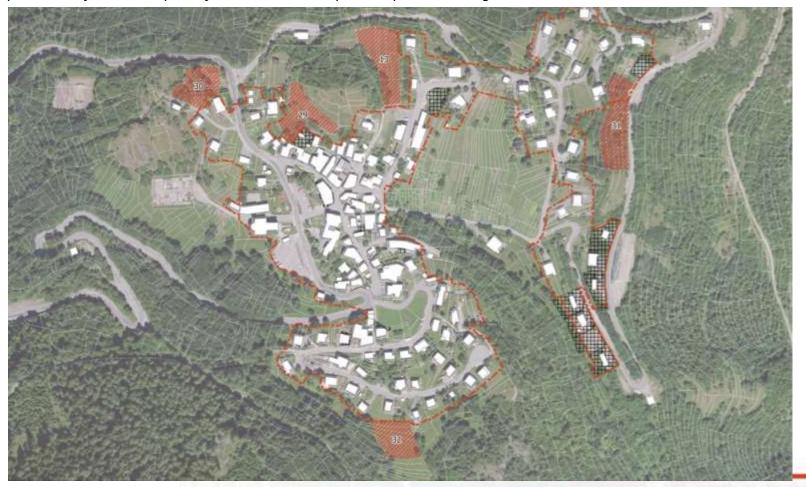
Destination		Surface	Potentiel	Densité calculée (log/ha)	calculée Phasage	
	3	1342	2 log	14	En densification « U »	Privée
Habitat	4	885	1 log	11	En densification « U »	Privée
	5	1732	2 log	15	En densification « U »	Privée

### Réflexion sur les sites d'extension potentiels

#### **MONTRICHER, pôle d'habitat et pôle relais**

→ Pôle préférentiel de développement : 1 bâtiment collectif (6 log sur 2500 m²) à vocation sociale et 5 constructions sur 3500 m²

Plusieurs sites potentiels d'urbanisation sont identifiés mais restent à valider et à délimiter en termes de surface et d'emprise. Les emprises identifiées ne son pas définitives et ne correspondent pas à un zonage.



#### Albanne, affirmation de la fonction touristique

#### **Orientations PADD**

Destination principale du hameau : Affirmer le pôle touristique et diversifier l'offre d'hébergements et les clientèles en complément de la station. Le projet souhait affirmer la volonté de « rester un village ».

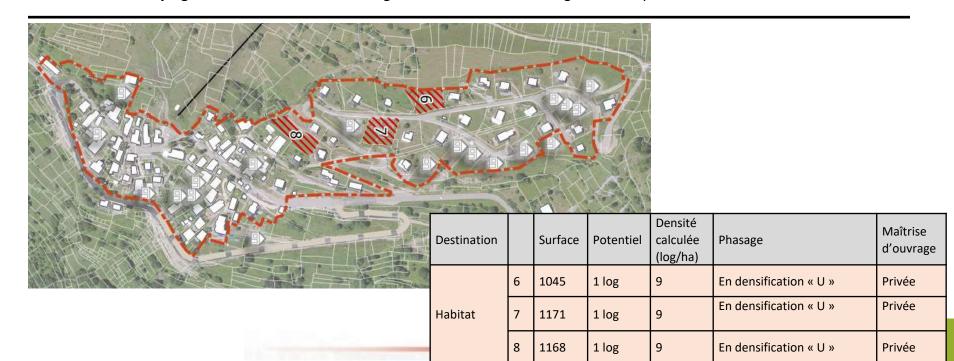
**Loisirs** Permettre les aménagements en lien avec le domaine skiable

Intégrer les équipements sportifs dans le paysage urbain et naturel

Patrimoine Valorisation patrimoniale du hameau ancien

Prescription L151-19 CU

Paysage L'encouragement des initiatives de végétalisation privées

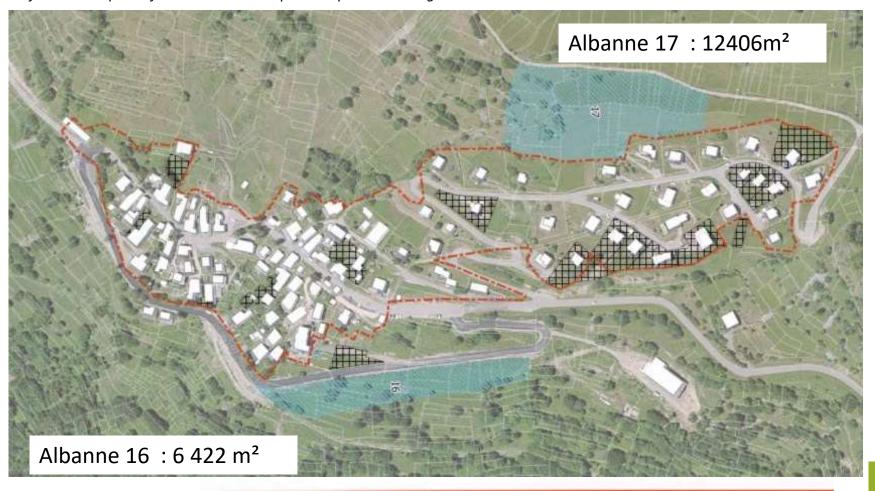


# Réflexion sur les sites d'extension potentiels

#### Albanne, affirmation de la fonction touristique

→ Pas d'extension pour l'habitat / site de développement pour les hébergements touristiques

Plusieurs sites potentiels d'urbanisation sont identifiés mais restent à valider et à délimiter en termes de surface et d'emprise. Les emprises identifiées ne son pas définitives et ne correspondent pas à un zonage.



#### Albannette, affirmation du hameau

#### **Orientations PADD**

Destination principale du hameau : Redevenir un pôle de vie à long terme Répondre aux besoins de stationnements

**Patrimoine** Valorisation patrimoniale du hameau

#### Paysage

Dans le but de maintenir un équilibre harmonieux entre espaces bâtis et espaces ouverts au sein des hameaux, le projet veut valoriser la trame verte au sein des hameaux, par : La préservation de l'équilibre entre trame bâtie et espace ouvert au sein du hameau La préservation des parcelles interstitielles au sein de la trame bâtie. L'encouragement des initiatives de végétalisation privées

# Saint Félix et La Plagne, maintien des constructions existantes

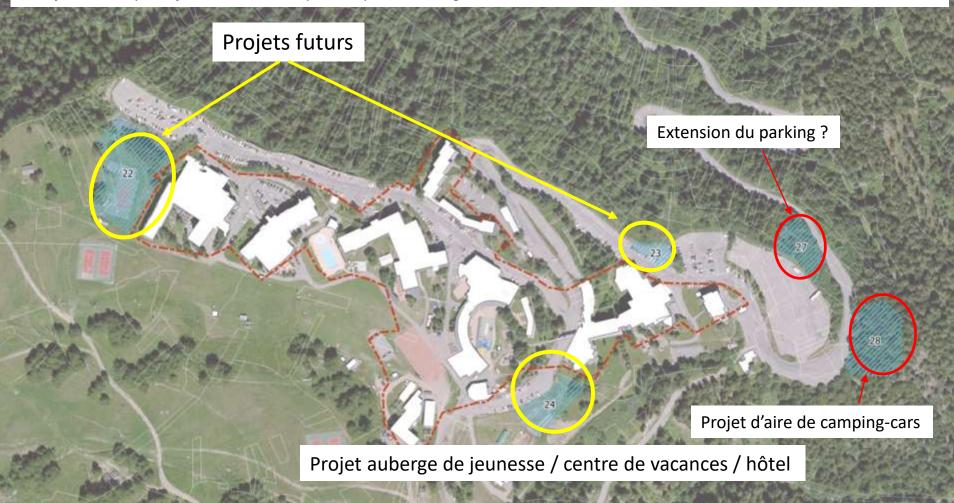
#### **Orientations PADD**

Pour le groupement de constructions de Saint Félix et le village d'alpages de La Plagne, le maintien de la situation existante est privilégié, en raison des difficultés liées à l'accès et aux risques naturels.

### Réflexion sur les sites d'extension potentiels

# Les Karellis, permettre l'installation de nouveaux hébergeurs et répondre aux besoins de stationnements

Plusieurs sites potentiels d'urbanisation sont identifiés mais restent à valider et à délimiter en termes de surface et d'emprise. Les emprises identifiées ne son pas définitives et ne correspondent pas à un zonage.



Les Karellis, diversifier les hébergements

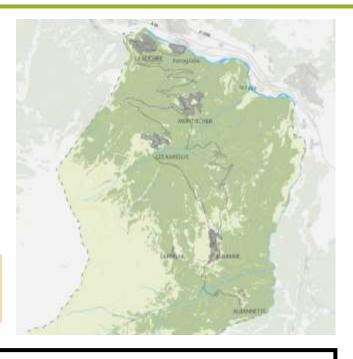


#### Où, comment et pour qui urbaniser?

En DENSIFICATION = 0,8 ha pour 10 logements (12,5 log/ha)

En EXTENSION = 0,8 ha pour 14 logements (17 log/ha)

TOURISME = définir des sites de développement pour des hébergements professionnels



Les habitants et usagers sont invités à s'exprimer sur les sites de développement en termes d'opportunité de localisation afin de répondre aux objectifs du PADD. La délimitation parcellaire reviendra aux élus lors des prochaines échéances de travail.

Ne s'agissant que d'une phase de réflexion et non de zonage, les demandes individuelles de classement devront se faire dans des phases ultérieures.

Les habitants pourront s'exprimer jusqu'au 9 avril inclus sur le registre disponible en mairie ou par mail.