

Modification n°2 du PLU

La Thuile

Savoie (73)

Dossier pour approbation du PLU

Septembre 2017



Liste des pièces du dossier:

1. Notice de présentation

**2. Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

3. Zonage modifié



Modification n°2 du PLU

La Thuile

Savoie (73)

Pièce n°1
Notice explicative

Dossier d'approbation du PLU.



Sommaire

Introduction	5
1. Cadre législatif de la procédure de modification.....	7
1.1 Le contexte législatif.....	7
1.2 Choix de la procédure.....	7
1.3 La procédure.....	9
2. Exposé des modifications apportées.....	11
2.1 Projet d'extension d'une exploitation agricole sur le secteur de Nécuidet - Modification de l'OAP de Morion.....	12
2.1.1 Le projet.....	12
2.1.2 Incidences sur le document d'urbanisme.....	13
2.2 Modification de la zone AUd des Poncets encadrée par une OAP.....	17
2.2.1 Le projet.....	17
2.2.2 Incidences sur le document d'urbanisme.....	18
3. Justification des nouvelles applications du PLU.....	23
4. Tableau des surfaces modifiées.....	25

Introduction

La Thuile est une petite commune rurale de montagne de 323 habitants en 2016 située dans le Parc Naturel Régional des Bauges. La totalité de la commune est soumise à la Loi Montagne. Elle fait partie de l'agglomération de Chambéry Métropole - Cœur des Bauges et du SCOT de Métropole Savoie.

La commune se compose de **14 hameaux dispersés** sur 1756 hectares. **Son caractère rural perdure.** Son activité économique repose sur trois piliers que sont l'agriculture (4 exploitations agricoles en activité vache à viande, vaches laitières, chèvres, élevage équin, viticulture, sapins de Noël), la forêt (560 hectares) et le tourisme (Lac de La Thuile, sentiers).

La commune de La Thuile est dotée d'un PLU depuis le 22 février 2008. Le document a fait l'objet d'une première modification pour l'ouverture d'une zone à l'urbanisation en 2014 et d'une mise à jour du périmètre de protection de captage en 2015. **En 2015, l'agglomération de Chambéry Métropole a lancé la démarche d'élaboration du PLU intercommunal et a depuis fusionné avec la communauté de communes Cœur des Bauges.** L'évolution des documents d'urbanisme des communes de Chambéry Métropole - Cœur des Bauges n'est envisageable depuis que par procédure de modification.

En 2016, une nouvelle procédure de modification du PLU a été engagée. La municipalité a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour le rendre plus adapté au contexte agricole actuel de la commune:

- **Modification de zonage et de l'OAP de Morion pour permettre à un agriculteur de construire d'un bâtiment d'élevage à proximité de son siège au hameau Nécuidet.**
- **Modification du plan de zonage et de l'OAP pour réduire la zone AU au hameau des Poncets.**

La procédure de modification de PLU s'inscrit dans ce contexte.

Après avoir présenté la procédure de modification dans une première partie, les modifications seront exposées et justifiées.

1. Cadre législatif de la procédure de modification

1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF

La modification du PLU sera élaborée dans le respect des lois en vigueur, conformément aux dispositions de:

- la loi Solidarité et Renouvellement urbanisme (SRU), modifiée par la loi Urbanisme/Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- la loi dite « Boutin » du 25 mars 2009,
- la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014,
- la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015.
- La loi montagne

1.2 CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification permet de modifier les OAP ou le règlement du PLU **sous réserve de ne pas changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Elle est utilisée pour:

- toute augmentation supérieure à 20% des possibilités de constructions dans une zone en prenant en compte l'ensemble des règles du plan.
- diminuer les possibilités de construire sur tout ou partie du territoire.
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de révision (par exemple l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de moins de 9 ans)

→ **Rappel des orientations du PADD concernées par la modification**

En matière d'évolution démographique et d'équilibre social de l'habitat: [...]

En matière d'habitat, l'effort est mis sur les réhabilitations, et la réalisation d'habitat locatif sera favorisée dans le chef-lieu. Parallèlement, le PLU oriente et organise le développement futur.

En matière de développement économique: il s'agit de conforter l'activité agricole. [...]

En matière de déplacements : [...]

En matière d'aménagement de l'espace: Compte tenu du niveau d'équipements et des différents enjeux, le développement devra être recentré sur certains hameaux et en particulier le chef-lieu. [...]

En matière d'équipements et de services: [...]

En matière d'environnement et de paysage: [...] prise en compte de la ressource en eau, préservation de l'identité des hameaux: caractère groupé, qualité des réhabilitations, insertion des nouvelles constructions, espaces naturels à enjeux. [...]

Les deux objectifs de la modification n'ont pas pour effet de changer les orientations définies dans le PADD, ne réduisent pas d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. De plus, le projet communal ne comporte pas de graves risques de nuisance, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans.

La procédure de modification du PLU peut donc être engagée.

1.3 LA PROCEDURE

Les évolutions apportées au PLU sont conduites dans le cadre d'une procédure de modification prévue par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

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.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier est notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme:

- le Préfet de la Savoie
- le Président du Conseil régional Rhône-Alpes,
- le Président du Conseil général de Savoie,
- le Maire de la commune de La Thuile,
- le Président du Parc Naturel Régional des Bauges
- les représentants des chambres consulaires (Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Chambre du Commerce et de l'industrie)
- le Président de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)
- le Président de Métropole Savoie

Les avis exprimés sont recueillis et joints au dossier d'enquête.

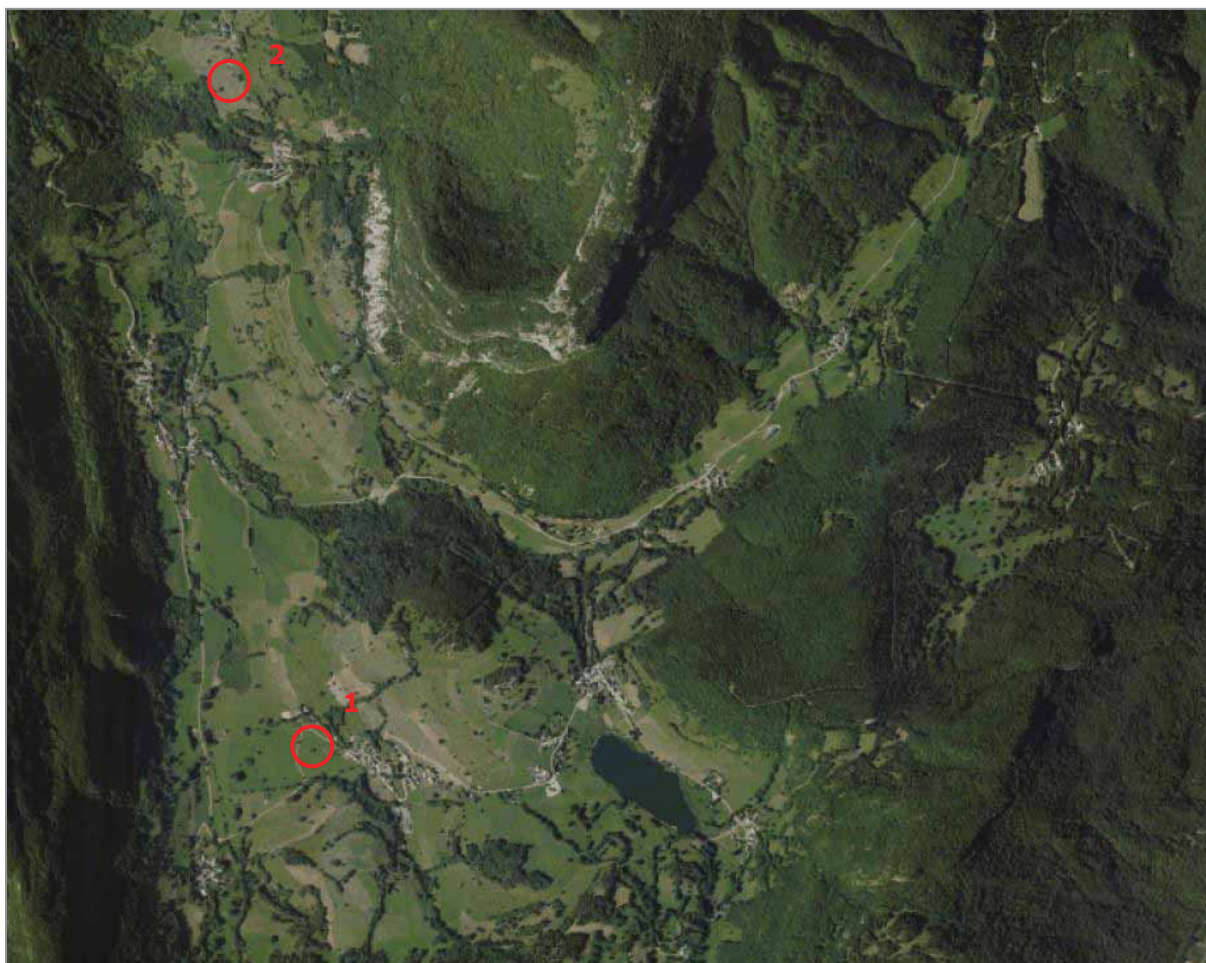
Le projet de modification est soumis à enquête publique durant 31 jours consécutifs. Elle portera à la fois sur la modification du PLU qui en est la conséquence. A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du document, sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire.

2. Exposé des modifications apportées

Les éléments figurant ci-dessous constituent l'exposé des motifs des modifications du PLU qui compléteront le rapport de présentation du PLU.

La modification du PLU prévoit la modification de deux zones. Il s'agit de la zone de Nécuidet (1) destinée à accueillir un bâtiment agricole et de la zone des Poncets (2) de l'habitat.

Localisation des zones modifiées



BD ortho 2012 (74) et 2013 (73) - RGD73-74 Echelle 1/35000

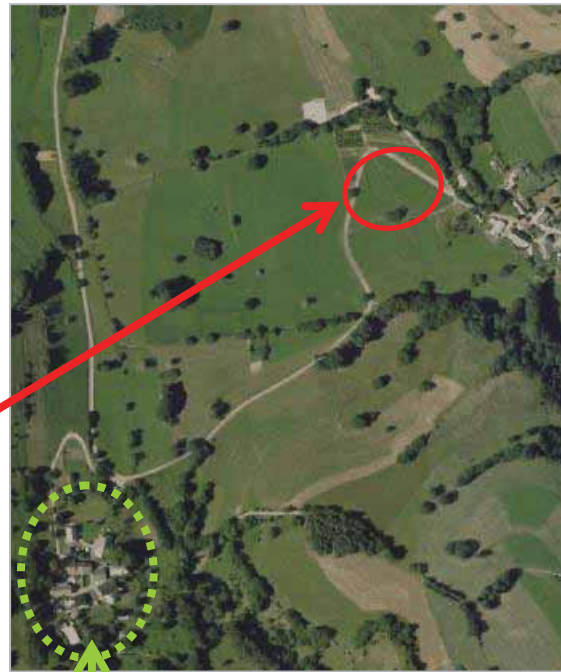
2.1 PROJET D'EXTENSION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE SUR LE SECTEUR DE NECUIDET - MODIFICATION DE L'OAP DE MORION

2.1.1 Le projet

Un jeune agriculteur souhaite construire un bâtiment d'élevage de 360 m² (12*30 mètres) maximum à proximité de l'exploitation familiale au hameau de Nécuidet pour 49 UGB maximum. Son activité repose sur la production de vaches à viandes complétée par la production de sapins de Noël et de vin aux Marches.

Les parcelles section G n°671 et 672 de 5 720 m² devraient accueillir le projet.

Implantation préférentielle



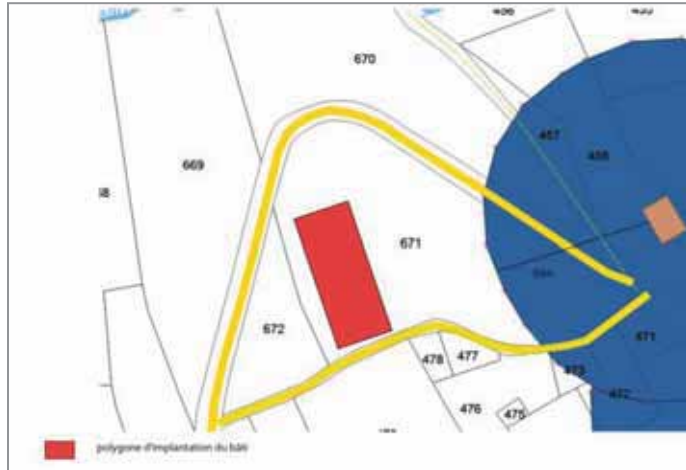
BD ortho 2012 (74) et 2013 (73) - RGD73-74 Echelle 1/8000

Exploitation familiale

Après analyse de différents sites et des différents zonages, ce terrain est celui, qui répond le mieux aux différents enjeux que sont :

- la localisation par rapport à l'exploitation familiale,
- l'ensoleillement,
- la présence de zone humide (projet de restructuration du ruisseau de Nécuidet et du marais de la Prairie) proche de l'exploitation actuelle.
- distance avec les habitations (50 mètres pour les exploitations agricoles)
- superficie de la parcelle.

Polygone d'implantation



Cadastre 2013 - traitement Terre d'urbanisme

2.1.2 Incidences sur le document d'urbanisme

Modification du règlement graphique.

L'emprise destinée à la réalisation au projet (parcelles section G n°671 et n°672) se situe:

- en partie (**0,296 hectares**) en **zone As** secteur à enjeu paysager, où toute nouvelle construction est interdite
- en partie (**0,276 hectares**) en **zone AU** Zone subordonnée à une ouverture à l'urbanisation à une modification de PLU.


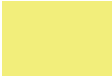
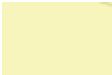

Ces deux zonages ne permettent pas la réalisation du projet.

Afin de permettre la réalisation du projet de construction d'un bâtiment agricole, les parcelles sont reclassées à hauteur de **0,572 hectares** en zone **A** zone agricole où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

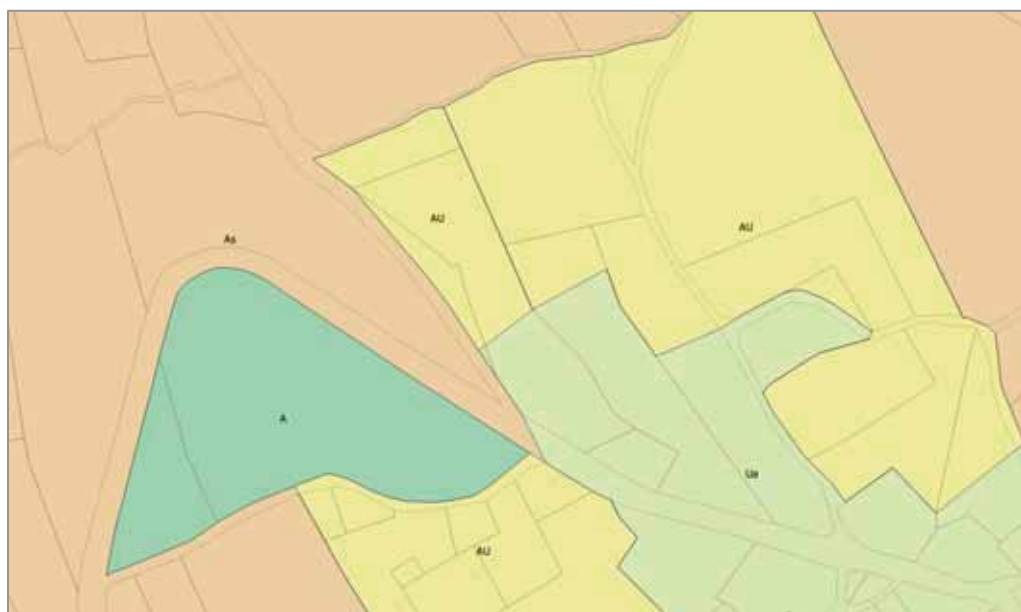
De plus, pour diminuer les nuisances potentielles entre habitat et exploitation agricole, **0,147 hectares** en zone **AU** seront classés en **As**.

Version actuelle



	Ua Zone urbaine traditionnelle
	A Zone agricole
	As Secteur à enjeu paysager, où toute nouvelle construction est interdite
	AU Zone subordonnée à une ouverture à l'urbanisation à une modification de PLU.

Proposition de modification



Ua Zone humide à protéger et zone humide à protéger au titre de l'article L.123-1-5°7 (ancien CU)



A Zone agricole



As Secteur à enjeu paysager, où toute nouvelle construction est interdite



AU Zone subordonnée à une ouverture à l'urbanisation à une modification de PLU.

Modification de l'OAP de Morion.

Il s'agira également de retirer le tènement classé en A de l'orientation d'aménagement de Morion. La réduction de la zone AU va entraîner une adaptation des dessertes notamment pour la partie basse.

Version actuelle

LES ENJEUX

Favoriser une urbanisation cohérente poursuivant la structure du hameau (zones AU) et du groupement d'habitations plus récentes situé à l'amont (zone AUd).

Urbanisation liée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Zones urbanisables par opération d'aménagement d'ensemble.

Annotations on the map:

- sens de la pente (multiple locations)
- desserte par le chemin existant qui doit être élargi
- desserte groupée sur le chemin qui doit être élargi

LES ORIENTATIONS RETENUES

Déplacements : principes de desserte indiqués sur le schéma ci-dessus.

Architecture : Volumes en longueur implantés dans le sens de la pente avec sens de faitages dans le sens de la pente. Adaptation à la pente

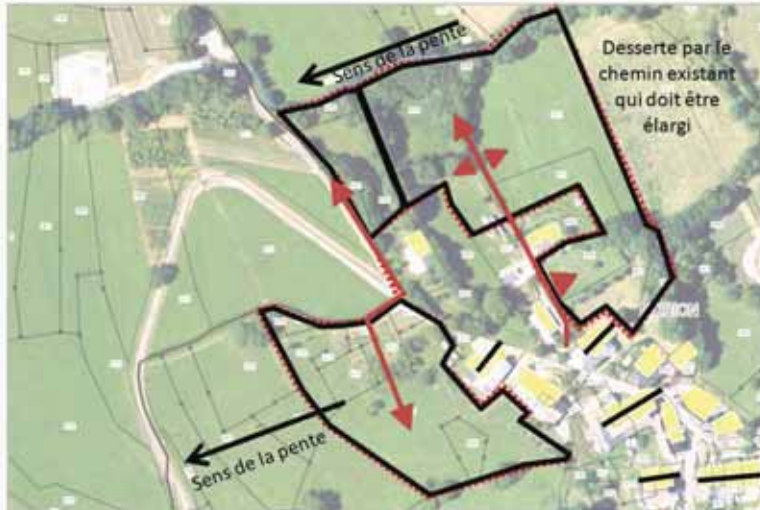
Gestion de l'eau : raccord au réseau d'assainissement collectif, gestion globale des eaux pluviales

LA THUILE : révision du PLU - AUM Architecture - orientations d'aménagement - APPROBATION - 22.02.2008

Extrait : 2.2 Orientations d'aménagement - Dossier d'approbation du PLU du 22.02.2008

Proposition de modification

PLU de LA THUILE – Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU de Morion
Surface de la zone: 24 133 m²
Objectif général: prévoir une urbanisation de la zone AU de Morion adaptée au contexte
-Favoriser une urbanisation cohérente et organisée poursuivant la structure du hameau situé à proximité du chef-lieu
- Préserver l'activité agricole



LÉGENDE COMMENTÉE Zones urbanisables par opération d'aménagement d'ensemble.

↑ -**Accès et desserte:** principes de desserte indiqués sur le schéma ci-contre.

▬ -**Architecture et intégration paysagère:** Volumes en longueur implantés dans le sens de la pente avec sens de faitages dans le sens de la pente. Privilégier une implantation dans la pente.

-**Gestion de l'eau:** raccord au réseau d'assainissement collectif, gestion globale des eaux pluviales.

Extrait de zonage



Orientation d'aménagement et de programmation, secteur de Morion, Modification n°2, 2017 - Réalisation n.chomaz urbaniste

2.2 MODIFICATION DE LA ZONE AUd DES PONCETS ENCADREE PAR UNE OAP

2.2.1 Le projet

Plusieurs secteurs d'urbanisation future sont ciblés dans le PLU (zones AU), notamment la zone AUd du hameau Les Poncets. Zonage correspondant aux secteurs de réalisation d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

D'une superficie de 6800 m², elle a fait l'objet d'une modification approuvée en juillet 2014. La zone en AUd devrait accueillir de l'habitat, sous forme de maisons individuelles ou groupées: 8 logements. Cette zone est organisée par l'Orientation d'aménagement et de Programmation des Poncets. Ce projet est à l'arrêt.

Par principe de réalité, le projet serait de ne prévoir que 3 maisons individuelles sur ce secteur à proximité de l'habitation existante. **La zone AUd va être réduite pour partie aux parcelles section A n°208, 209 et 210.** Le restant sera restitué à l'agriculture tel qu'il en est de son usage.

Le projet d'aménagement du secteur a été conçu dans le cadre d'une démarche d'aménagement respectant l'économie du foncier, le principe de moindre impact sur l'agriculture et la qualité paysagère du site, de ses caractéristiques topographiques et son accessibilité contrainte.

L'objectif initial est préservé:

- Ne pas réaliser de projet en sous-densité: 900 m² par logement en moyenne.
- Secteur situé en zone d'assainissement individuel, la réalisation de logements est soumise à la réalisation d'une fosse septique ou toutes eaux ou filtre à sable, ainsi que d'une tranchée drainante. Le rejet se fera dans le ruisseau en contrebas de la zone. Le dimensionnement de l'assainissement du secteur s'effectuera préférentiellement à l'échelle de l'opération mais pourra être envisagé à la parcelle.
Le secteur n'étant pas considéré comme prioritaire pour Chambéry Métropole pour l'assainissement collectif. Le secteur dépendra ainsi de l'autorité du SPANC.

La réduction de la zone AUd se justifie pour plusieurs raisons:

- Les constructions à proximité du chef lieu et des hameaux plus denses sont privilégiées.
- L'accès - la gestion de la multiplication des accès sur une route départementale étroite et un accès non sécurisé. Un seul accès est préconisé par la desserte actuelle de la maison existante.
- La topographie - un terrain en pente qui nécessite des coûts de VRD importants. La voirie sera optimisée. Un relevé topographique ainsi qu'une implantation de voirie dimensionnée pour 3 maisons permet d'avoir une emprise réaliste.
- La superficie moyenne a été définie en fonction des contraintes physiques, de desserte et de gestion de l'assainissement individuel sur le tènement de la prochaine habitation.
- L'assainissement - l'assainissement individuel doit être en zone constructible de ce fait, le dispositif pourra être implanté entre la voirie et les habitations.

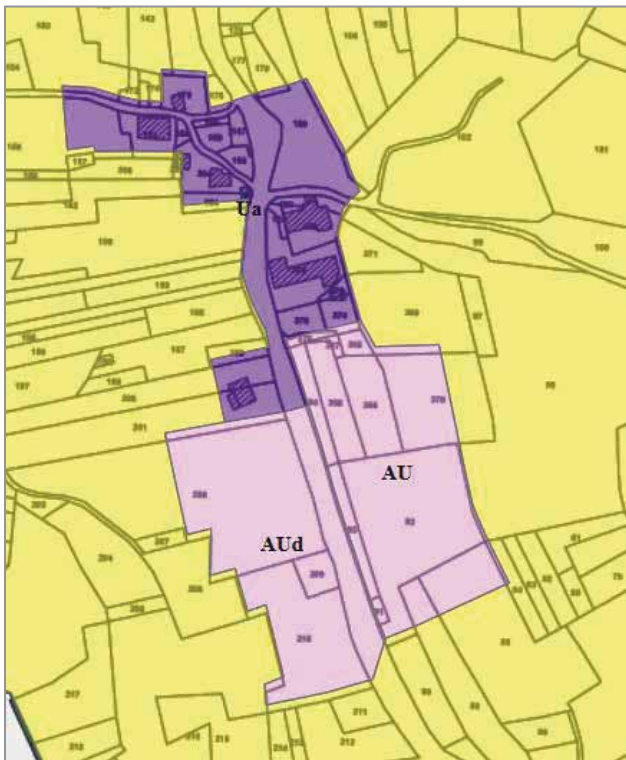
2.2.2 Incidences sur le document d'urbanisme

Modification du règlement graphique.

L'emprise destinée à la réalisation des trois maisons individuelles (parcelles section A n°208, 209 et 210) se situe en **zone AUd**. Il sera rendu à la zone As, secteur à enjeu paysager, où toute nouvelle construction est interdite **2 270 m², non nécessaire**.

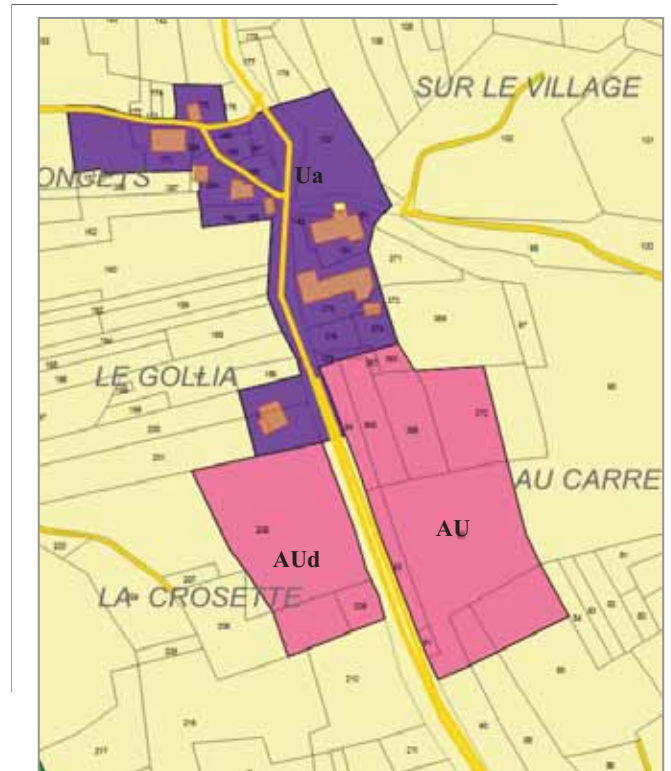
La superficie de la zone AUd sera de **4 530 m²**.

Version actuelle



AUd - zone à urbaniser destinée à recevoir des constructions de densité comparable à celle de la zone Ud.
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L.123-1-4 et R123-3-1 de l'ancien CU)

Version future



AUd - zone à urbaniser destinée à recevoir des constructions de densité comparable à celle de la zone Ud.
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L.123-1-4 et R123-3-1 de l'ancien CU)

Modification de l'OAP des Poncets

La zone AUd est accompagnée par d'une orientation d'aménagement et de programmation du secteur précisant les objectifs d'aménagement et les principes d'implantation.

Il s'agira de modifier le périmètre et le contenu de l'OAP actuelle afin de ne permettre la construction que de trois maisons individuelles.

Version actuelle



LEGENDE COMMENTEE

Périmètre concerné par l'Oriention d'Aménagement et de Programmation

Accès et desserte, à définir lors du Permis d'Aménager

-Accès et desserte, option 1 -
Création de 2 accès depuis la RD avec une desserte interne qui s'effectue par une voie à sens unique

-Accès et desserte, option 2 -
Création d'un seul accès depuis la RD (au nord), la desserte interne s'effectue par une voie à double sens finissant en impasse au sud (raquette de retournement)

Stationnements :

- Création de 2 place de stationnement par logement, organisées sur les parties privées, plus 1 place visiteur pour 2 logements.
- Les accès et stationnements s'effectueront par la partie amont des parcelles (Voir coupe de principe)

Programmation et implantation des constructions :

- L'implantation des constructions se fera le long de la voirie de desserte interne à l'opération, afin d'orienter les jardins et les espaces privés vers l'ouest. Le programme comprendra entre 5 et 8 logements, avec des surface d'environ 850 m² maximum par lot.

Intégration paysagère et environnementale :

- Orientation des bâtiments selon un axe est - ouest et construction dans la pente afin de limiter les déblais/remblais. Le sens des faîtages n'est pas imposé, mais l'ensemble devra présenter une cohérence globale.

Equipements

- Assainissement individuel traité globalement par une fosse toutes eaux située au niveau le plus bas du secteur.
- Écoulement des eaux pluviales en limite de lot, préférentiellement busé. L'évacuation s'effectuera dans la partie aval de la zone AU, pour gérer les écoulements de la RD. Le but étant de ne pas aggraver la situation actuelle.

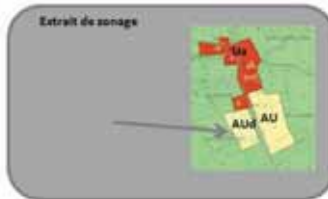
Proposition de modification

PLU de LA THUILE – Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUd des Poncets
Surface de la zone: 4 400 m²
Objectif général: Adapter l'urbanisation de la zone AUd des Poncets au cotexte et à l'environnement
Ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Poncets


- Développer un habitat répondant au parcours résidentiel des ménages et au besoin des habitants de la commune.
- Inscrire harmonieusement le projet d'aménagement dans un cadre paysager sensible.



☙ Vue depuis le sud.



LEGENDE COMMENTEE

 **Périmètre** concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Accès et desserte

Création d'un seul accès en impasse sur la RD dimensionné permettant de limiter l'emprise de la voirie, son impact dans le paysage et son coût.

- Stationnements:

Création de 2 places de stationnement par logement, organisées sur les parties privées.

- Programmation et implantation des constructions:

L'implantation des constructions se fera le long de la voirie de desserte interne à l'opération, afin d'orienter les jardins et les espaces privatifs vers l'ouest. Ce secteur comprendra 3 maisons avec des surfaces moyennes de 900m² par lot.

- Intégration paysagère et environnementale:

Orientation des bâtiments selon un axe Est-Ouest et construction dans la pente afin de limiter les déblais/remblais. Le sens des faltesges n'est pas imposé, mais l'ensemble devra être cohérent.

- Equipements

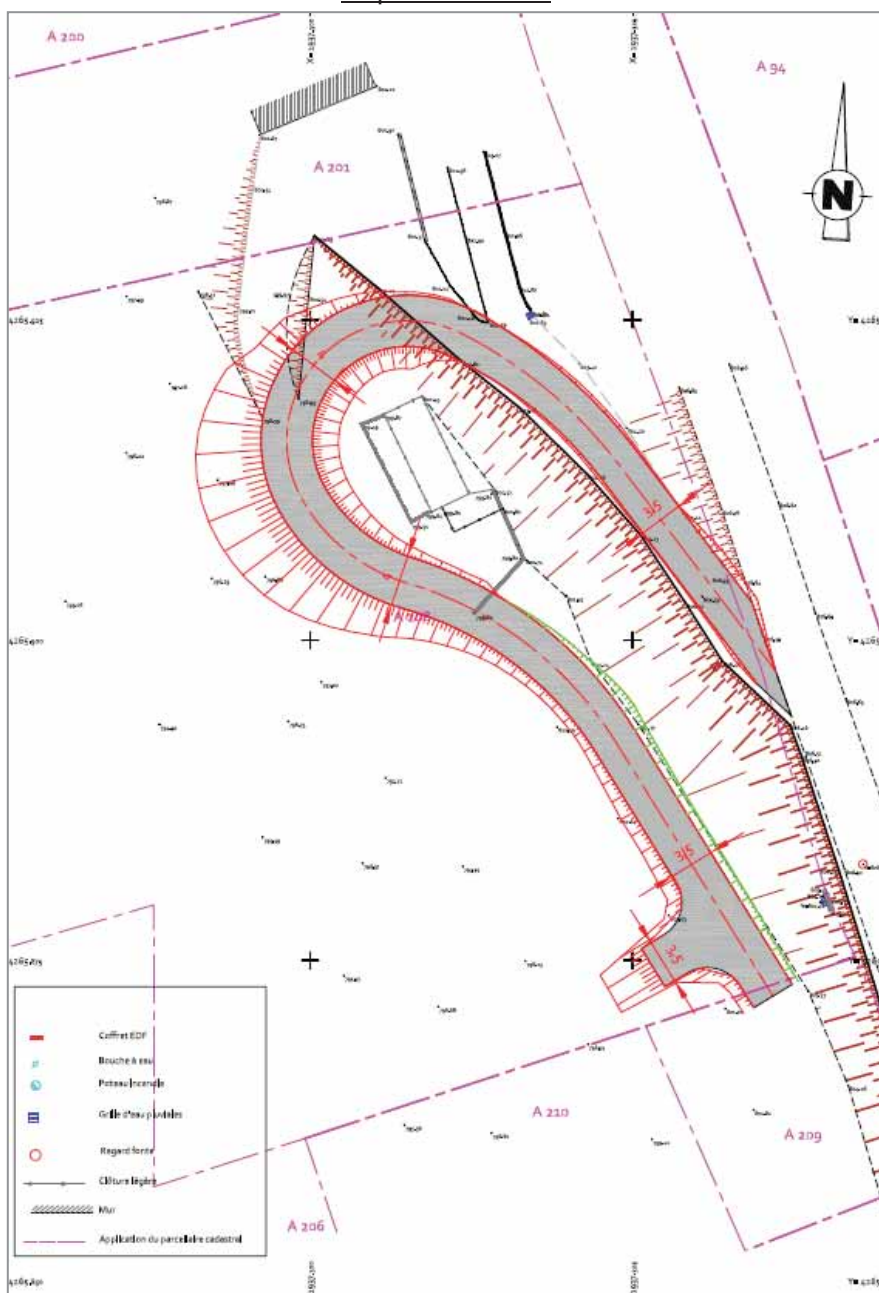
L'assainissement individuel sera traité à la parcelle dans la zone constructible.

Ecoulement des eaux pluviales préférentiellement buéf. L'évacuation s'effectuera à proximité des écoulements de la RD afin de ne pas aggraver la situation.

Orientation d'aménagement et de programmation, secteur des Poncets, Modification n°2, 2017 - Réalisation n.chomaz urbaniste

La voirie proposée a été dimensionnée sur à un relevé topographique et une faisabilité de voirie en impasse de 3,5 - 4 mètres de large .

Esquisse de voirie



Source: Altitudes VRD - décembre 2016

3. Justification des nouvelles dispositions du PLU

L'objectif de la municipalité est de faciliter les projets présentés étant donné leur intérêt pour la commune:

- Pérenniser une exploitation agricole.
- Permettre l'installation de familles.

Les modifications apportées au PLU confortent les orientations du PADD concernant **le respect de l'environnement** (couverture végétale et hydrographie) **et les caractéristiques paysagères** (hameaux).

L'enjeu agricole est fort. Il s'agit d'une activité à soutenir. Le maintien d'espaces ouverts autour des zones urbanisées est indispensable.

Il s'agit également d'accompagner le **développement maîtrisé** de l'urbanisation dans l'attente de la résolution de l'assainissement.

4. Tableau des surfaces modifiées

La présente modification engendre les modifications des superficies des zones détaillées dans le tableau ci-dessous.

Zones	Avant modification	Après modification
Ua	11,4	11,4
Ud	10,9	10,9
AU	5	4,6
AUd	2,2	2
A	100,2	100,8
As	359,2	359,3
N	1227,6	1227,6
Nc	1,3	1,3
Nep	0,8	0,8
Nh	16,3	16,3
Nj	0,4	0,4
Nl	1,2	1,2
Nls	14,6	14,6
Np	13,5	13,5
Nu	3,9	3,9
Total des zones	1768,8	1768,8

Tableau de répartition des surfaces selon les zones avant et après modification, n.c - tdu

Modification n°2 du PLU

La Thuile

Savoie (73)

Dossier pour approbation du PLU

Septembre 2017

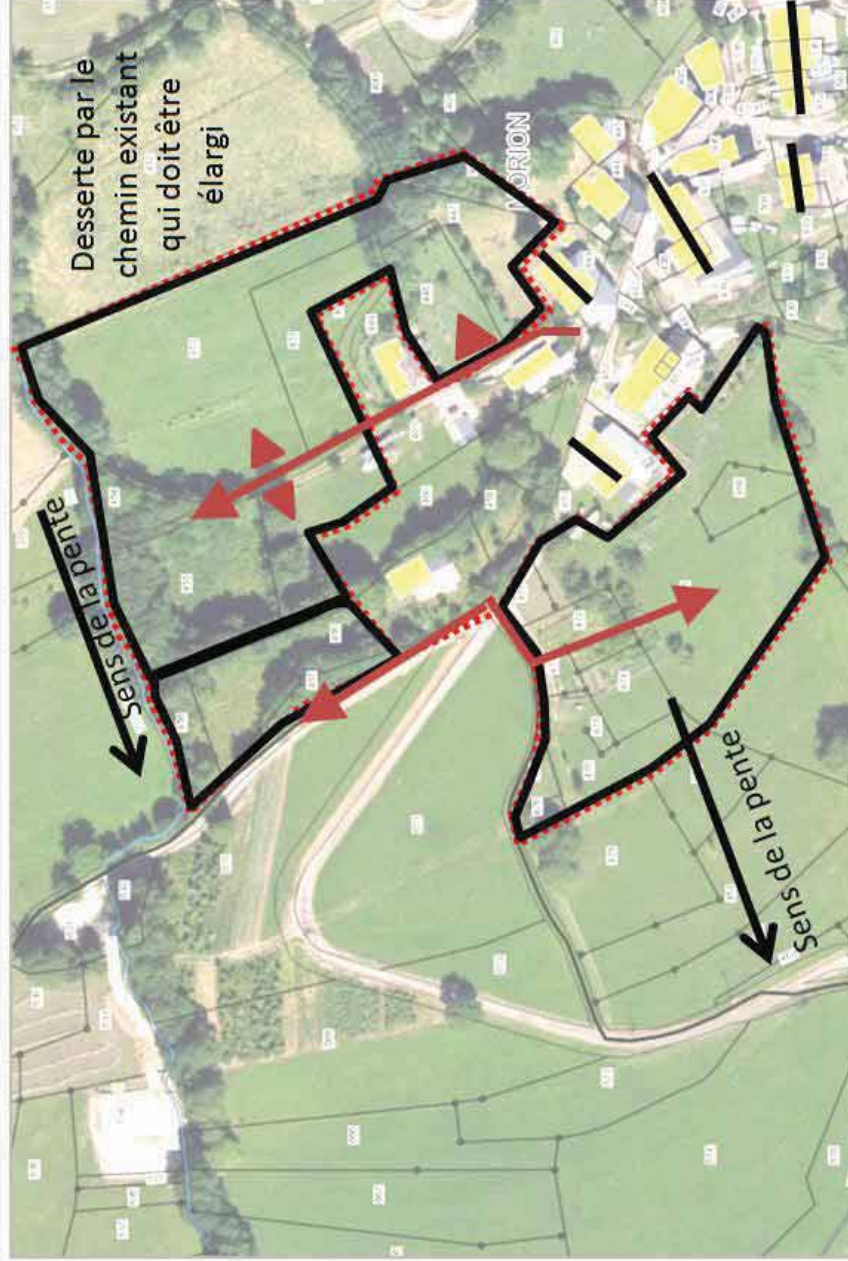


PLU de LA THUILE – Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU de Morion

Surface de la zone: 24.133 m²

Objectif général: prévoir une urbanisation de la zone AU de Morion adaptée au contexte

- Favoriser une urbanisation cohérente et organisée poursuivant la structure du hameau situé à proximité du chef-lieu
- Préserver l'activité agricole



LÉGENDE COMMENTÉE
Zones urbanisables par
opération d'aménagement
d'ensemble.

↑ -**Accès et desserte:** principes de desserte indiqués sur le schéma ci-contre.

— -**Architecture et intégration paysagère:** Volumes en longueur implantés dans le sens de la pente avec sens de faitages dans le sens de la pente. Privilégier une implantation dans la pente.

- **Gestion de l'eau:** raccord au réseau d'assainissement collectif, gestion globale des eaux pluviales.

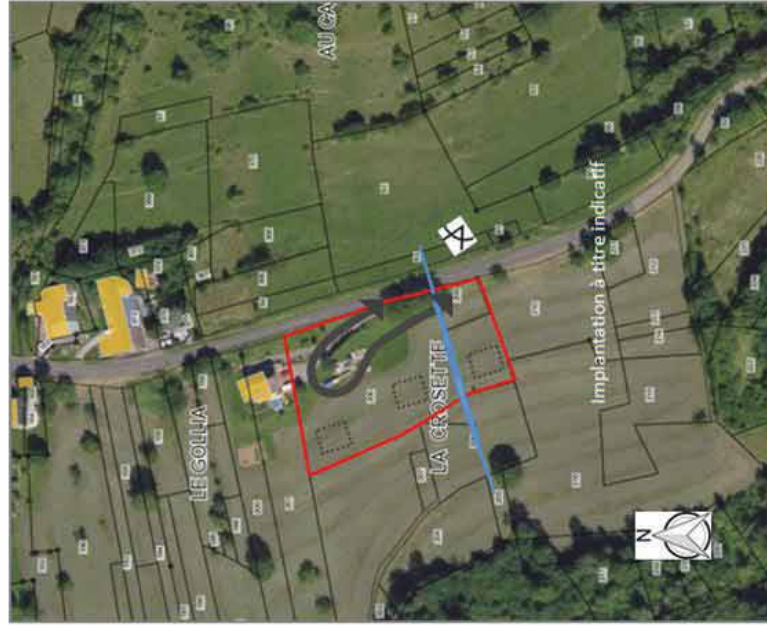


PLU de LA THUILE – Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUd des Poncets
 Surface de la zone: 4 400 m²
 Objectif général: Adapter l'urbanisation de la zone AUd des Poncets au cotexte et à l'environnement
 Ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Poncets

- Développer un habitat répondant au parcours résidentiel des ménages et au besoin des habitants de la commune.
- Inscrire harmonieusement le projet d'aménagement dans un cadre paysager sensible.



➤ Vue depuis le sud.



Extrait de zonage

LEGENDE COMMENTEE



Périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



- Accès et desserte

Création d'un seul accès en impasse sur la RD dimensionné permettant de limiter l'emprise de la voirie, son impact dans le paysage et son coût.

Stationnements:

Création de 2 places de stationnement par logement, organisées sur les parties privatives.

- Programmation et implantation des constructions:

L'implantation des constructions se fera le long de la voirie de desserte interne à l'opération, afin d'orienter les jardins et les espaces privatifs vers l'ouest. Ce secteur comprendra 3 maisons avec des surfaces moyenne de 900m² par lot.



- Intégration paysagère et environnementale:

Orientation des bâtiments selon un axe Est-Ouest et construction dans la pente afin de limiter les déblais/remblais. Le sens des faitages n'est pas imposé, mais l'ensemble devra être cohérent.



- Equipements

L'assainissement individuel sera traité à la parcelle dans la zone constructible.
 Ecoulement des eaux pluviales préférentiellement busé. L'évacuation s'effectuera à proximité des écoulements de la RD afin de ne pas aggraver la situation.