



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Sainte Marie de Cuines

3-ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROBATION

25 JANVIER 2020

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	4
LES OBJECTIFS DES OAP DU PLU DE SAINTE MARIE DE CUINES	5
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
2.1 OAP SECTORIELLE-LA ZONE DES GRANDS PRES.....	6
2.2 OAP THEMATIQUE-DENSIFICATION	10
2.3 OAP THEMATIQUE-DEPLACEMENTS.....	18

1. Dispositions générales

Contexte réglementaire

La loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE du 12 juillet 2010) renforce le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU, déjà inscrit dans les lois SRU et UH. Les OAP sont obligatoires, mais leurs contenus sont optionnels.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) voient leur périmètre s'accroître. Elles peuvent désormais couvrir les champs de l'habitat, des déplacements et de l'aménagement. Elles peuvent aussi porter sur l'ensemble du territoire du PLU.

► RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME :

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les objectifs des OAP du PLU de Sainte Marie de Cuines

La commune a ciblé trois OAP au sein du PLU :

- OAP Sectorielle les Grands Prés
- OAP thématique Densification
- OAP thématique Déplacements

Ces trois OAP répondent d'un objectif d'optimisation du foncier. En effet la commune souhaite modérer sa consommation et structurer sa trame urbaine, autrement dit, redonner une fonctionnalité aux différentes espaces et fonctions urbaines qu'ils recouvrent.

Ainsi l'OAP sectorielle des Grands Prés, située sur un secteur aujourd'hui en dent creuse, au cœur d'un espace stratégique, car vitrine pour la commune et plus largement le bassin de la Chambre permettra de valoriser l'entrée de ville et la sortie de l'échangeur autoroutier, dont le traitement est peu qualitatif. De même, la zone est ciblée pour accueillir des commerces et activités de service, induisant un potentiel d'emploi pour les communes, mais également renforçant la réponse aux besoins des habitants.

L'OAP densification porte quant à elle sur le secteur du chef-lieu. Il s'agit de favoriser les réhabilitations et d'optimiser l'aménagement des constructions ciblées, au vu de leur superficie, des contraintes foncières et d'accessibilité inhérente au noyau historique. Cette OAP répond également d'un objectif de revitalisation de la polarité communale qui englobe les équipements communaux structurants.

Enfin, l'OAP déplacement vise quant à elle, à mieux connecter les différents noyaux d'urbanisation et renforcer et sécuriser l'accessibilité piétonne et cycles aux équipements communaux, son corollaire étant de revaloriser les chemins patrimoniaux existants.

Ces trois OAP contribuent ainsi à donner une lisibilité au territoire.

► RÉPONSE AUX OBJECTIFS DU PADD

Maintenir le développement démographique en préservant le caractère villageois de la commune

Prioriser l'urbanisation au sein des secteurs existants

Créer des nouveaux emplois via le développement de la zone d'activité

Améliorer et rationaliser les déplacements

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1 OAP SECTORIELLE-La zone des Grands prés dont la compétence économique est intercommunale

► CONTEXTE

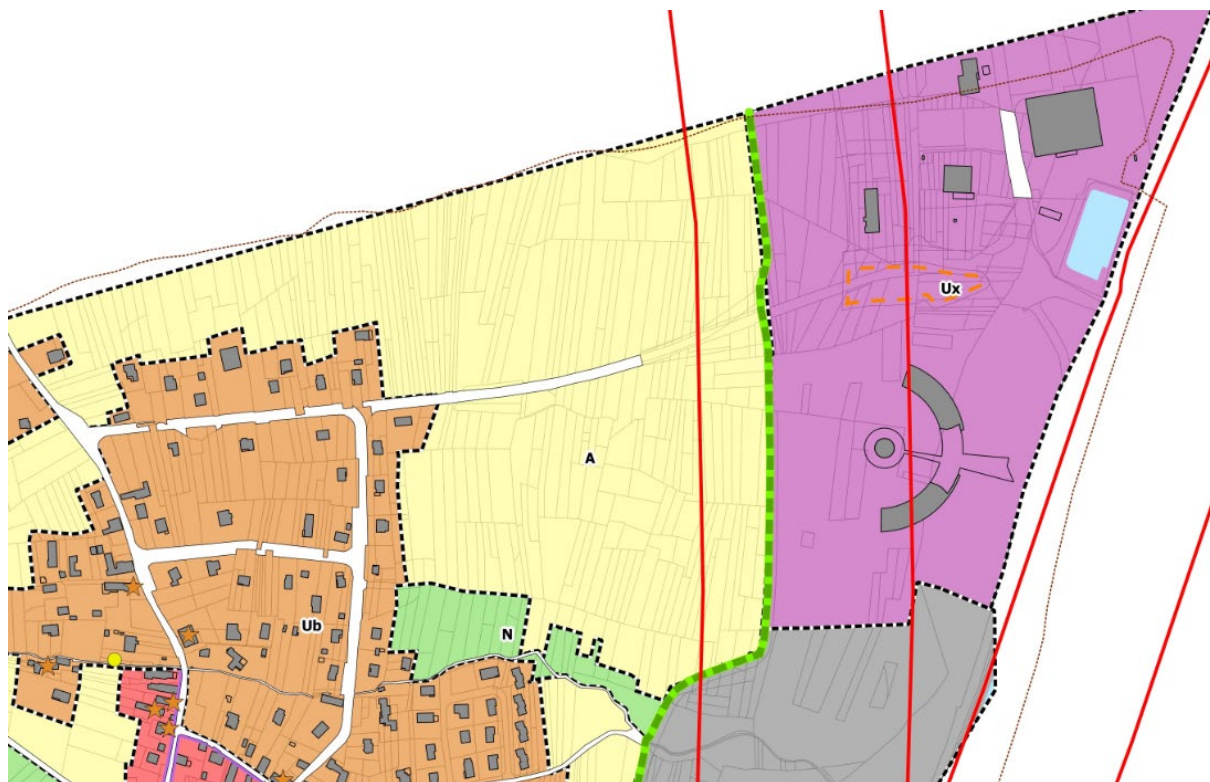
La zone d'activités est définie comme un « espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique ».

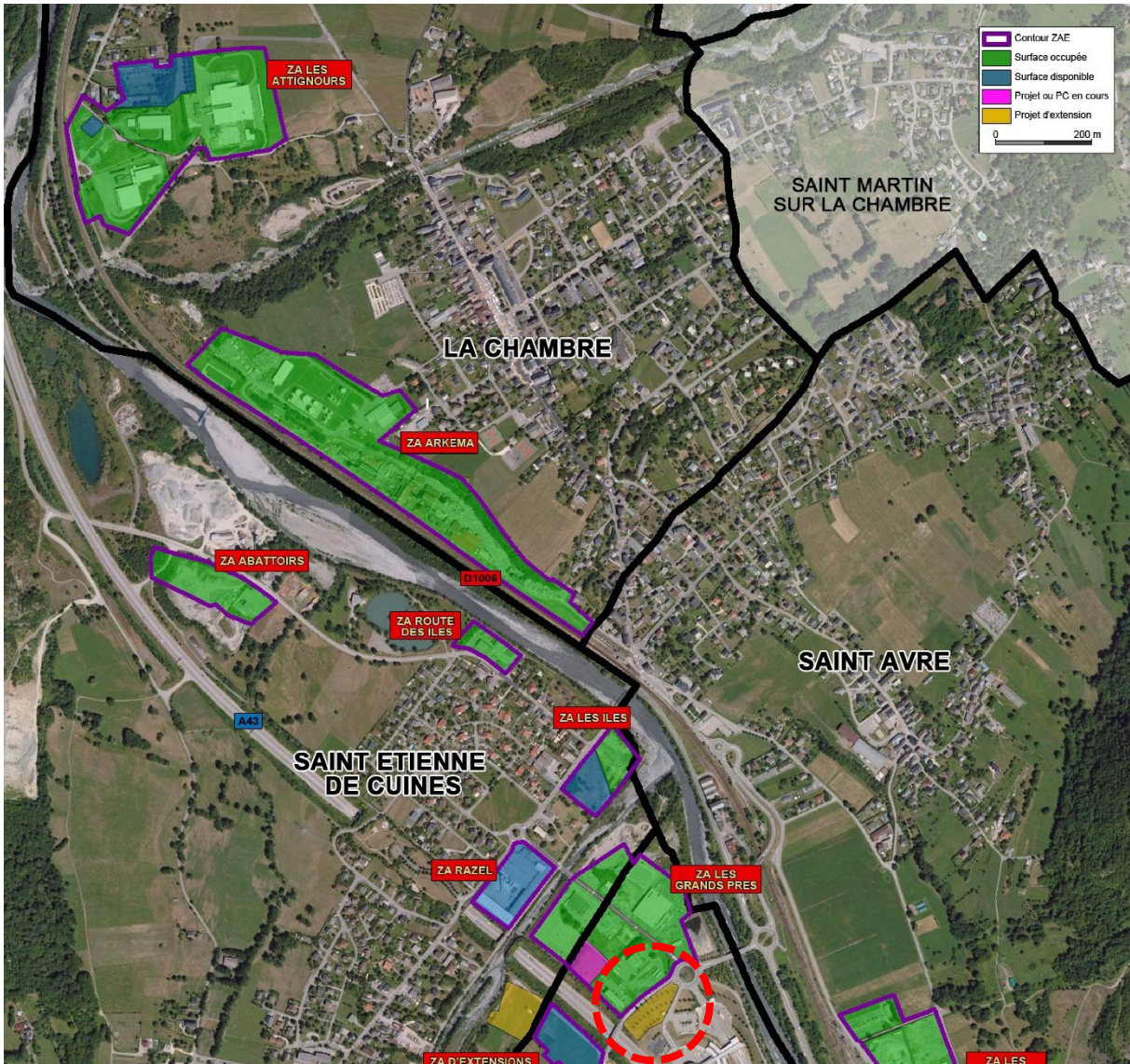
Les élus souhaitent, sur le secteur des Grands Prés, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de cet espace.

La commune envisage, pour répondre à des demandes d'installation de commerces et activités de service, la réalisation d'un projet de création d'une zone d'activités sur le secteur des Grands Prés, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier; elle permettra d'accueillir des entreprises à vocation artisanales pouvant présenter une activité complémentaire commerciale.

Le périmètre s'exerce sur 0,5 hectares environ sur des terrains en nature de pré, classés au PLU en zone UX à vocation économique (cf extrait du zonage), en extension immédiate de la zone d'activités existante des Grands Prés.

Cette zone bénéficie d'une situation privilégiée du fait des dessertes routières proches ; elle permettra de poursuivre le développement économique du Canton et donc un axe important pour l'emploi, elle viendra en complément des zones existantes sur le Canton.





Données SCoT-Bilan des surfaces disponibles dans les zones d'activités de la Maurienne-Bassin de la Chambre



Localisation du site-entrée de la commune, espace avec vue sur le grand paysage

► **LES GRANDS OBJECTIFS**

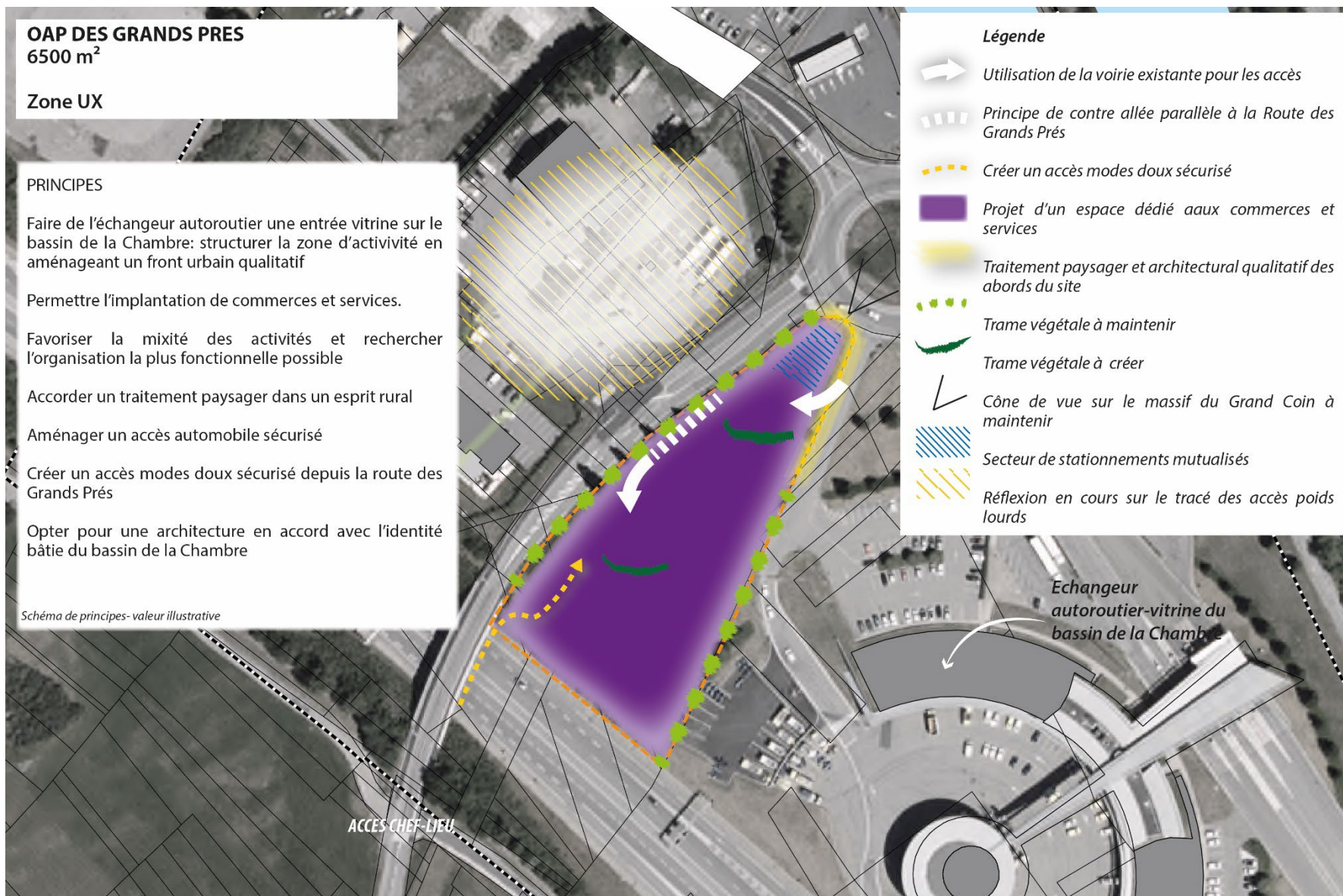
Les grands objectifs poursuivis par la commune au travers de l'OAP Grands Prés et l'aménagement du secteur :

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

❖ *Les grands principes d'aménagement de la zone des Grands Prés :*

- Sécuriser l'accès au secteur pour les modes de déplacements doux, notamment par la Route des Grands Prés par l'ouest du secteur, afin de relier le chef-lieu, centralité principale de la commune,
- Conforter l'échangeur autoroutier comme porte d'entrée vitrine sur le bassin de la Chambre, en structurant la zone d'activité en aménageant un front urbain qualitatif,
- Permettre l'implantation de commerces et activités de service,
- L'aménagement du secteur permettra de favoriser la mixité des activités et rechercher l'organisation la plus fonctionnelle possible, notamment en termes de desserte automobile
- L'aménagement permettra d'accorder un traitement paysager dans un esprit rural,
- Aménager un accès automobile sécurisé,
- Créer un accès modes doux sécurisé depuis la route des Grands Prés par l'est du secteur, reliant l'itinéraire mode doux (cf.OAP déplacements) et cohérent avec l'itinéraire cyclable du SCoT,
- Opter pour une architecture en accord avec l'identité bâtie du bassin de la Chambre,

Cette typologie est cartographiée à l'échelle du secteur afin de traduire la volonté d'instaurer un maillage global et sécurisé.



2.2 OAP SECTORIELLE-Thématique densification – le chef-lieu

► LE PRINCIPE DE DENSIFICATION

Le secteur du chef-lieu comprend des formes urbaines relativement hétéroclites, en raison notamment de la succession des époques architecturales. L'absence de maîtrise des projets sur des tènements de surface importante, lié au contexte de l'époque : création du peloton autoroutier de la gendarmerie, échangeur autoroutier, installation de l'Intermarché, a contribué à favoriser la résidentialisation du secteur du chef-lieu avec des formes urbaines consommatrices de foncier.

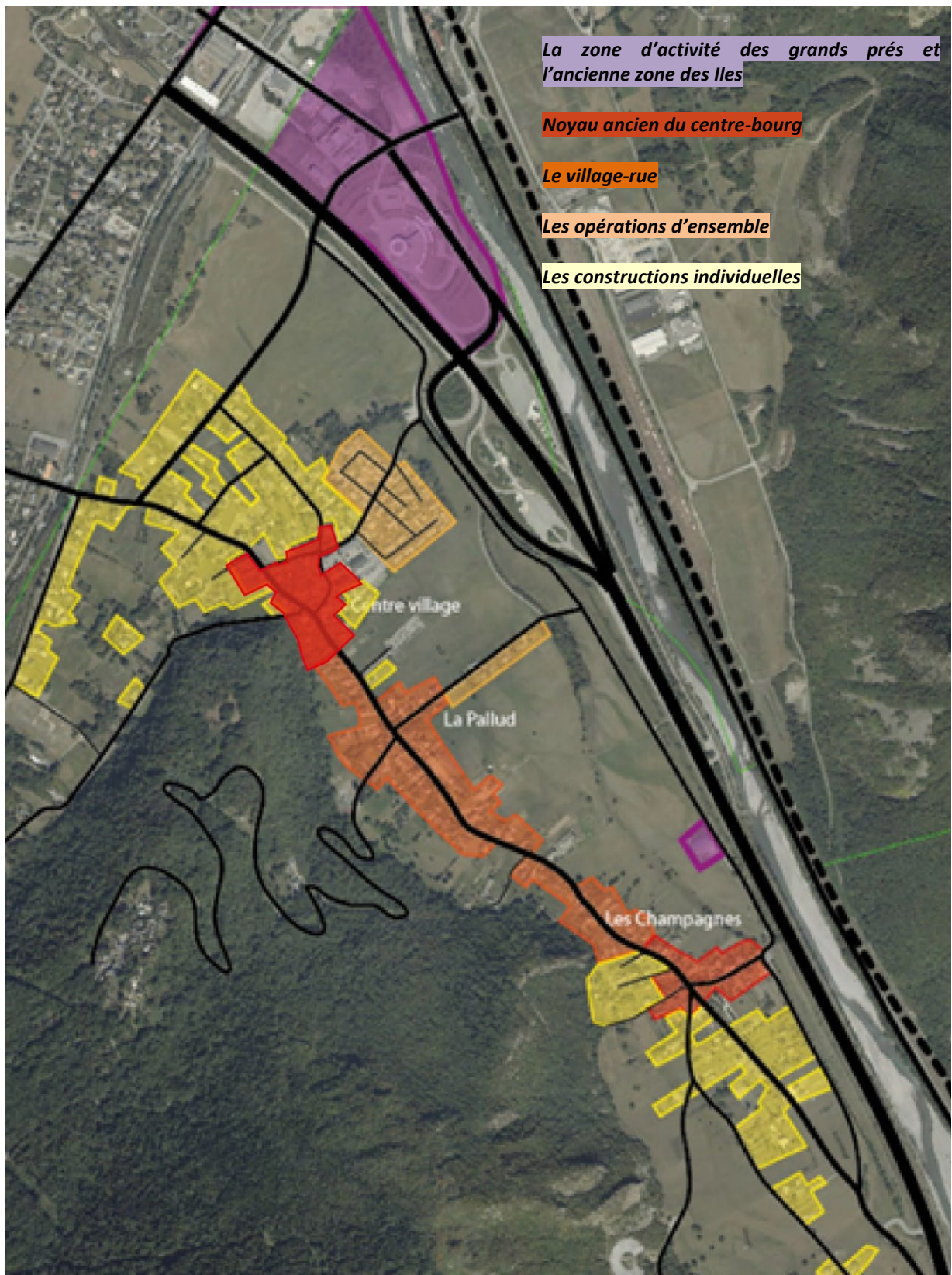
L'objectif du PADD est de maintenir le développement démographique en préservant le caractère villageois de la commune et de prioriser l'urbanisation au sein des secteurs existants, notamment le chef-lieu, identifié comme étant la polarité principale.

Ces ambitions politiques visent à restructurer la trame urbaine du chef-lieu.



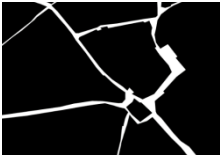


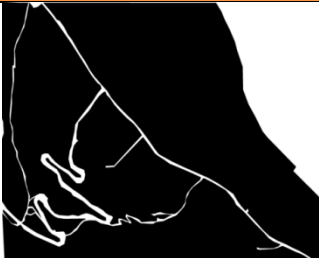
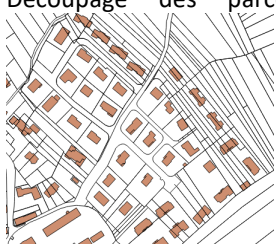



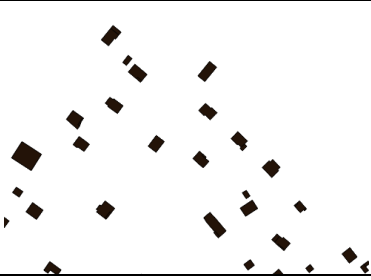
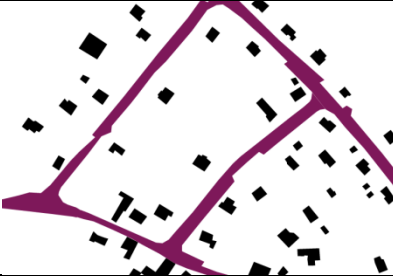
L'objectif de l'OAP est donc de densifier le chef-lieu, permettant de :

- Renforcer la polarité communale
- Optimiser la consommation foncière
- Diversifier le parc de logements
- Maintenir le dynamisme démographique communal.

► RAPPEL DES GRANDES FORMES URBAINES



Extrait du diagnostic de la trame urbaine

Noyau ancien – exemple du chef-lieu		
Parcellaire	Bâti	Trame viaire et espace public
 <p>Hétérogénéité des formes Principalement des petites parcelles</p>	 <p>Bâti aéré malgré des ensembles bâtis importants. Difficulté à lire les espaces publics. Alignement de la Rd74 relativement bien marqué</p>	 <p>Réseau qui converge vers la départementale</p>
Le village rue du chef-lieu à La Pallud		
 <p>Homogénéité des formes. Parcelles allongées perpendiculaires à la départementale</p>	 <p>Urbanisation linéaire et continue Alignements des constructions par rapport à l'espace public non marqués.</p>	 <p>Organisation linéaire le long de la RD74</p>
Les opérations d'ensemble – type lotissement		
<p>Uniformisation du parcellaire excepté sur le pied de coteau Bâti implanté en milieu de parcelle Découpage des parcelles en lots.</p> 	<p>L'implantation du bâti suit une logique d'accessibilité automobile, sans prise en compte du rapport à l'espace et aux milieux environnant.</p> 	<p>emprise conséquente/ voirie centrale en impasse et boucle de la voirie</p> 
La trame résidentielle- constructions individuelles		
 <p>Parcellaire non remembré. Implantation de constructions isolées sur d'anciennes terres agricoles</p>	 <p>Implantation anarchique des constructions sans réelle logique structurantes.</p>	 <p>Implantation discontinue en recul des voies. Perte du rapport à l'espace public et de l'espace public en lui même</p>

► LE CHOIX DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre identifié comprend le noyau ancien du chef-lieu, bien que relativement dense, dans lequel de nombreuses réhabilitations ont été identifiées. Ces bâtis ont une surface moyenne de 200 m². Ils peuvent donc accueillir plusieurs logements, et redonner un caractère dense au centre-bourg.

La couronne résidentielle comprenant le Mas de la Scie et les lotissements d'entrée de commune sont inclus dans le périmètre OAP, en lien avec les dents creuses existantes. En effet, de nombreux tènements sont non bâtis aujourd'hui et constituent des vides urbains et pouvant potentiellement accueillir des logements.

Enfin, le chef-lieu est le pôle de vie communal : équipements administratifs, publics... et le plus proche de la ZAE et donc des commerces y étant localisés.

❖ **LES RÉHABILITATIONS : Permettre le renouvellement urbain et favoriser la mixité fonctionnelle**

Lors du diagnostic, les élus ont identifié les bâtis vacants pouvant aujourd'hui être réhabilités. Les bâtis se concentrent logiquement dans les noyaux anciens, sur le chef-lieu notamment, justifiant le choix d'émettre des grands principes sur ce secteur.

Pour rappel, sur les 10 dernières années, plusieurs réhabilitations sont effectuées sur la commune, montrant bien un mode d'habiter qui convient. L'objectif est donc de maintenir cette tendance.

Cela permet par ailleurs de poursuivre un développement démographique particulièrement vertueux puisque les réhabilitations n'artificialisent pas les sols.



Constructions identifiées comme pouvant potentiellement changer de destination, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

La hauteur des bâtisses, souvent des anciennes granges, en lien avec l'identité agricole de la basse Maurienne, n'excède pas le R+1+C (1 étage avec combles).

Les volumes sont souvent rectangulaires, plutôt longs, avec de grandes ouvertures, autrefois destinées à stocker le foin sur la partie haute et sur la partie basse à accueillir les bêtes.

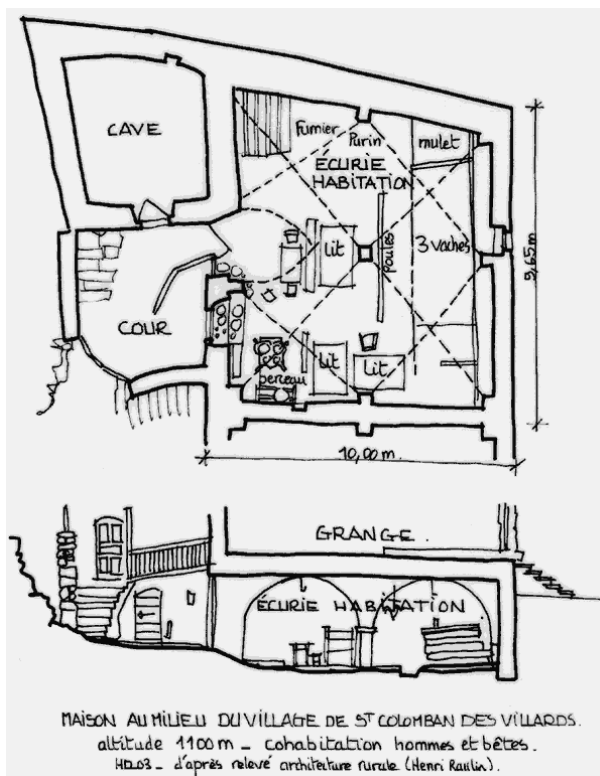
La photographie commentée ci-dessous montre bien l'intérêt de fixer certains seuils. En effet cette ancienne grange pourrait si elle est entièrement réhabilitée, donner lieu à trois logements individuels mitoyens par exemple.

Les bardages bois sont verticaux et de teinte sombre, ils sont couplés avec des pierres de pays, constituant des façades patrimoniales

Possibilité de diviser en deux logements



Photographie à valeur illustrative



MAISON AU MILIEU DU VILLAGE DE ST COLOMBAN DES VILLARDS.
altitude 1100 m - cohabitation hommes et bêtes.
H403 - d'après relevé architecture rurale (Henri Raulin).

Extrait du site Sabaudia - Composition d'une habitation en lien avec l'activité agricole-valeur illustrative

► **LES GRANDS PRINCIPES DANS LE CADRE D'UNE RÉHABILITATION :**

<i>Réhabilitations</i>			
<i>Rapport surface/logements</i>	<i>Nb logements</i>	<i>Ménages ciblés</i>	<i>Mixité sociale</i>
150 m ² ou moins	1 logement minimum	Ménages avec enfants	Libre
200 m ² à 250 m ²	2 logements	Jeunes ménages avec enfants	Accession-primos accédants
plus de 250 m ²	3 logements ou plus	Personnes seules, ménages sans enfants...	LLS et/ou accession

► **LE CHOIX DU RAPPORT SURFACE LOGEMENT :**

La volonté politique est de diversifier le parc de logement et donc la composition des ménages sur la commune. Les surfaces des constructions à réhabiliter sont à prendre en compte pour anticiper et maîtriser l'évolution démographique envisagée.

Ainsi, les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 150 m² pourront accueillir 1 seul logement ou plus. Il n'a pas été jugé opportun de descendre en dessous de ce seuil, au vu du nombre d'habitants par ménage relativement élevé sur la commune.

Concernant les bâtisses de plus de 200 m² et de plus de 250 m², il serait souhaitable de réaliser plusieurs logements à caractère social. Ces dispositions permettent de répondre aux besoins de tous les ménages, en lien avec les enjeux de décohabitation, coût du foncier pour les jeunes ménages, vieillissement de la population...

❖ **DENSIFICATION DU CHEF-LIEU : Modérer la consommation foncière de 30% et maintenir le dynamisme démographique**

La forme d'habitat prédominante à Sainte Marie de Cuines, est la maison individuelle. Pour rappel celle-ci est particulièrement consommatrice de foncier puisqu'elle n'occupe que 14% du terrain d'assiette du projet (consommation foncière 2006-2016).

<i>Densification</i>								
	<i>Surface du tènement</i>	<i>Nb logmts</i>	<i>Surface du tènement</i>	<i>Nb logmts</i>	<i>Surface du tènement</i>	<i>Nb logmts</i>	<i>Surface du tènement</i>	<i>Nb logmts</i>
	> 800 m ²	1 log	Entre 1000 et 1500 m ²	2	Supérieur à 1500 m ²	3	Supérieur à 2000 m ²	4
Densité	12,5 log /ha		16 log/ha		20 log/ha			

À travers ces objectifs, il s'agit d'optimiser l'espace sur les parcelles disponibles :

- Structurer la rue en créant ou en prolongeant un front bâti
- Favoriser la continuité bâtie
- Stationnements en cas de division parcellaire ou tènement dont la surface est supérieure à 2000 m²



Surfaces identifiées comme non bâties au sein du périmètre de densification

► **Quels moyens pour densifier le tissu urbain existant ?**

Le schéma ci-dessus illustre les différents modes d'intervention possibles, permettant de densifier des espaces bâtis peu denses et très consommateurs de foncier. En effet la mutualisation des accès, la mitoyenneté des constructions ou encore le choix des implantations permettent de densifier la trame urbaine, en conservant l'esprit village de la commune.

Concernant les accès il s'agira de :

- Remplir les parcelles vides par des formes plus denses notamment
- Mailler les voies existantes en reliant les fonds d'impasses ou en créant de nouvelles liaisons
- Le percement d'îlot en les divisant est également une solution envisageable, permettant d'optimiser un maximum de foncier.

Pour les logements, les modes d'intervention résident dans la division parcellaire

- La création d'une nouvelle parcelle par remembrement est également possible
- Les espaces « publics » des lotissements peuvent également faire office d'emplacement pour les constructions nouvelles
- De même il est possible d'optimiser de nombreux délaissés urbains en portant la réflexion sur les accès.

Ces solutions sont toutes envisageables sur la commune de Sainte Marie de Cuines, et plus particulièrement dans les espaces résidentiels. La division parcellaire semble également être le bon compromis entre densification et préservation du cadre de vie.

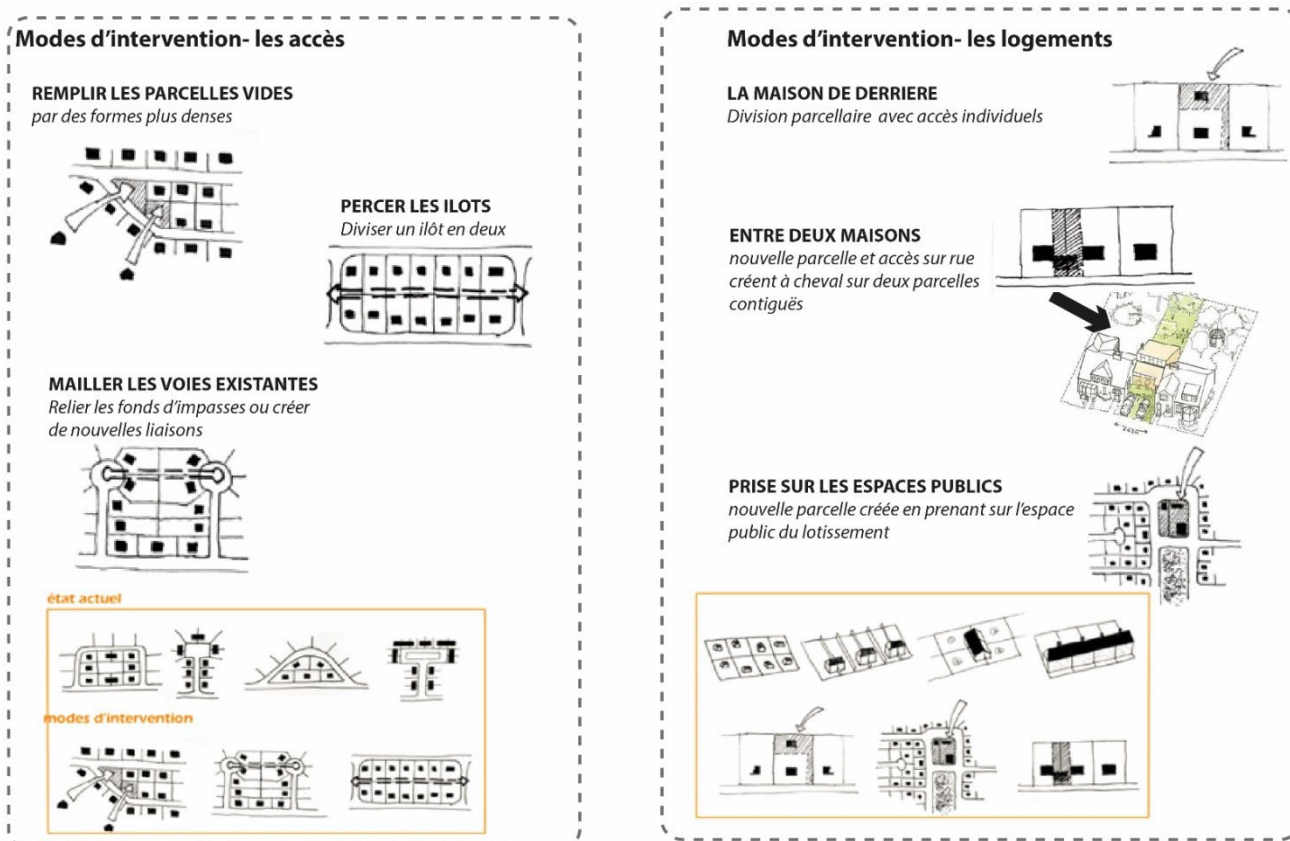


Schéma à valeur illustrative

2.3 OAP THEMATIQUE-Déplacements

L'urbanisation de la commune est de forme linéaire, alternant espaces bâtis et espaces publics. Les espaces publics se situent au cœur ou à proximité immédiate des trois noyaux anciens que la commune que sont le chef-lieu, Les Champagnes et Lapallud.

Les espaces publics ont également des fonctions bien spécifiques : le chef-lieu est la polarité administrative, LaPallud et Les Champagnes ont une fonction plutôt récréative. Les espaces publics ont donc un rôle important au sein de la vie communale en tant que fédérateur et vecteur du lien social.

Pour autant ce linéaire d'espaces publics manque de liaisons piétonnes. En effet les déplacements motorisés sont prédominants sur la commune.

Cependant, les distances entre les différentes polarités de la commune pourraient permettre les déplacements piétons ou cycles (voir extraits de plan ci-après).



Trajet Les Champagnes – La Pallud : 800 mètres et 10 minutes estimées. Cependant le manque d'aménagements n'encourage pas aux déplacements doux.



Trajet Les Champagnes – Chef-lieu : 1 300 mètres et 17 minutes estimées. Ici encore le manque d'aménagements n'encourage pas aux déplacements doux.

La commune souhaite développer et formaliser la pratique des modes doux à l'échelle communale.

L'OAP thématique déplacements permet de définir les outils opérationnels pour compléter l'offre en déplacements modes doux et multimodaux.

► **LES GRANDS OBJECTIFS**

Les grands objectifs poursuivis par la commune au travers de l'OAP déplacements :

- Mailler, par des cheminements / linéaires de déplacements modes doux, les espaces publics générateurs de lien social
- Offrir un maillage de cheminements doux cohérents, sécurisés et attractifs, dissuadant la pratique de l'automobile notamment dans les centralités, mais aussi dans les secteurs lorsqu'il s'agit de rallier un point d'intérêt vers un autre, cela participe de la vitalité et de la convivialité des lieux
- Sécuriser l'entrée au chef-lieu où les déplacements piétons sont importants, en période scolaire notamment
- Identification des linéaires pouvant accueillir des modes doux (piétons ou cycles),

En ce sens, un travail d'identification des linéaires modes doux a été réalisé, afin de mettre en lumière les points de conflit d'usage, les aménagements peu sécurisés ou les ruptures des continuités modes doux. Un inventaire des liaisons existantes a également été réalisé.

La commune distingue ainsi 4 types de continuités modes doux sur son territoire :

- **Les cheminements existants et pratiqués.**
- **Les continuités à créer :** Elles correspondent le plus souvent à des routes ne présentant pas de trottoir aménagé (Route de l'Aura...). Ces continuités ne seront créées qu'en cas de non aggravation du caractère environnemental ou paysager du site.
- **Les continuités à réhabiliter :** Elles correspondent en majorité à d'anciens chemins ruraux, autrefois pratiqués, et pour certains encore aujourd'hui. Ces chemins, héritage du caractère agricole historique de la commune, sont parfois enfrichés et sous-utilisés par absence de signalétique, d'où méconnaissance par les habitants.
- **Le projet d'itinéraire cyclable,** inscrit au sein du SCoT Maurienne, permettant de relier la vallée de la Maurienne dans son ensemble par une continuité sécurisée et accessible. Ainsi, le PLU entre en compatibilité avec le SCoT Maurienne.

Cette typologie est cartographiée à l'échelle de la commune afin de traduire la volonté d'instaurer un maillage global et sécurisé.

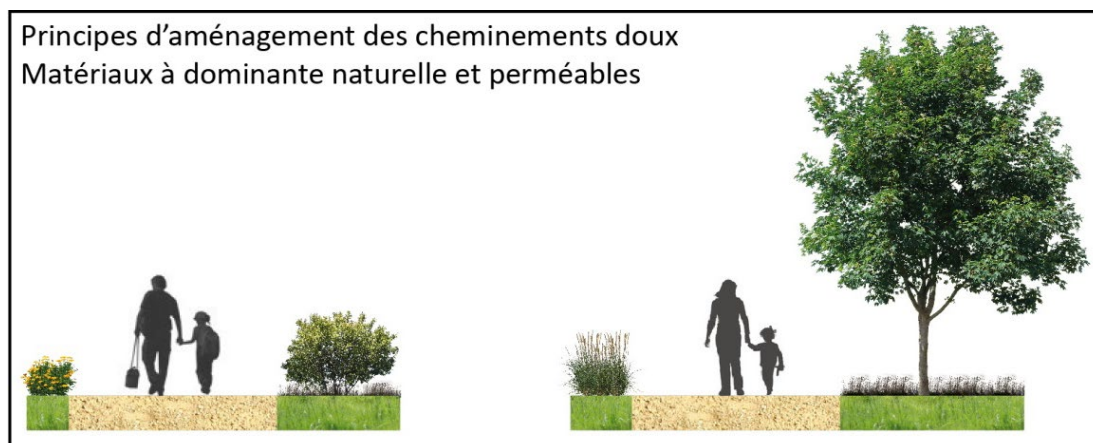
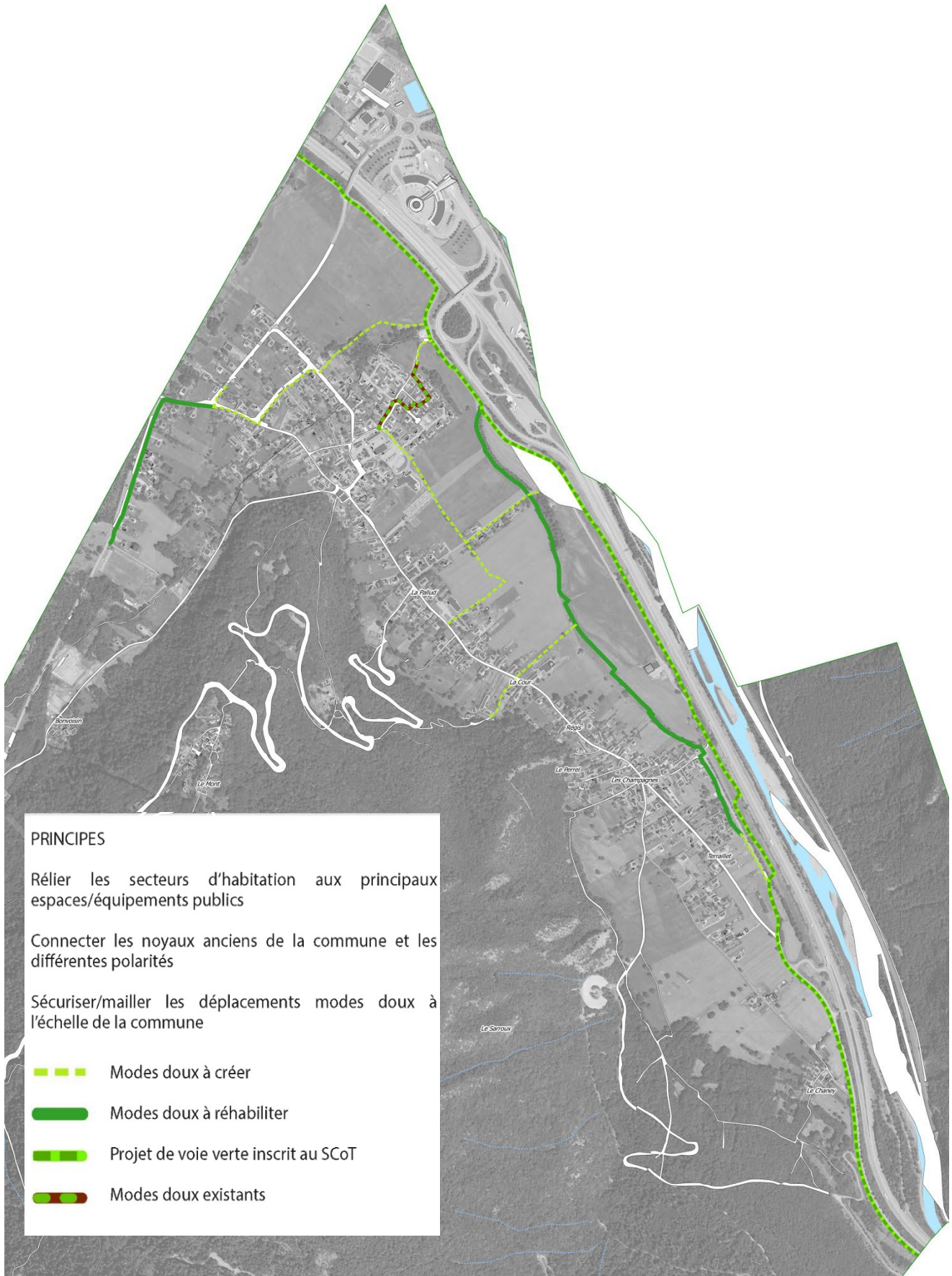


Schéma à titre illustratif



Maillage mode doux- sécuriser et relier les différents secteurs communaux