Vincent BIAYS
études d'urbanisme



ST-COLOMBAN DES VILLARDS

Modification de droit commun n° 2 du PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

1 - Situation 3

2 - Éléments de contexte 4

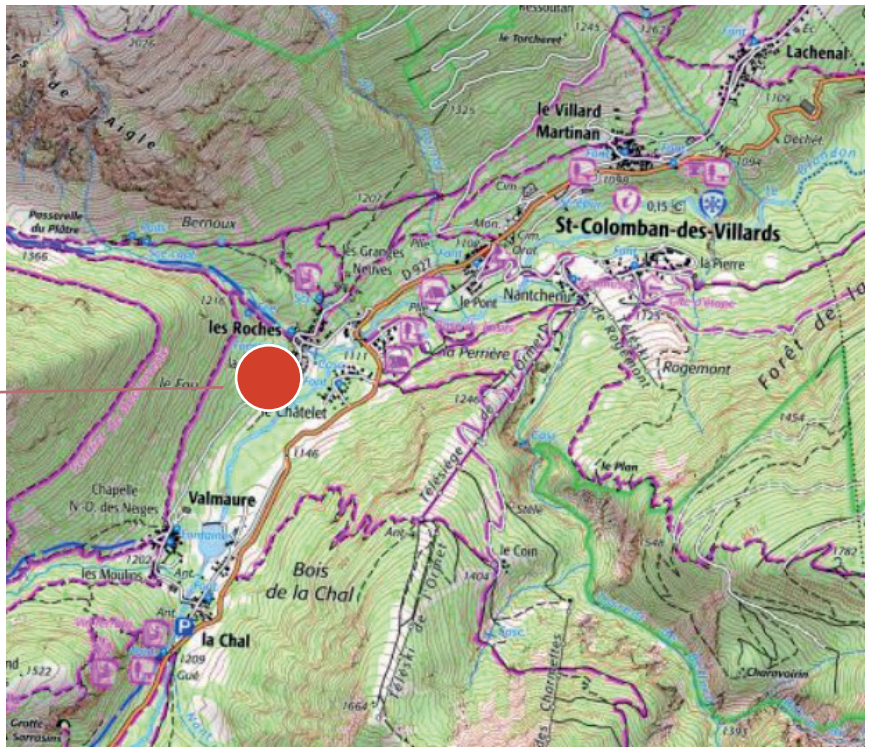
3 - Le parti d'aménagement : une greffe sur le hameau des Roches. 7

4 - Principes d'intégration architecturale et paysagère. 10

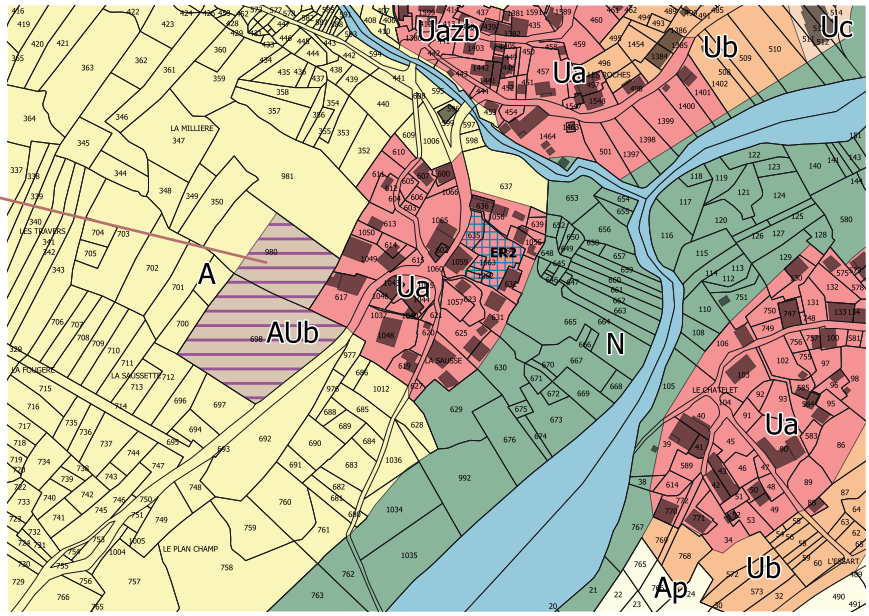
5 - Programme de construction. 12

1 - Situation

Localisation du secteur les Roches .



Zone 1AUb couverte par l'OAP.



2 - Éléments de contexte

Le hameau des Roches , comme beaucoup de hameaux en Maurienne, marque le grand paysage par sa silhouette compacte, implantée dans une clairière sur une zone relativement plate, au sein d'un versant densément boisé.

Depuis différents points de vue, de véritables « tableaux paysagers » s'offrent au regard. Ils fondent en grande partie la qualité du cadre de vie des habitants et l'attractivité pour les visiteurs.

Ainsi, depuis l'amont, le long de la petite route de Saint-Alban , le hameau offre sa silhouette pittoresque, dans laquelle les nouvelles constructions devront venir s'insérer.

Au sein du hameau, c'est la globalité des « vides » qui est ressentie : le relief et les volumes bâtis définissent l'enveloppe visuelle, avec des espaces resserrés ou au contraire très ouverts, avec des vues fermées ou au contraire des échappées visuelles lointaines; l'aménagement des espaces libres, leur imbrication, ainsi que leurs dialogues avec les volumes bâtis et la qualité des façades déterminent les ambiances. Ainsi, les limites entre espace public et espaces privés ou entre les jardins entre eux sont suggérées par des murs plus ou moins hauts ou des talus herbeux; parfois, un simple petit portillon marque, seul, un espace privatif. Les clôtures n'existent que très peu, il y a une continuité visuelle entre la petite route et les jardins ou les bandes herbeuses au pied des maisons, qui participent ainsi à l'ambiance de la rue.








Photos prises par drone du hameau des Roches et du site d'extension urbaine



Bosquet et murger



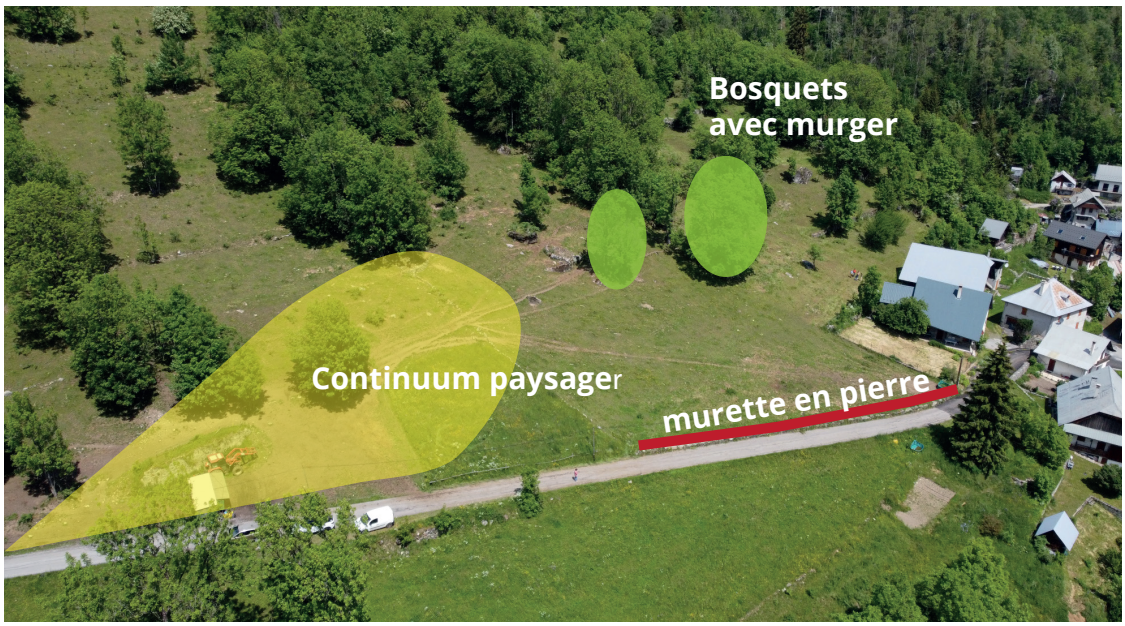
Murette en pierres sèches



Bosquet et murger

Le site de projet comporte quelques éléments paysagers singuliers qu'il conviendrait de préserver et valoriser :

- Le continuum paysager au sud ,
- Le muret le long de la route,
- Quelques bosquet et murgers significatifs.










Une unité architecturale et urbaine … avec une grande diversité des volumes, des hauteurs, des pentes de toit, des modes d'implantation, des tailles du parcellaire, des traitements de façade …. une disposition aléatoire des constructions.

Unité ne rime donc pas avec copier/coller !

Le hameau traditionnel offre une densité urbaine qualitative

3 - Le parti d'aménagement : une greffe sur le hameau des Roches

La densité et les principes généraux d'organisation proposés sont en symbiose avec les formes urbaines du hameau, héritées de leur dialogue ancestral avec les blocs rocheux présents sur le versant.

Une mise· à l'écart des futures constructions vis-à-vis de la sinueuse et très délicate lisière boisée en amont du site permet de préserver cette composante majeure du paysage.

Les principales composantes du parti d'aménagement reposent sur :

- La distribution «aléatoire» des constructions qui reprend les modes d'implantation du hameau de la Roche.

- La densité qui prend en compte et préserve les vues proches et lointaines sur le paysage.

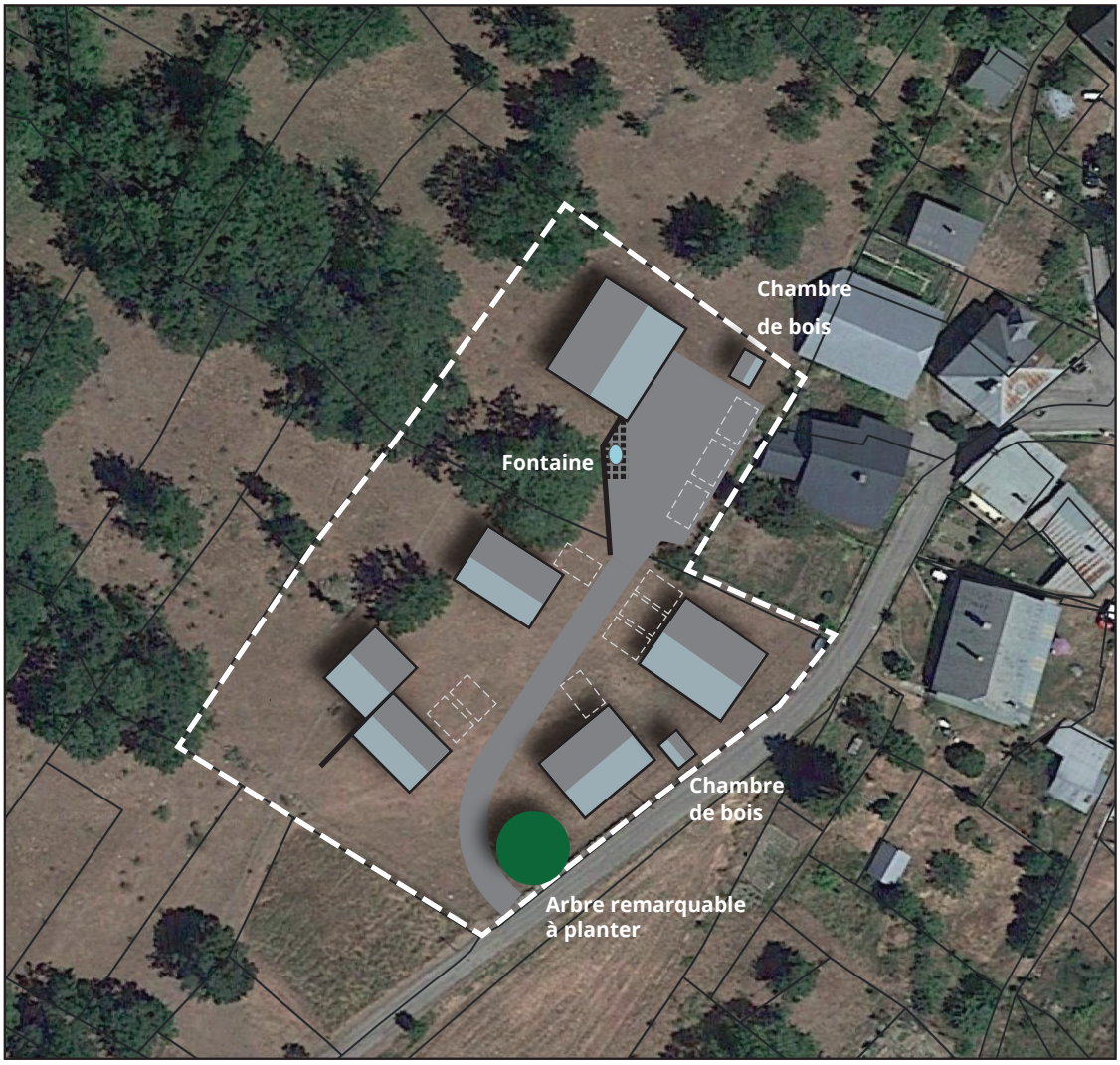
- La diversité des volumes qui permet d'éviter la monotonie et l'effet «copier/coller».

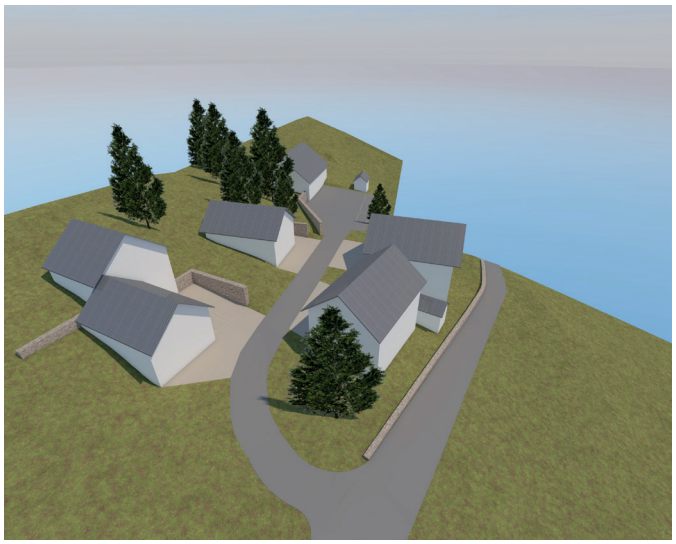
- Les éléments identitaires du paysage qui sont préservés : bosquets principaux, murettes en pierres sèches, lisière amont.

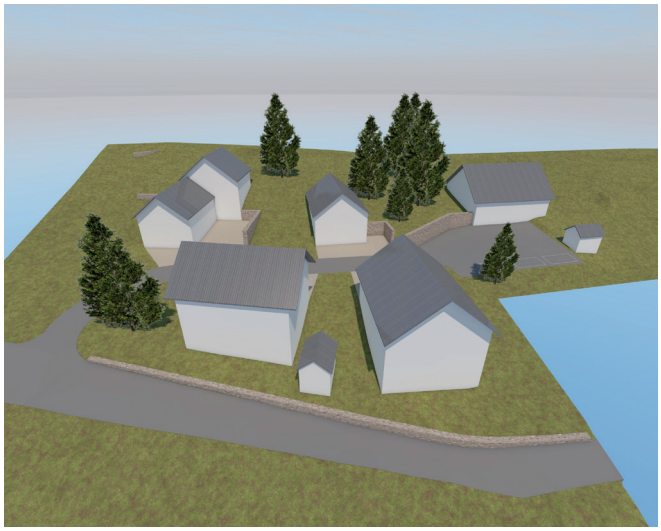
- La voirie étroite (4 mètres maximum) qui épouse la courbe de niveau pour limiter les terrassements trop importants.

- La placette qui offre un espace public de qualité autour duquel les nouvelles constructions s'érigent.

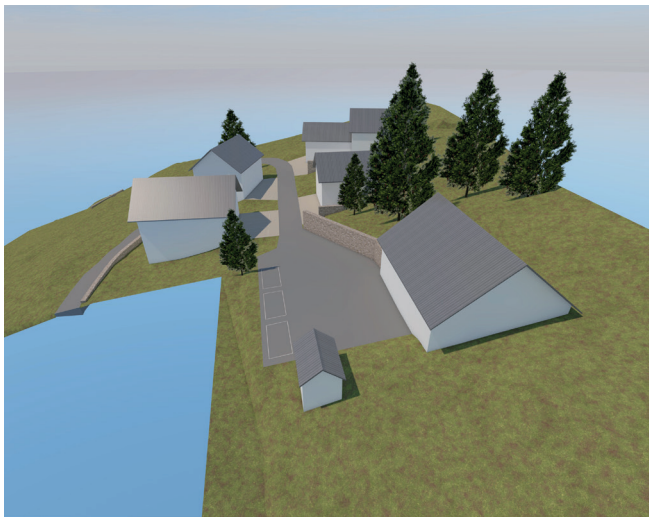
Plan de masse de principe







Étude volumétrique
de l'opération.



4 - Principes d'intégration architecturale et paysagère.

Règles architecturales :

- Hauteur minimale : 3,5 mètres à l'égout de toiture (gouttière).

- Hauteur maximale : 7,5 mètres à l'égout de toiture (gouttière).

- Hauteur maximale des annexes isolées : 2,5 mètres à l'égout de toiture (gouttière).

- Pente de toit :

  Les toitures seront à deux pans avec ou sans demi-croupe (pan de toit coupé «comme une casquette» sur la façade pignon).

  Débord minimum des toitures : 60 cm.

  L'opération portera une diversité dans les pentes des toitures dans une fourchette comprise entre 70% et 100%.

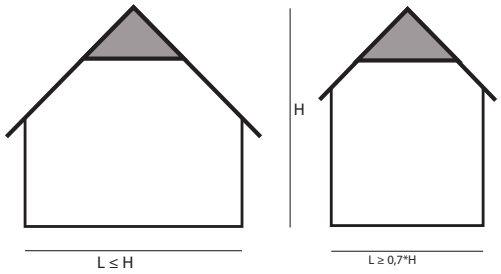
- Proportion de la façade pignon (façade perpendiculaire au faîtage) :

  H = hauteur à l'aplomb du faîtage et L = largeur de la façade du pignon.

  La largeur du pignon (L) devra être comprise entre «0,7 * H» et «H»

  Les façades «larges» ne devront pas être supérieures à «L = H». Par exemple un bâtiment dont la hauteur est 11 mètres ne peut pas avoir une façade pignon plus large que 11 mètres.

  Les proportions des façades «étroites» ne devront pas être inférieures à «L = 0.7*H». Par exemple un bâtiment dont la hauteur au faîtage est 11 mètres ne peut avoir une façade pignon plus étroite que 7,70 mètres (0,7 * 11 mètres).



Façade large Façade étroite

- Matériaux autorisés : maçonnerie enduite à la chaux, pierre apparente, bardage en bois.

- Traitement des façades : les façades seront traitées en maçonnerie enduite à la chaux ou en pierre apparente. L'usage du bardage en bois posé verticalement, ou de structure à ossature bois est exclusivement réservé pour la façade pignon, sous les versants du toit.

- Stationnement :

  - Pour les T2 : 1 place par logement.

  - Pour les logements à partir du T3 : 2 places par logements dont au minimum 1 place intégrée dans le bâtiment.

- 3 places pour les visiteurs.

- Espaces de rangement intérieur : chaque logement collectif devra comporter soit une cave soit un cellier intégrer dans le volume de la construction.

- Espaces de rangement extérieur : les «chambres de bois» (aussi appelées «mazot» ou «grenier») sont autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

Aménagements paysagers :

- Protection des éléments constitutifs du paysage natif :



- Modelés de terrain :

Les reprises de terrain, rendues nécessaires par l'adaptation dans la pente des constructions et ouvrages d'infrastructure, devront être effectuées :

- Lorsque le dénivelé à récupérer est inférieur à 1,50 mètre soit par des murs en appareillage de pierres sèches soit par des talus en pente douce. Dans ce cas la pente du talus nécessaire au reprofilage du terrain sera au maximum de 35° (70%).

- Lorsque le dénivelé à récupérer est supérieur ou égal à 1,50 mètre : par des murs en appareillage de pierres sèches.





- Interdiction de clôturer les terrains. Les limites séparatives peuvent ponctuellement être marquées par des bosquets d'arbres.

- Les parkings de surface seront aménagés avec des revêtements de sol perméables.

Caractéristiques de la voie

Dans un objectif de réduction des emprises foncières et de réduction des coûts, la plateforme de la voie de desserte ne devra pas excéder 4 mètres.

Espace public

La placette située au bout de la voie de desserte sera traitée non pas comme une simple aire de retournement mais commune une placette publique. Les aménagements prévoiront un mobilier urbain en rapport avec cette fonction de placette. Par exemple on implantera une fontaine, des bancs ... Le revêtement de sol permettra de différencier l'espace de la placette (enrobé grenaillé par exemple).

Gestion énergétique :

- L'ambition énergétique du projet porte sur une opération «bas carbone». Une part importante des besoins énergétiques des constructions devra être assurée par des énergies renouvelables.

- Une base énergétique sera assurée par l'obligation de solariser le pan de la toiture le mieux exposé avec des panneaux photovoltaïques et/ou thermiques.

- Le complément énergétique pourra être apporté soit par la biomasse (chaudière ou poêle à bois) soit par une pompe à chaleur «sol/eau» (géothermie).

5 - Programme de construction.

- Surface du terrain : environ 4.600 m².

- Densité minimum : 20 logements/hectare.

- Programme 10 à 14 logements dont au moins 4 logements partagés.

- Variété dans la typologie des tailles de logements :

  - Environ 30% de petits logements (T2)

  - Environ 50 % de logement moyens (T3 à T4)

  - Environ 20% de grands logements (T5 et plus)



Vincent Biays

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A