

NOTICE DESCRIPTIVE

Table des matières

Contexte général	2
1. Présentation initiale du terrain et de ses abords	3
1.1. Localisation du lotissement	3
1.2. Contexte réglementaire	4
1.2.1. Plan Local d'Urbanisme	4
1.2.2. Prise en compte des risques naturels.....	4
1.2.3. Autres mesures de protection.....	5
1.3. Contexte urbain et paysager	6
1.3.1. Environnement paysager.....	6
1.3.2. Environnement urbain et architectural.....	7
2. Présentation du projet	9
2.1. Principe d'aménagement du terrain	9
2.2. Organisation et composition du projet	9
2.3. Traitement des voies et espaces publics et collectifs	13
2.3.1. Voirie	13
2.3.2. Stationnements	13
2.4. Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain	13
2.5. Equipements collectifs	14
2.5.1. Gestion des déchets	14
2.5.2. Boîtes aux lettres	14
2.6. Conditions d'aménagement	14
2.6.1. Equipements communs	14
2.6.2. Association syndicale.....	14
2.6.3. Répartition des surfaces de plancher.....	14

Annexes

Annexe 1 : Fiche 1.07 du Plan de Prévention des Risques de la commune de la Giettaz

Annexe 2 : Fiche 1.11 du Plan de Prévention des Risques de la commune de la Giettaz

Annexe 3 : Cahier des recommandations et prescriptions architecturales et d'intégration

Contexte général

La présente notice concerne le lotissement « Les Mortines » à La Giettaz en Savoie. La demande de permis d'aménager est établie afin de permettre la réalisation de 9 lots destinés à la construction d'habitations de typologie individuelle.

La surface de l'opération est de 5796 m².

La notice est réalisée en conformité avec l'article R.441-3 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

- 1. L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;*
- 2. Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :*
 - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;*
 - b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;*
 - c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;*
 - d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;*
 - e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.*

La notice est complétée par l'ensemble des pièces mentionnées dans le code de l'urbanisme.

Le dossier ne comprend pas les pièces suivantes :

- PA 11 – attestation de garantie d'achèvement des travaux, car les travaux sont réalisés par la commune de La Giettaz ;
- PA 12 – engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots, car il s'agit d'un lotissement communal.

1. Présentation initiale du terrain et de ses abords

1.1. Localisation du lotissement

La commune de La Giettaz se situe à 14 km au Nord d'Ugine et à 10 km à l'Ouest de Megève.

Figure 1 : Localisation de La Giettaz



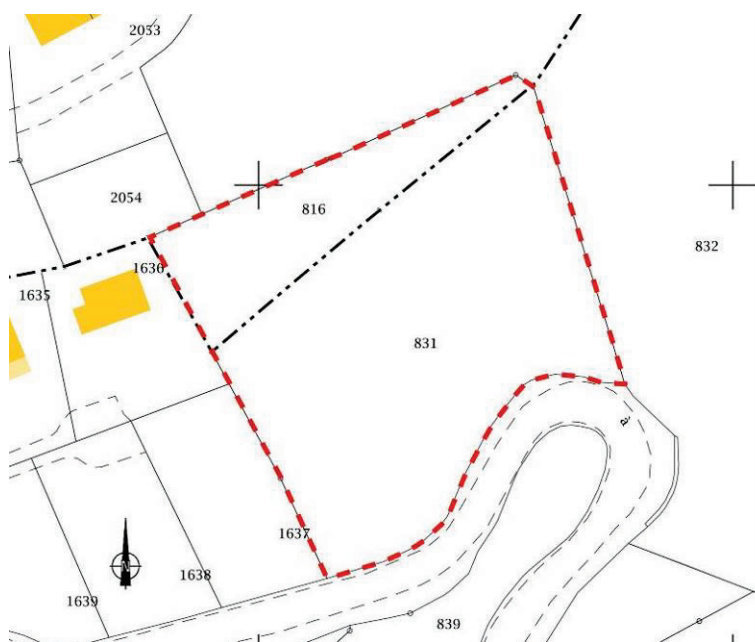
(Source du fond de plan : www.geoportail.gouv.fr)

Le projet se situe à 800 m au Nord-Ouest du chef-lieu. Il concerne les parcelles 816 et 831, de la section A du cadastre, respectivement sur le hameau du Metan et des Mortines.

Figure 2 : Localisation du projet sur vue aérienne



(Source du fond de plan : www.geoportail.gouv.fr)

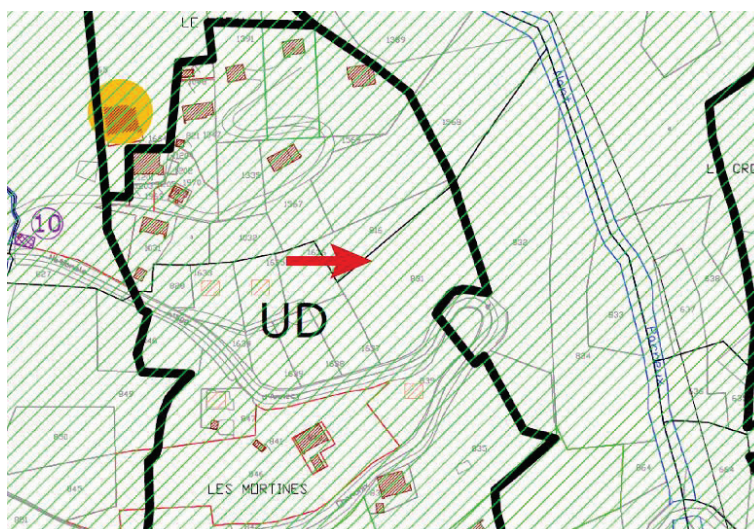
Figure 3 : Localisation du lotissement sur plan cadastral

(Source du fond de plan : www.cadastre.gouv.fr)

1.2. Contexte réglementaire

1.2.1. Plan Local d'Urbanisme

Le terrain objet du permis d'aménager est classé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone UD. Le règlement de cette zone indique qu'elle correspond : « aux secteurs d'extension de l'habitat, sous forme d'habitations de type individuel, groupé ou clairsemé ».

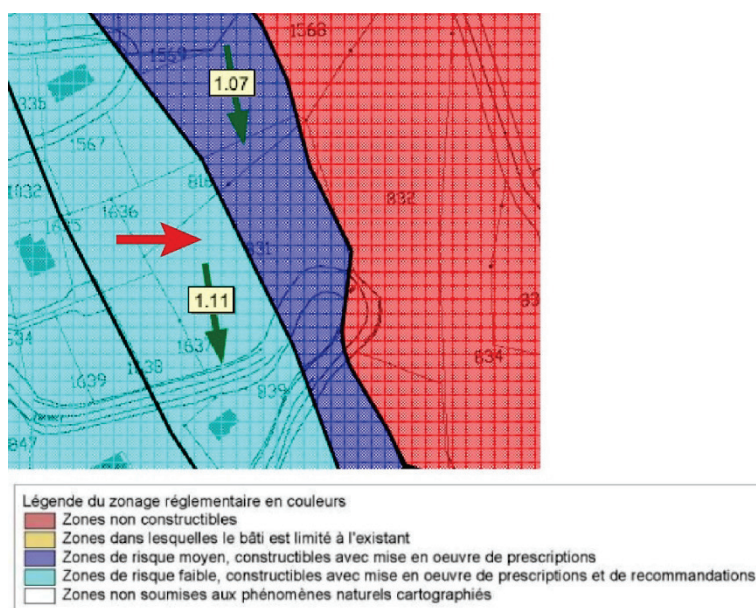
Figure 4 : Extrait du zonage du PLU avec périmètre du projet en rouge

- De risque moyen, d'écoulements de surface à forte charge solide : aérosols, pour la moitié Est ;
- De risque faible, d'écoulements de surface à forte charge solide : aérosols, pour la moitié Ouest ;
- Non constructible pour une toute petite partie en limite Est.

La flèche verte indique le sens d'écoulement du phénomène.

La zone de risque moyen renvoie à la fiche de prescriptions 1.07 et la zone de risque faible renvoie à la fiche de prescriptions et de recommandations 1.11. Ces fiches sont jointes en annexe de la présente notice.

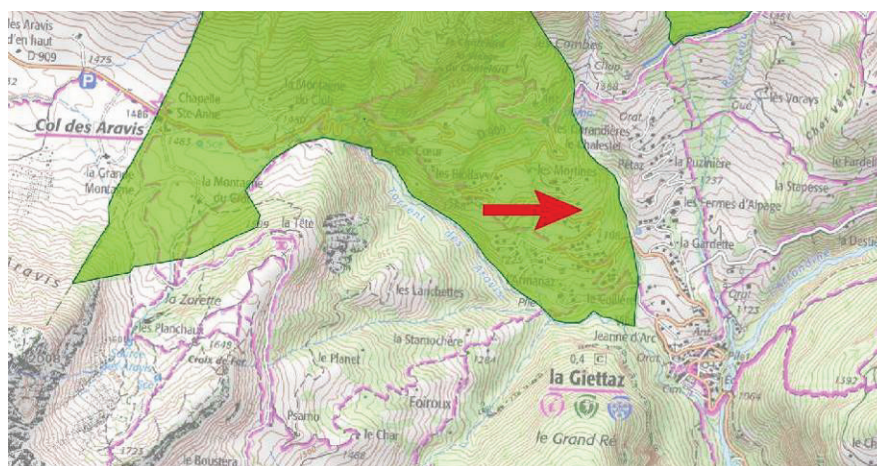
Figure 5 : Extraits du Plan de Prévention des Risques avec localisation du projet en rouge



1.2.3. Autres mesures de protection

La zone est également située dans un site inscrit : « Col des Aravis et Abords de la RN 503 ».

Figure 6 : Extraits de carte de l'Atlas des Patrimoines avec localisation du projet en rouge



(Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>)

1.3. Contexte urbain et paysager

1.3.1. Environnement paysager

1.3.1.1. Le grand paysage

La commune se situe sur le versant Est de la chaîne des Aravis et dans la vallée de l'Arrondine. Elle fait face au massif du Beaufortain et est dominée par de hauts sommets tels que la Grande Balmaz (2616 m).

1.3.1.2. A l'échelle du versant

Le site du projet est localisé sur le versant exposé Sud sous l'Aiguille de Borderan (2492 m) et le long de la route D909 entre le chef-lieu et le col des Aravis. Ce versant est très abrupt sur sa partie haute avec des falaises, des éboulis et une végétation rase de pelouses alpines. Puis en dessous, la pente est moins importante mais toujours soutenue et accueille des prés ainsi que de l'habitat dispersé. Quelques boisements sont également présents sur cet espace ainsi que des ripisylves accompagnant les torrents. Enfin, en partie basse, se trouve le chef-lieu et l'Arrondine.

1.3.1.3. A l'échelle de la parcelle

La parcelle est exposée au Sud/Sud-Est et présente une pente soutenue. Il s'agit d'un pré pâturé au-dessus de la route D 909 avec quelques petits affleurements rocheux.

Il n'y a pas de végétation et de construction sur la parcelle du projet.

Les limites ne sont pas matérialisées. A l'Ouest se trouvent des chalets, au Nord et à l'Est le pré se poursuit, avec de plus en plus de végétation arborée jusqu'au ruisseau et au Sud passe la route départementale où se dressent un frêne et un cerisier groupés.

Photo 1 : Limites de la parcelle du projet



Du fait de l'ouverture de l'espace et de la localisation de la parcelle en altitude, les vues sur le grand paysage sont nombreuses. On peut notamment observer les sommets et versants des massifs alentours : Aravis et Beaufortain.

Photo 2 : Vue sur les massifs alentours



1.3.2. Environnement urbain et architectural

Le projet est situé sur le versant, le long de la route D 909 entre le chef-lieu très dense et le col des Aravis. Deux types de constructions se côtoient sur cet espace. Il s'agit, d'une part, d'un bâti traditionnel avec des constructions anciennes dispersées, correspondant à des fermes, pour certaines rénovées en habitations. Et d'autre part, de constructions récentes de chalets individuels, devenus majoritaires.

Photo 3 : Constructions ancienne (à gauche) et récente (à droite)



D'un point de vue architectural, les constructions sont généralement caractérisées par un volume important. Elles sont souvent assez larges et présentent un premier niveau maçonné, voire parfois un second. Celui-ci est soit en enduit de teinte proche du blanc ou en pierres apparentes. Les étages supérieurs sont en bois. Les deux principales techniques de construction de la partie en bois sont l'empilement de madriers et l'encastrement de pans de bois dans des poteaux (le poteau-poutre), mais on retrouve également du bardage bois en planches disposées verticalement. La façade exposée au Sud possède, souvent, 1 ou plusieurs balcons avec des garde-corps en bois composés de

barreaux de remplissage verticaux. Une galerie peut également être présente avec un bardage bois vertical est parfois mis en place aux extrémités du balcon avec un retour plus ou moins important sur la face avant. On retrouve 2 types de teinte du bois : la teinte bois naturel et le marron foncé.

Les toitures sont à 2 pans, sans croupes et avec des débords systématiques. Le maintien des débords de toit et des balcons se fait par poutres assemblées ou consoles en bois. Le matériau de couverture est en majorité du bac acier mais quelques toitures en tavaillon sont encore présentes. La cheminée, de forme pyramidale tronquée, est en bois et rappelle la forme des anciennes cheminées : « les bournes » se prolongeant, autrefois, dans la pièce de vie et servant, entre autre, à fumer les viandes.

Photo 4 : Détail de toitures



2. Présentation du projet

2.1. Principe d'aménagement du terrain

Une voirie interne sera réalisée permettant desservir l'ensemble des terrains détachés. Cette voie prendra son origine sur la route départementale n°909, la partie interne du premier virage sera écrêtée afin d'améliorer la visibilité pour les automobilistes voulant rejoindre la route départementale.

Un parking visiteurs sera aménagé et permettra le stationnement de 4 véhicules.

Un emplacement libre, à proximité de ce parking, sera préservé afin de permettre le stockage de la neige. Un merlon sera aménagé en crête du talus de la route départementale afin d'éviter que la neige ne vienne encombrer cette voie.

Un transformateur est nécessaire pour l'opération et sera implanté dans le talus à l'Ouest de l'entrée du lotissement sur la parcelle communale.

2.2. Organisation et composition du projet

Un lotissement correspond à la création d'une forme de nouveau quartier. Le traitement qualitatif des espaces communs permet de favoriser l'émergence d'un sentiment d'appartenance à un lieu de vie qui a une identité propre et un fonctionnement clair et lisible. La mise en œuvre qualitative de certains aménagements qui peut apparaître comme de l'ordre du détail ou de la finition a souvent pour effet d'induire un niveau d'exigence supérieur pour l'aménagement de chaque lot.

Figure 7 : Plan de localisation des préconisations d'intégration



Le projet de lotissement comprend une voirie unique, se terminant par une placette de retournement aux normes en vigueur, qui desservira les 9 lots. L'accès est placé au Sud-Ouest afin de ne pas être situé au niveau de l'épingle de la départementale et ainsi favoriser la sécurité des véhicules. Les lots sont disposés de part et d'autre de la voirie interne. Ceux-ci sont à destination d'habitation individuelle avec des surfaces allant de 409 à 730 m², avec une surface moyenne de 547 m² (surfaces indicatives avant bornage). Une zone non aedificandi de 2 m depuis le bord de la voirie interne est prévue afin de permettre l'implantation des constructions au plus près de celle-ci veillant ainsi à limiter les terrassements liés aux constructions mais en permettant également le stationnement occasionnel des véhicules en bordure de voie. Celle-ci est ainsi portée à 3,5 m pour le lot 4 dont l'accès est longitudinal à la voie.

CONCERNANT L'ENTREE DU LOTISSEMENT :

Il s'agit d'aménager un espace d'entrée qualitatif qui favorisera :

- Le repérage visuel de l'entrée et la sécurité des entrées et sorties (avec écrêtement des talus pour une meilleure visibilité vers l'aval de la départementale)
- La préservation d'un espace hors voirie pour accéder aux boîtes aux lettres regroupées à l'entrée du lotissement
- La préservation d'un espace pour la décharge à neige avec un merlon de protection pour éviter que la neige n'aille sur la route départementale
- La création de 4 places de parking visiteurs

- L'habillage du transformateur pour une meilleure intégration avec notamment une toiture en charpente bois traditionnelle

Figure 8 : Modélisation 3D de l'entrée du lotissement



CONCERNANT LA VOIE INTERNE ET SES ABORDS :

Le traitement de la voirie sera sobre mais soigné restant ainsi cohérent avec l'image d'un lotissement en milieu rural : bas-côté en gravillons et absence de bordures.

Figure 9 : Plan de composition du projet, avec position indicative des constructions et plantations (document non contractuel)



Figure 10 : Exemple d'insertion du projet



2.3. Traitement des voies et espaces publics et collectifs

2.3.1. Voirie

La voirie est en accord avec le règlement du PLU. Un seul accès est prévu sur route D909 avec une plate-forme d'attente en bordure de route de 5 m à 5 %. La voirie sera d'une largeur de 4 m, se terminera par une placette de retournement et sera en enrobé. La pente n'excèdera pas 12 %.

Photo 5 : Localisation de l'entrée/sortie du projet



2.3.2. Stationnements

Le stationnement concernant les lots est à la charge des acquéreurs et s'effectuera en dehors des voies publiques. Un parking public de 4 places est prévu en entrée de lotissement. Il sera entouré d'une glissière en bois afin de sécuriser le stationnement des véhicules.

2.4. Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

La partie ci-dessous ne s'arrête pas au traitement des éléments situés en limites du terrain, mais traite de l'aménagement général du lotissement, de manière à favoriser son insertion globale dans son environnement paysager et bâti.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN NATUREL :

En plus de l'article UD11 du règlement du PLU, complété par celui du lotissement, la fiche 1 : « Implantation et typologie du bâti » de l'annexe 3 de la présente notice apporte des compléments sur la prise en compte de cette problématique.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront être en accord avec le règlement de la zone UD du PLU, ainsi que du lotissement. De plus, la fiche 3 : « Aspect architectural » de l'annexe 3 de la présente notice, apporte davantage de précisions sur l'architecture souhaitée pour les constructions futures.

CLÔTURES :

En plus de l'article UD11 du règlement du PLU, la fiche 5 : « Traitement des limites de propriété » de l'annexe 3 de la présente notice, apporte des compléments sur cette thématique.

Au vu de la configuration actuelle des limites du site, le projet prévoit de préserver le caractère ouvert du lieu et de ne pas apporter de limites physiques sur le contour du lotissement.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus de l'article UD13 du règlement du PLU, la fiche 4 : « Terrassement et traitement des talus » et la fiche 5 : « Traitement des limites de propriété » de l'annexe 3 de la présente notice, apportent des compléments sur cette thématique.

2.5. Equipements collectifs

2.5.1. Gestion des déchets

Compte tenu du tri sélectif et des points d'apport volontaires mis en place sur le territoire communal, il n'est pas prévu d'équipement propre à l'opération.

2.5.2. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront regroupées et implantées en entrée d'opération, à la charge du lotisseur.

2.6. Conditions d'aménagement

2.6.1. Equipements communs

Les équipements communs resteront la propriété de la commune.

Leur conservation et leur entretien seront à sa charge, jusqu'à leur cession éventuelle au service concessionnaire.

2.6.2. Association syndicale

Il ne sera pas constitué d'association syndicale entre les co-lotis.

2.6.3. Répartition des surfaces de plancher

La superficie maximale de plancher sera de 2700 m² et répartie de la façon suivante :

Lot 1	300 m ²
Lot 2	300 m ²
Lot 3	300 m ²
Lot 4	300 m ²
Lot 5	300 m ²
Lot 6	300 m ²
Lot 7	300 m ²
Lot 8	300 m ²
Lot 9	300 m ²