



AGENCE ROSSI

04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr
www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE



Réf. 21-316

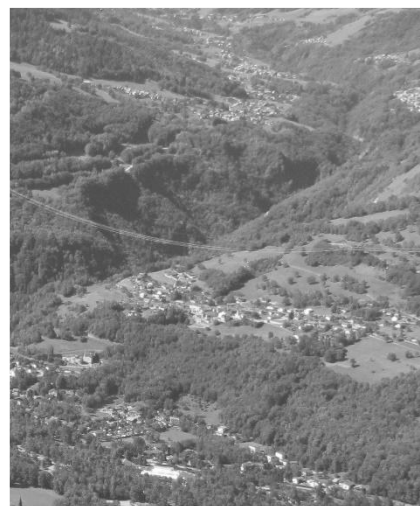
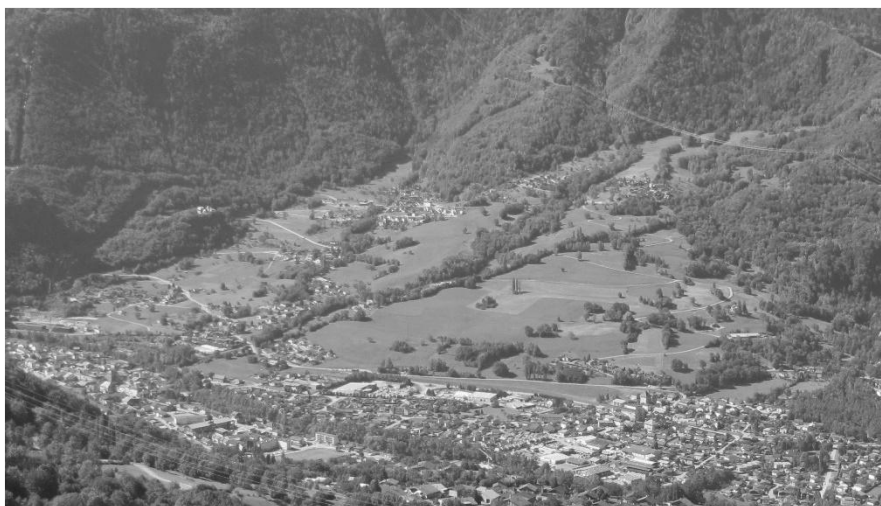
COMMUNE DE GRAND-AIGUEBLANCHE

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

COMMUNE DE
GRAND-AIGUEBLANCHE (73)



Octobre 2025

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Projet arrêté par le conseil municipal le
02 juillet 2025

Projet mis à l'enquête publique par arrêté
en date du 24 septembre 2025

En partenariat avec

Agnès GUIGUE - Etudes et Conseil en Environnement - 21 rue des Marronniers - 38 600 FONTAINE
Tel. : 06.30.36.54.40 Mail : guigue-environnement@gmx.fr

agnès
guigue

SOMMAIRE

Sommaire	1
Introduction.....	2
1. Zone AUb de Grand cœur	5
2. Zone AUb de Le Bois	9
3. Zone AUc de Saint-Oyen	12
4. Zone AUc de Villoudry	15
Synthèse des programmes	18

INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement et de programmation. Il définit les projets de la commune sur les quatre secteurs suivants :

- Zone AUb de Grand-Cœur
- Zone AUb Le Bois
- Zone AUc Saint-Oyen
- Zone AUc de Villourdy

Rappels juridiques – articles du code de l'urbanisme

Article L.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L.151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L.151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L.151-7

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Article L.151-7-1

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article L.151-7 -2

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

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.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

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.

Article R151-8-1

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;*
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;*
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.*

1. ZONE AUB DE GRAND CŒUR

Caractéristiques actuelles du site

- Surface indicative : 3 055 m².
- Topographie : terrain surélevé par rapport à la voie communale ; légère pente orientée sud.
- Occupation actuelle du sol : pré entretenu avec quelques fruitiers au nord-ouest, bâtiment ancien au sud le long de la voie communale (rue de l'Eglise), stationnements sur les bordures sud et est. Ensemble enclavé dans le bâti.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons de village, anciens bâtiments agricoles pour tout ou partie transformés en logements, souvent mitoyens. Grands volumes, en rez (de chaussée ou de jardin) + 1 à 3 + combles. Toiture à deux pans, avec quelques croupes partielles, en bac acier ou tuiles rouges ; quelques sommets de pignon en bardage bois.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal.

Photo 1 : Secteur ouest depuis la RD93



Photo 2 : Secteur est et sud-est, occupé par des stationnements



Photo 3 : Secteur central, occupé par du pré et des fruitiers



Photo 4 : Secteur est, avec mur séparatif entre l'est et l'ouest et bâti à démolir



Enjeux

- Urbanisme : optimiser le foncier au centre du village de Grand-Cœur, diversifier l'offre de logements, proposer du stationnement public.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Principes d'aménagement

- Classement au plan de zonage : AUb.
- Modalités d'urbanisation : l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de l'avancement des équipements internes.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal
- Intervention de la collectivité : oui, puisque le terrain appartient à la commune.

Echéance d'urbanisation : court à moyen terme.

Orientations d'aménagement pour garantir le fonctionnement, la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet

- Fonctionnement du site

De l'habitat s'implantera sur la partie ouest de l'opération, tandis que le secteur est sera réservé à des espaces publics.

L'accès aux constructions se fera par la rue de l'Eglise. Les stationnements dédiés aux logements de l'opération seront réalisés de préférence dans le volume du bâti.

L'espace public situé le long de la Montée du Vieux Bourg et de la rue de l'Eglise sera composé de stationnements et éventuellement d'un espace vert.

- Qualité paysagère et environnementale de l'opération

Le bâtiment situé le long de la rue de l'Eglise sera démoli.

Les constructions nouvelles devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.

Les places de parking public seront traitées en matériaux perméables. Leurs abords seront plantés, pour participer à leur intégration paysagère, réduire la chauffe des sols et offrir de l'ombre aux véhicules en été.

Au nord de la zone d'habitat, un espace vert paysager, composé principalement de fruitiers, en référence à l'existant, et d'autres feuillus, assurera une transition douce avec le bâti existant.

Le mur en pierres existant entre les parties est et ouest sera conservé, car il appartient au patrimoine local.

En référence au bâti à proximité, la hauteur pourra atteindre le R+2+combles.

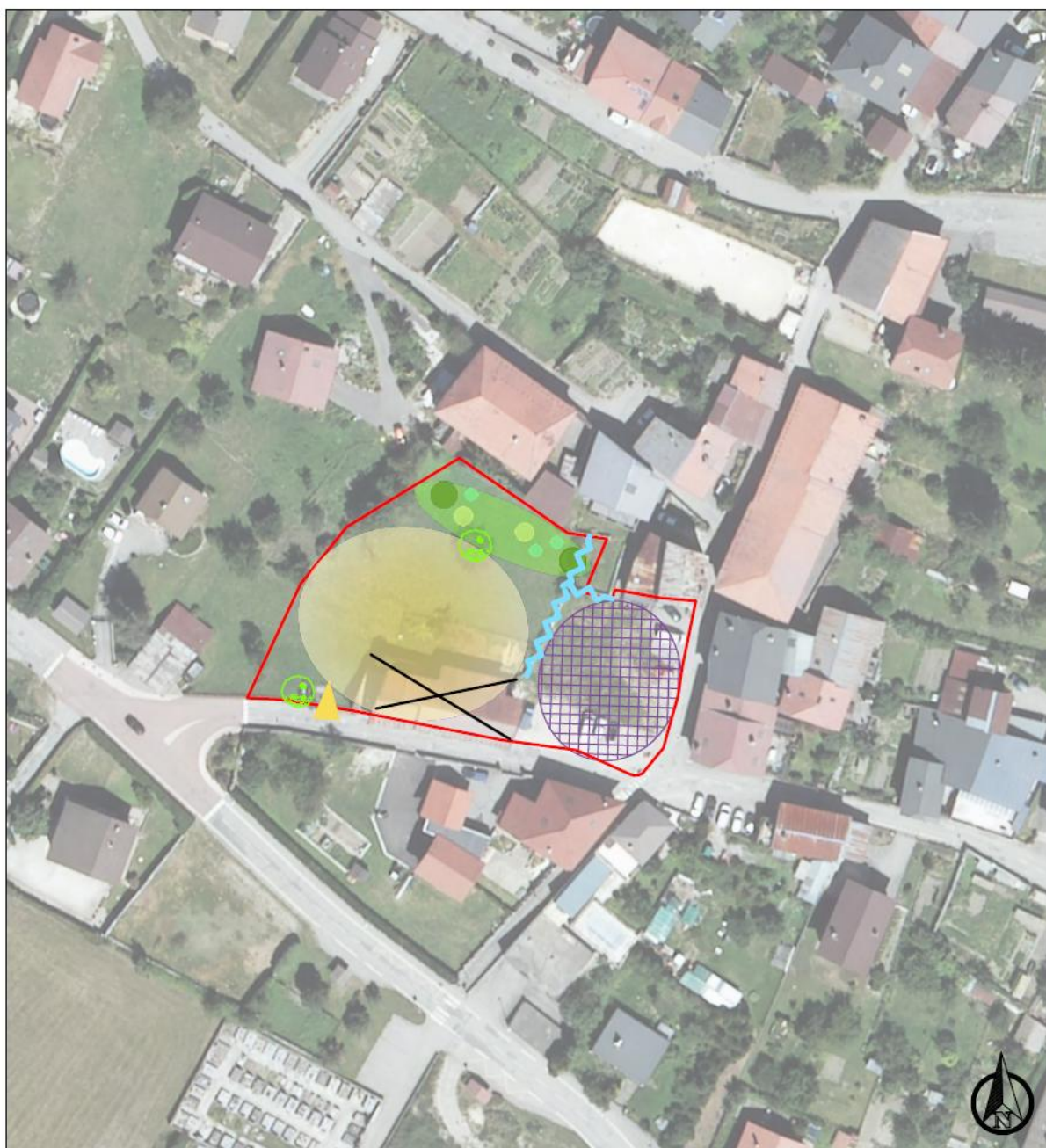
Compte tenu de la présence possible de chiroptères dans le vieux bâtiment situé le long de la rue de l'église, les travaux de démolition devront se faire en dehors de la période d'hibernation donc entre avril et octobre ou un inventaire préalable chiroptères sera fait avant travaux avec mesures ERC si nécessaire.

L'abattage des arbres se fera en dehors de la période de reproduction et de nidification des oiseaux, soit entre fin août et mars. Si la présence de chiroptères est suspectée (présence de cavités), les travaux de bucheronnage se feront préférentiellement en dehors du 15 octobre au 15 mars. Il est préconisé de laisser autant que possible les arbres coupés au sol durant quelques jours pour permettre à la faune de trouver des refuges.

Programme des constructions

Le programme comprendra 10 à 12 logements sous forme d'habitat collectif ou intermédiaire en accession sociale.

Figure 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation de Grand Cœur



Périmètre OAP



Accès



Mur à conserver



Espace vert à créer



Espace/Parking public paysager



Zone d'implantation du bâti



Arbre à remplacer



Bâti à démolir

2. ZONE AUB DE LE BOIS

Caractéristiques actuelles du site

- Surface indicative : 3 100 m².
- Topographie : terrain en pente, orienté nord-est.
- Occupation actuelle du sol : pré pâturé, avec quelques fruitiers.
- Caractéristiques du bâti à proximité : constructions anciennes rénovées, en R+2+c, au toit à deux pans et au faîtage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau. Maison individuelle de type R+1+c, au toit à deux pans.

Photo 5 : Zone AU de Le Bois depuis Saint-Nicolas



Photo 6 : Secteur sud-est depuis la RD95



Photo 7 : Périmètre depuis le sud-est



Photo 8 : Partie nord de la zone



Enjeux

- Urbanisme : optimiser le foncier au centre du village de Le Bois, diversifier l'offre de logements.
- Paysage : prendre en compte la pente.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Principes d'aménagement

- Classement au plan de zonage : AUb.
- Modalités d'urbanisation : l'urbanisation pourra se faire selon l'avancement des équipements internes.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire communal.
- Intervention de la collectivité : oui, puisque le terrain appartient à la commune.

Echéance d'urbanisation : court à moyen terme

Orientations d'aménagement pour garantir le fonctionnement, la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet

- Fonctionnement du site

Un accès à l'opération est possible par la RD95, dans des conditions permettant de satisfaire aux obligations de sécurité et un accès et une sortie aisés depuis et dans toutes les directions. Si nécessaire, une aire de retournement sera prévue au bout de la voie de desserte.

Un accès par l'aval, par la voie parallèle à la rue de la Tour, pourra être prévu, en particulier si les stationnements sont créés au rez-de-chaussée de la ou des construction/s.

Deux accès sont possibles.

- Qualité paysagère et environnementale de l'opération

Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.

Les espaces arborés situés le long de la RD et sur la limite est de l'opération seront conservés ou remplacés.

Au vu de la pente, la hauteur pourra atteindre le R+2+combles.

L'abattage des arbres se fera en dehors de la période de reproduction et de nidification des oiseaux, soit entre fin août et mars. Si la présence de chiroptères est suspectée (présence de cavités), les travaux de bucheronnage se feront préférentiellement en dehors du 15 octobre au 15 mars. Il est préconisé de laisser autant que possible les arbres coupés au sol durant quelques jours pour permettre à la faune de trouver des refuges.

Programme des constructions

Le programme comprendra 10 à 15 logements, sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

Au minimum 50% des logements seront en accession et/ou location sociale ; ces 50% s'expriment en nombre de logements et en surface de plancher.

Figure 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation de Le Bois



- | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Périmètre OAP |  | Espace arboré à conserver |
|  | Accès possible |  | Zone d'implantation du bâti |
|  | Voirie de desserte |  | Arbre à conserver ou à remplacer |
|  | Aire de retournement si nécessaire | | |

3. ZONE AUC DE SAINT-OYEN

Caractéristiques actuelles du site

- Surface indicative : 2 160 m².
- Topographie : terrain quasiment plat.
- Occupation actuelle du sol : pré fauché ou pâturé selon les saisons, avec des fruitiers en périphérie.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles de type R+1+c, au toit à deux pans. Une construction au toit à un pan.

Photo 9 : Terrain depuis le nord



Photo 10 : Terrain depuis le sud



Photo 11 : Terrain depuis le sud



Enjeux

- Urbanisme : optimiser le foncier au centre du village de Saint-Oyen.
- Paysage : conserver le caractère rural caractéristique du site (présence de fruitiers).
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Principes d'aménagement

- Classement au plan de zonage : AUc.
- Modalités d'urbanisation : l'aménagement devra être prévu selon une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.

Echéance d'urbanisation : moyen à long terme.

Orientations d'aménagement pour garantir le fonctionnement, la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet

- Fonctionnement du site

L'accès à l'opération se fera par le chemin de Primejour, au sud. La voie interne de desserte disposera, si nécessaire, d'une place de retournement. Aucun accès direct sur la RD n'est autorisé.

Un espace vert sera conservé dans le triangle sud-ouest, pour garder la visibilité dans le carrefour entre le chemin de Primejour et la RD94 (route de Doucy).

- Qualité paysagère et environnementale de l'opération

Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.

Dans la mesure du possible, les arbres fruitiers en périphérie est de la zone seront conservés. En référence au cadre paysager de Saint-Oyen, chaque parcelle devra prévoir des arbres fruitiers.

L'espace vert situé au sud-ouest comportera quelques arbres ou arbustes fruitiers, qui toutefois ne devront pas présenter une gêne pour la visibilité dans le carrefour.

Au vu du bâti à proximité, la hauteur sera limitée à R+1+combles.

L'abattage des arbres se fera en dehors de la période de reproduction et de nidification des oiseaux, soit entre fin août et mars. Si la présence de chiroptères est suspectée (présence de cavités), les travaux de bucheronnage se feront préférentiellement en dehors du 15 octobre au 15 mars. Il est préconisé de laisser autant que possible les arbres coupés au sol durant quelques jours pour permettre à la faune de trouver des refuges.

Programme des constructions

Le programme comprendra 4 à 6 logements, sous forme individuelle et/ou mitoyenne.

Figure 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Oyen



- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Périmètre OAP |  | Espace public à aménager |
|  | Accès |  | Zone d'implantation du bâti |
|  | Voirie de desserte |  | Fruitier à conserver ou remplacer |
|  | Aire de retournement si nécessaire | | |

4. ZONE AUC DE VILLOUDRY

Caractéristiques actuelles du site

- Surface indicative : 1 885 m².
- Topographie : terrain pentu remanié en plusieurs terrasses soutenues par des murs de pierres.
- Occupation actuelle du sol : jardin d'agrément avec de nombreux arbres feuillus, dont fruitiers, et persistants. Garage enterré à l'extrémité sud, le long de l'allée du Mas de Pabley.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles à deux pans.

Photo 12 : Secteur nord de Villoudry



Photo 13 : Secteur sud de Villoudry



Photo 14 : Garage sur la partie sud du terrain (aval)



Enjeux

- Urbanisme : organiser un secteur disponible dans l'enveloppe bâtie.
- Paysage : intégrer l'opération à la pente et conserver un caractère boisé au site.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Principes d'aménagement

- Classement au plan de zonage : AUc.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Modalités d'urbanisation : l'aménagement devra être prévu selon une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre.
- Intervention de la collectivité : non.

Echéance d'urbanisation : moyen à long terme

Orientations d'aménagement pour garantir le fonctionnement, la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet

- Fonctionnement du site

L'accès de l'opération se fera par la Montée Sous Villourdy.

L'aménagement et les constructions devront prendre en compte la ligne électrique haute tension survolant le site.

- Qualité paysagère et environnementale de l'opération

Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.

Les arbres dont l'abattage n'est pas nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération ou pour des raisons de sécurité seront conservés.

Au vu du bâti à proximité, la hauteur sera limitée à R+1+combles.

L'abattage des arbres se fera en dehors de la période de reproduction et de nidification des oiseaux, soit entre fin août et mars. Si la présence de chiroptères est suspectée (présence de cavités), les travaux de bucheronnage se feront préférentiellement en dehors du 15 octobre au 15 mars. Il est préconisé de laisser autant que possible les arbres coupés au sol durant quelques jours pour permettre à la faune de trouver des refuges.

Programme des constructions

Le programme comprendra 4 à 5 logements, sous forme individuelle et/ou mitoyenne.

Figure 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation de Villoudry



-  Périmètre OAP
-  Accès
-  Zone d'implantation du bâti
-  Ligne électrique aérienne THT

SYNTHESE DES PROGRAMMES

	Surface en dédiée à l'habitat m²	Nombre de logements		Densité		Typologie	Logements sociaux	Échéance d'urbanisation
		Hypothèse min	Hypothèse max	Hypothèse min	Hypothèse max			
Zone AUb de Grand Cœur (environ 2150 m² pour l'habitation et 905 pour un espace public)	2 150	10	12	46.51	55.81	Intermédiaire ou collectif	100% accession sociale	Court à moyen terme
Zone AUb de Le Bois	3 100	10	15	32.26	48.39	Intermédiaire ou collectif	Minimum 50% accession et/ou location sociale	Court à moyen terme
Zone AUc de Saint-Oyen	2 160	4	6	18.52	27.78	Individuel ou mitoyen		Moyen à long terme
Zone AUc de Villoudry	1 885	4	5	21.22	26.53	Individuel ou mitoyen		Moyen à long terme
TOTAL	9 295	28	38	30.12	40.88			