



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



projet arrêté le:  
8 décembre 2005

projet approuvé le:  
23 novembre 2006

**FORMAT Paysage**  
43 Place Caffé - 73000 Chambéry  
tel: 04 79 68 30 30 / fax: 04 79 68 36 18  
e-mail: info@format-paysage.com



# **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Document débattu lors de la  
séance du Conseil Municipal du  
25 août 2004

## Objectifs généraux

- 1- Maîtriser les impacts d'un territoire attractif**
- 2- Respecter les équilibres paysagers, agricoles et naturels**
- 3- Affirmer la qualité de la vallée des Belleville**
- 4- Anticiper l'évolution de la vallée**
- 5- Défendre le positionnement de la vallée sur le marché du ski.**

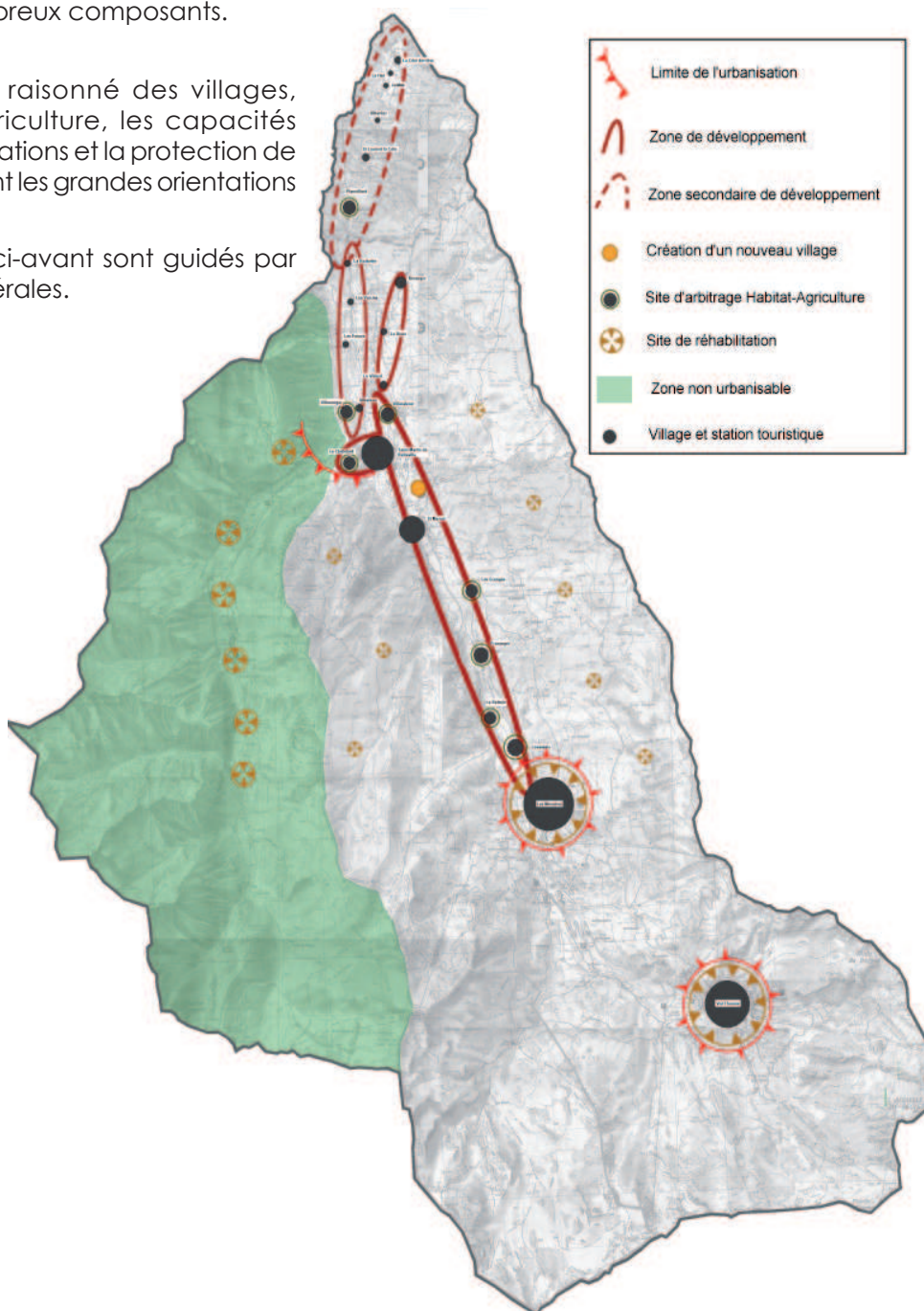
## ■ Commune de Saint Martin de Belleville : Projet général

L'organisation actuelle de la commune de Saint Martin de Belleville est le résultat d'une politique d'aménagement affirmée. Le développement privilégié des deux stations touristiques ayant préservé les nombreux villages de la commune. Aujourd'hui ces stations en phase de finition font parties des plus performantes. La Commune voit les besoins de développement se reporter sur les villages et notamment les villages centraux et le chef lieu où se mélangent habitat permanent et influence touristique.

La commune est aujourd'hui face à un temps de transition. Si le Plan Local d'Urbanisme n'a qu'un impact partiel sur le développement urbain il reste néanmoins le seul document qui aborde la totalité des thèmes de l'urbanisme. Le choix fait pour cette révision est de doter la commune d'un document réactif dans le temps et capable d'apporter la vision transversale indispensable à la vallée des Belleville. Réactif et évolutif parce que la vallée est intégrée dans un système économique dont la concurrence se situe à l'échelle de l'Europe qui impose des évolutions. Transversale parce que la qualité de la vallée, garante d'un équilibre économique, humain et naturel, est le résultat du maintien de nombreux composants.

Le développement raisonné des villages, le maintien de l'agriculture, les capacités d'évolution pour les stations et la protection de l'environnement seront les grandes orientations du PLU.

Les objectifs décrits ci-avant sont guidés par ces orientations générales.



# Maitriser les impacts d'un territoire attractif

## *Traduction des objectifs dans le PLU*

### Les objectifs fixés par la commune :

- Maintenir un équilibre dans le développement des villages du territoire communal
- Diversifier l'offre de logement pour s'adapter à la demande en habitat permanent, en particulier :  
réaliser des lotissements communaux pour permettre un maintien des populations locales dans la commune.
- Poursuivre la réalisation des logements sociaux en réalisant des opérations notamment sur les stations et au chef lieu, voir dans certains villages.

### ■ **Maintenir la politique des lotissements communaux.**

L'objectif de la collectivité est d'engager une politique d'offre de résidences principales pour les populations locales. L'attractivité, notamment touristique, de la commune de Saint Martin de Belleville entraîne des hausses fortes du prix du foncier. La commune souhaite maîtriser une partie de son développement pour éviter une déconnexion de sa population avec la réalité économique. Pour cela, la politique des lotissements communaux sera poursuivie. Une offre d'habitat collectif ou alternatif sera proposée dans la commune.

La localisation de ces zones de construction sera en adéquation avec le maintien de la morphologie traditionnelle des villages de la vallée.

### ■ **Réaliser des logements sociaux.**

La commune fait face à une demande de logements sociaux soit pour du travail saisonnier soit pour de la résidence principale. Aujourd'hui, ces logements sont tous localisés dans les stations touristiques. Afin de pallier ce déséquilibre géographique, des logements sociaux seront aussi réalisés au chef lieu, voir dans certains villages.

## Respecter les équilibres naturels et paysagers

### *Traduction des objectifs dans le PLU*

#### Les objectifs fixés par la commune

- Protéger les grands espaces naturels aujourd'hui non aménagés.
- Concilier l'agriculture et le développement des villages par une protection des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement de l'agriculture.
- Réserver des espaces à l'agriculture permettant la création d'Association Foncière Pastorale et l'implantation de bâtiments agricoles dans les zones prévues à cet effet.
- Participer à l'amélioration du traitement des eaux usées par l'application du Schéma d'assainissement.
- Prendre en compte les risques naturels présents sur la commune.
- Préserver la ressource en eau par la mise en oeuvre et l'application du schéma directeur d'eau potable.

#### ■ Aider au maintien de l'agriculture.

La commune est consciente des difficultés actuelles connues par l'agriculture. Dans la continuité des efforts déjà réalisés, un équilibre entre maintien des terres agricoles et besoin d'urbanisation sera recherché. Les orientations prises iront dans le sens d'outils pérennes. La problématique principale réside dans le maintien des prés de fauche à proximité des villages. Si ces prés sont une source importante pour l'agriculture (AOC Beaufort), ils sont également garants d'un paysage de qualité.

La concentration des enjeux sur l'axe central de la commune imposera des arbitrages et pourra, le cas échéant, nécessiter la création de mesures compensatoires comme la réalisation d' Association Foncières Pastorales et la construction de bâtiments agricoles.

#### ■ Améliorer la gestion de l'eau et de l'assainissement.

Le PLU prendra en compte les conclusions du schéma directeur d'eau potable et du Schéma d'assainissement. Les options prises en terme de développement des villages seront en cohérence avec les filières techniques retenues dans ce document.

## Affirmer la qualité de la vallée des Belleville

### *Traduction des objectifs dans le PLU*

#### Les objectifs fixés par la commune :

- Préserver l'identité paysagère et architecturale des villages et des stations touristiques en interdisant la dispersion de l'habitat et en affinant les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des bâtiments.
- Prévoir des zones naturelles destinées à recevoir des équipements de loisirs.
- Répondre aux demandes de résidences principales par une mise à disposition de terrains en périphérie immédiate des villages capables de supporter un développement harmonieux dans la mesure où ces terrains sont aménagés (voirie, réseau, ...).
- Définir une politique de réhabilitation des chalets d'estives sur le territoire communal.
- Veiller au maintien ou à l'amélioration de la qualité des services publics.

### ■ **Accompagner le développement touristique.**

Les constructions nouvelles prévues pour l'accueil de populations touristiques devront répondre aux attentes décrites ci après :

- Les projets devront générer la création de lits marchands.
- La commercialisation des séjours du samedi au samedi sera exclue de la gestion de l'établissement.
- Des surfaces prévues pour le logement des saisonniers et la mise en place de services seront obligatoirement incluses dans les permis de construire.
- Les séjours courts feront parties des modes de commercialisation.

Ces dispositions seront cadrées par la signature de convention art 342-1 et suivants du Code du Tourisme.

### ■ **Valoriser un patrimoine commun.**

Les villages de la vallée des Belleville constituent un patrimoine historique, humain et économique. La recherche d'une unité, sans contraindre de manière abusive les constructions, est un objectif majeur. En effet, la construction des stations touristiques étant quasiment achevée, le report des constructions sur les villages doit s'accompagner de mesures propices à conserver une image et un cadre de vie de qualité. Ces mesures s'axeront sur le respect de principes pour l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, limitation de l'usage du bois en façade, volumes, ...), la poursuite du travail sur l'enfouissement des réseaux, le traitement des volumes extérieurs des bâtiments, ....

Les zones futures de constructions seront implantées et dimensionnées au regard de la morphologie initiale du village et de sa capacité à accepter un développement sans compromettre son image et son équilibre général.

La volonté de réhabilitation des chalets d'alpages répond aux mêmes objectifs.

## Anticiper l'évolution de la vallée

### *Traduction des objectifs dans le PLU*

#### Les objectifs fixés par la commune

- Affirmer la vocation résidentielle des villages de la vallée tout en permettant une mixité d'usages.
- Permettre une évolution limitée des trois stations touristiques tout en s'adaptant aux évolutions du marché du tourisme.
- Réaliser une réserve foncière sur la combe de la Léchère afin d'offrir des zones à bâtir en dehors de l'axe majeur de la commune, aujourd'hui support d'un équilibre entre urbanisation, agriculture et tourisme.

### ■ Permettre la mixité des usages dans les villages.

Les villages de la vallée sont les sites privilégiés pour l'accueil des populations résidentes. Ils sont support de la vie locale de la commune. Toutefois le développement, la rénovation et l'animation de ces villages sont indispensables. Cette recherche d'équilibre se traduira avec :

- Une volonté de continuer à mettre à disposition dans les villages les terrains nécessaires à la population résidente.
- Une attention sur la morphologie des villages afin que leur développement se fasse dans le respect de leur qualité actuelle.
- Une volonté d'inciter à la création de structures de type tourisme rural (table et chambre d'hôte, gîte rural, ...). Il s'agit de développer des activités touristiques compatibles avec l'objectif premier d'accueil des populations locales mais aussi de venir enrichir l'offre touristique de la vallée en complétant les produits aujourd'hui présents dans les stations.

### ■ Permettre l'évolution des stations touristiques.

Les ZAC des stations touristiques sont aujourd'hui en cours d'achèvement. La santé socio-économique de la commune est axée principalement sur le produit ski. En conséquence, la commune de Saint Martin de Belleville doit prendre en considération les règles, les évolutions en cours et les perspectives du marché du tourisme. Positionnées sur un marché Européen concurrentiel, les stations de Saint Martin, des Ménuires et de Val Thorens doivent avoir les moyens d'évoluer afin de pouvoir s'adapter à un marché s'orientant vers une haute qualité des services. Il s'agira d'apporter des réponses à un besoin vital pour le maintien d'un fonctionnement aujourd'hui très performant.

**Pour le tourisme**, les extensions et améliorations des bâtiments existants seront autorisées. Les constructions nouvelles prévues pour l'accueil de populations touristiques devront répondre aux objectifs généraux fixés ci avant. L'objectif est double :

- Apporter aux stations une stratégie d'optimisation par une recherche de diversification de l'offre des structures d'accueil.
- Répondre aux attentes en terme de qualité actuelle et future du produit ski (densité sur les pistes) et aux contraintes liées à la capacité des axes routier extérieurs permettant l'accès à la vallée des Belleville.

Au regard de l'importance de la maîtrise foncière publique dans les stations touristiques, la Commune recherchera la mise en place d'outils appropriés tel que des baux à constructions afin de s'assurer d'une gestion sur le long terme et adaptée aux problèmes notamment d'accessibilité routière.

**Pour la population permanente**, la construction de résidences principales en continuité de l'urbanisation existante sera étudiée, dans le cadre d'opération publique d'aménagement.



## ■ Préparer et maîtriser la création d'un nouveau village.

La vallée des Belleville connaît une organisation complexe alliant paysage, agriculture, morphologie des villages et activité touristique. Cet équilibre est garant d'une qualité de vie mais aussi d'un positionnement sur le marché du tourisme et du maintien de l'agriculture.

La contrepartie est la difficulté de mise en oeuvre des politiques nécessaires de développement des villages face à la progression de la population sans perturber cet équilibre général.

Pour cela, **la commune souhaite amorcer un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement** afin d'anticiper le développement futur de la commune sans que cet équilibre reconnu soit menacé à terme.

Pour ce projet il s'agira d'initier **une réserve foncière au droit du site de la combe de la lechère** au dessus du village de Saint Marcel en direction du village de la Loye.

La première étape se résumera à la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) afin de permettre une maîtrise publique du foncier. Cette création trouve son fondement au travers de plusieurs objectifs :

- Mise en oeuvre d'un projet urbain mixant habitat touristique et habitat permanent.
- Mise en valeur et protection du patrimoine bâti et du paysage et sauvegarde de terrains agricoles dans la vallée.

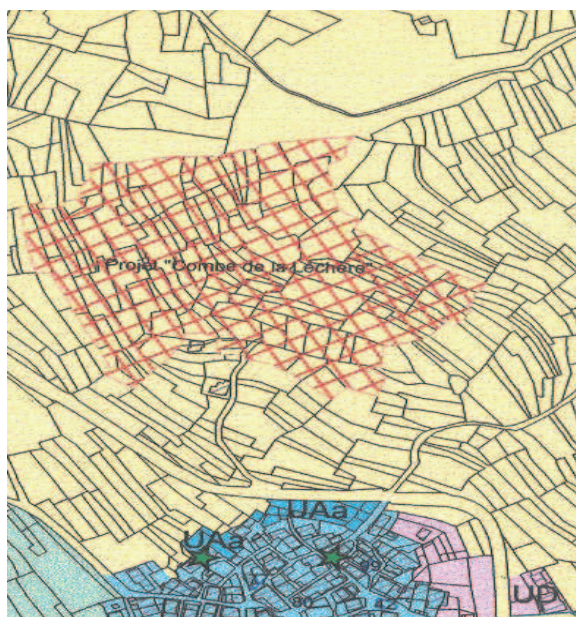
La seconde étape consistera en la définition d'un programme basé sur une opération publique d'ensemble. L'objectif étant la création d'un hameau accueillant résidence principale et offre touristique. Le projet urbain apportera les espaces nécessaires à la définition d'un hameau (place centrale, espaces piétons, fontaine, ...). Le projet touristique viendra enrichir l'offre actuelle par des produits nouveaux de très haute qualité sans aggraver la problématique de circulation.

Ce projet sera au service de la qualité générale de la vallée des Belleville par la réalisation d'un hameau respectant les spécificités architecturales (matériaux, sens des façades, ...) et morphologiques (densité, taille et formes, ...) caractéristiques des nombreux villages et hameaux de la Commune de Saint Martin de Belleville.

Localisation de la future ZAD de la Léchère.



Tracé prévisionnel de la ZAD de la Léchère.



## Défendre le positionnement de la vallée sur le marché du ski

*Traduction des objectifs dans le PLU*

### Les objectifs fixés par la commune:

- Adapter l'offre ski aux exigences qualitatives croissantes des clientèles nationale et internationale.
- Fiabiliser les conditions d'enneigement des pistes pour prémunir l'économie des stations contre le risque d'aléas climatique et permettre une ouverture précoce des domaines skiables.

### ■ Adapter l'offre ski aux exigences qualitatives croissantes des skieurs

La commune faisant partie des 3 Vallées, plus grand domaine skiable du monde avec 600 kilomètres de pistes, le ski alpin constitue de loin le principal support de l'économie locale. La clientèle internationale représente une part importante de la fréquentation des stations. La vallée doit donc avant tout défendre la qualité de son domaine skiable qui constitue son bastion sur la scène nationale et internationale. Il s'agira principalement de répondre aux exigences qualitatives croissantes de la clientèle : besoin de confort, de sécurité, de fluidité, de facilité, de diversité, de qualité environnementale. Pour cela, les enquêtes de satisfaction des clientèles réalisées dans les stations constituent de précieux outils d'information.

Les stations poursuivront la restructuration et le redéploiement de leurs remontées mécaniques afin de mieux répartir les flux skieurs sur le domaine skiable. Elles poursuivront leurs efforts en matière d'aménagement du domaine skiable et d'équipement en installations de neige de culture.

Tous ces projets ont pour dénominateur commun une meilleure distribution des skieurs au sein du périmètre du domaine skiable existant, et une meilleure répartition des échanges avec les domaines skiables voisins des 3 Vallées.

### ■ Fiabiliser les conditions d'enneigement des pistes

Depuis quelques années, l'enneigement naturel est moins abondant et plus irrégulier qu'au cours des années 60 et 70, notamment en début de saison. La production de neige de culture est donc devenue un enjeu crucial pour le devenir de ces stations puisque là encore, les enjeux économiques ne peuvent souffrir d'aléas d'enneigement.

La commune, conjointement avec les gestionnaires du domaine skiable, a donc réalisé des installations de production de neige de culture qui couvrent 1/5 du domaine de Val Thorens et 1/3 de celui des Ménuires - Saint-Martin.

**Pour se prémunir encore mieux du risque d'aléas, l'intention est de concilier augmentation des surfaces enneigées artificiellement et préservation des ressources en eau** (étiages des cours d'eau et les ressources d'eau potable pendant la saison hivernale). Des projets alliant ces deux objectifs et celui d'un impact acceptable sur l'environnement naturel seront étudiés. **Ils concerneront la mobilisation de nouvelles ressources en avant saison et/ou l'augmentation des capacités de stockage alimentées par des prélèvements estivaux.**