

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Saint Jean d'Aulps



Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **28 mars 2023** approuvant l'évolution du PLUi-H de la CCHC suite à recours gracieux de l'Etat.

Le Président

Fabien TROMBERT

- 5.1.2 -

SOMMAIRE

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	4
1.1. CONFORT THERMIQUE	4
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	5
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	5
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	7
2. PHASAGE DES OAP.....	9
3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE SAINT JEAN D'AULPS.....	10
4. SJA01 - SECTEUR ABBAYE	11
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	11
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	12
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	12
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	13
5. SJA02- PLAN DU MILIEU – 2.75 HA.....	15
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	15
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	17
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	17
6. SJA05 – ESSERT LA PIERRE – 0.48 HA.....	19
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	19
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	20
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	21
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	21
7. SJA07 – LES MARTINETS 0,9 HA	23
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	23
7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	24
7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	24
7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	24

PREAMBULE

La commune de Saint Jean d'Aulps occupe une position géographique centrale en Haut Chablais, au cœur de la Vallée d'Aulps, de part et d'autre de la D902.

La commune comprend un chef-lieu multipolaire doté de nombreux commerces et services, le long de la D902 associé à un parc d'équipements relativement important, une polarité touristique au niveau de la Grande Terche, reliée à Bellevaux via le Col des Follys, et la polarité commerciale de Verney Bron, confirmant le statut de bassin d'emploi local de Saint Jean d'Aulps.

Le chef-lieu de la commune de Saint Jean d'Aulps comporte de nombreux secteurs de projets, en lien avec sa morphologie bâties et les dynamiques résidentielles et démographiques en place. Par ailleurs, la structure du chef-lieu est particulière, puisque la commune dispose de deux noyaux anciens. Ainsi, deux églises sont présentes à Saint Jean d'Aulps, l'une à l'amont et l'autre à l'aval.

De plus le chef-lieu s'est structuré le long de la D902, axe principal de déplacements du Haut Chablais, faisant de la commune un lieu de passage mais également un lieu où l'on s'arrête. En effet Saint Jean d'Aulps comprends de nombreux équipements structurants, ainsi qu'un collège et une EPHAD, induisant des flux de populations et besoin en équipements, commerces et services.

Du fait de ses composantes territoriales, la commune connaît une croissance démographique importante sur la dernière période Insee (2011-2016, + 2.1%/an) qu'il s'agit de maintenir et de maîtriser (en lien avec la forte part de résidences secondaires), tout en optimisant le foncier constructible et en rendant accessible le parc de logements.

Ainsi, la commune a été identifiée comme bourg structurant avec station, assurant un rôle essentiel dans l'équilibre territorial du Haut Chablais.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 14 – Déclinaison 8 : Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut-Chablais*
 - *Favoriser l'accueil d'une population nouvelle, tout en permettant le maintien de la population locale.*
 - *Encourager la diversification des formes urbaines afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages.*
 - *Accompagner le développement de lits marchands autour des polarités touristiques structurantes (la Terche à Saint Jean d'Aulps).*
 - *Mettre en valeur de manière qualitative les espaces publics, le long des linéaires commerciaux notamment.*
- *Objectif 15 : Engager une politique de l'habitat s'inscrivant dans une logique de planification territoriale*
- *Objectif 16 : Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle afin de permettre une évolution bien répartie*
- *Objectif 20 : Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques*
- *Objectif 23 : Mettre en œuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire*

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. CONFORT THERMIQUE

La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation, pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées.

Ainsi une réflexion approfondie doit être apportée sur l'isolation du bâtiment, en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit de prévoir de s'isoler du froid, comme de la chaleur.

Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments pourra être prévu (façades ventilées, puits canadien ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :

- Gérer la lumière et la chaleur gratuite, par le biais de grandes ouvertures et percements au SUD (prise en compte de la luminosité et des vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses...).
- Privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade OUEST) - Nécessité de prendre en compte les bises de pente (venant du NORD).
- Planter ponctuellement des arbres de haute tige au SUD du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage.
- Créer une protection végétale au NORD du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).
- Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans le cas d'ouverture à l'urbanisation des OAP.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation SUD ou OUEST pour renforcer le confort d'été.
- L'implantation des constructions devra favoriser un éclairage naturel optimal ainsi que l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment).

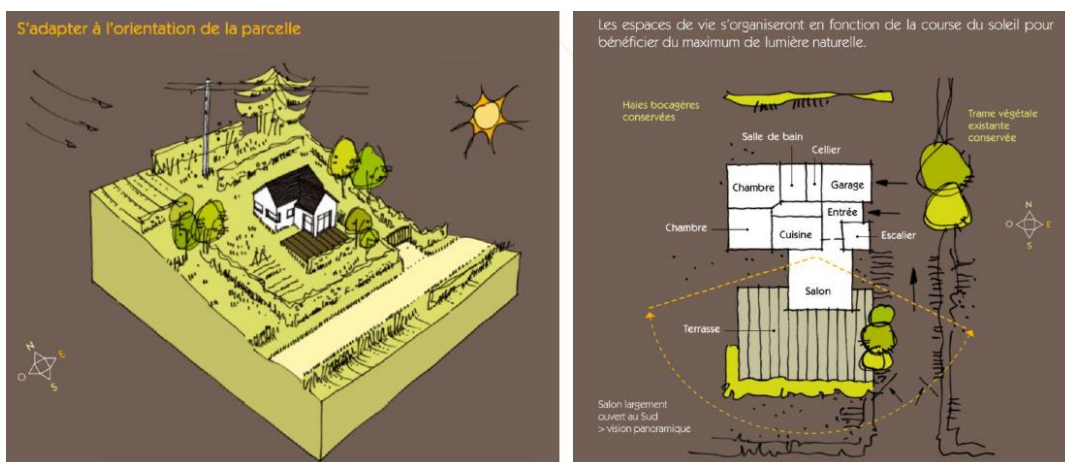


Image à titre illustratif

1.2. ENERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables se développe de plus en plus sur le territoire. Il s'agit ici de donner des préconisations sur leur implantation afin de garantir leur bonne utilisation et une insertion optimale dans la trame bâtie et paysagère en se concentrant sur les panneaux solaires dont l'aménagement induit souvent des externalités négatives sur la qualité des fronts bâtis.

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

- Donner une forme rectangulaire à l'assemblage des modules : bannir les L, T ou U contournant une souche de cheminée ou une lucarne.
- Grouper les capteurs en une nappe unique, y compris en cas de combinaison de capteurs thermiques et photovoltaïques.
- Respecter les plans et les lignes du bâtiment : même inclinaison et même orientation que les arêtes et pans du toit et de la façade, alignement sur les baies...
- Assortir les couleurs : du matériau de couverture avec les capteurs, mais aussi des cadres supportant des modules pour éviter un effet de damier.
- Soigner les détails : raccords, fixations, câbles.

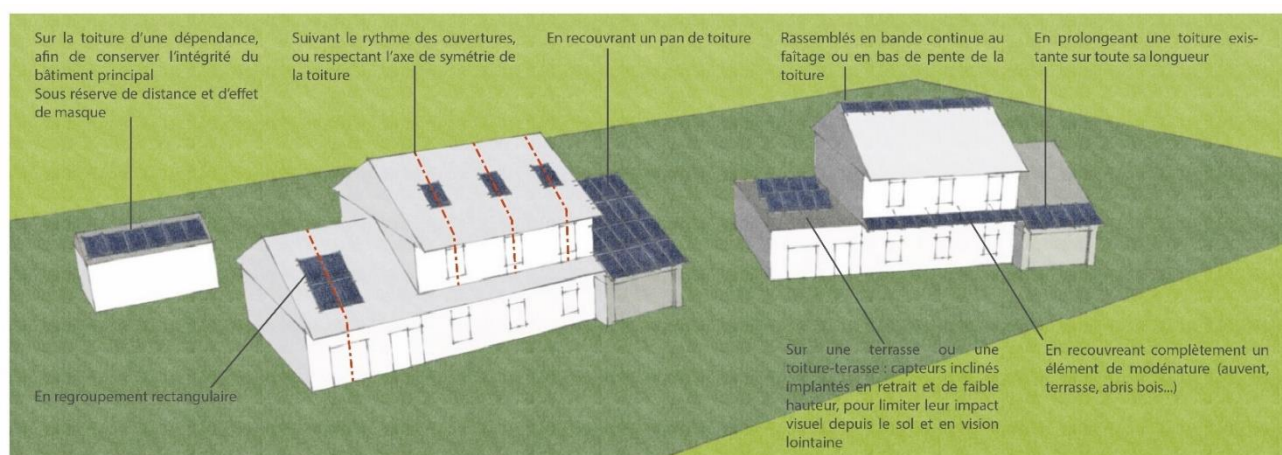


Image à titre illustratif

1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE

L'implantation des constructions dans la pente est l'une des contraintes majeures d'urbanisation pour les communes de montagne. Celle-ci repose sur trois critères fondamentaux :

LE RELIEF : les travaux de terrassement souvent coûteux et inesthétiques induisent la prise en compte du terrain naturel. Cela permet de bien ajuster les constructions au terrain.

- Il s'agira de concevoir des projets sur mesure.
- Les pièces de vie pourront donner un accès direct au terrain naturel.
- La maison suit la pente naturelle du terrain par un jeu de niveau induisant des décrochés de volumes.

LES ACCES : Le garage en sous-sol est peu adapté à la plupart des terrains, et entraîne des travaux de terrassements supplémentaires. La solution la plus simple est à privilégier, généralement où l'accès est le plus direct depuis la voie

- Les accès directs depuis la rue libèrent plus d'espace extérieur privé.
- L'accès au garage se fait par le bas, si la voie est en bas, par le haut, si la voie est en haut.

L'ORIENTATION & LES VUES : l'un des objectifs stratégiques véhiculé dans toutes les OAP est d'optimiser le foncier et donc, d'économiser ou du moins de limiter les espaces résiduels. De même une implantation plus proche des voies induit un gain de place non négligeable.

- Une forte dimension paysagère est véhiculée avec la notion d'implantation car l'urbanisation future conditionne le paysage de demain.
- Rester vigilant sur le traitement paysager des sites en forte covisibilité notamment.
- Porter un regard paysager lors de l'aménagement des sites : adaptation au terrain naturel et non l'inverse.

L'AMENAGEMENT DU TERRAIN : des éléments présents sur le site, tel les arbres, haies, murets...constituent les fondements de l'aménagement d'un terrain.

- Pour les plantations, privilégier les essences locales.
- Planter des haies champêtres mélangeant les espèces et créant des prospects qualitatifs.



Montriond



La Côte d'Arbroz



Le Biot

1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra être vertueuse au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

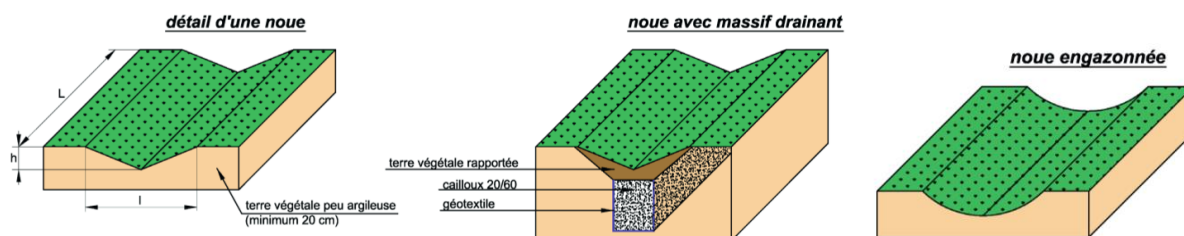
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile. Toute opération devra prendre en compte le "Guide Technique de Gestion des Eaux Pluviales" annexé au PLUI-H.

► AIDE A LA DECISION :

Les bassins de rétention et/ou fossés et noues devront avoir une configuration naturelle. Eviter les ouvrages rectilignes ayant une apparence trop artificielle ou technique ainsi qu'un fond plat du bassin

Les noues accompagnant les bassins de rétention font office de chenal d'écoulement. Il s'agira de déterminer le tracé le plus long et/ou sinueux possible favorisant au maximum l'infiltration des eaux.



http://services-urbains.lillemetropole.fr/public/doc/eauxPluviales/06_Fiche_Technique_3.pdf



Image à titre illustratif

Dès lors qu'une zone humide se situe à proximité de l'OAP il s'agira d'aménager ce type de dispositif, préservant le bon fonctionnement de la zone humide.

1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS

HABITAT DE TYPE COLLECTIF : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.



Montriond



Morzine



La Forclaz

HABITAT DE TYPE INTERMEDIAIRE : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privatifs.



Chalet Yosemite- Tignes- 6 logements



Morzine



La Vernaz

HABITAT DE TYPE GROUPE : habitat individuel mitoyen, disposant d'un accès individualisé, accolé de façon horizontale (exemple i/ : ci-dessous)

HABITAT DE TYPE INDIVIDUEL : habitat individuel isolé (exemple ii/ : ci-dessous)



i/ Les Gets



ii/ Revvroz



Vailly

2. PHASAGE DES OAP

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Dans une logique d'échelonner l'urbanisation sur le long terme à l'échelle de temporalité du PLUi-H. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets situés en zones 1 AU, est phasée dans le temps. En effet, l'objectif est de modérer la consommation foncière et donc l'artificialisation des sols, en optimisant le foncier constructible. Ainsi les secteurs OAP ont été catégorisés selon deux types, à savoir, site en densification et site en extension. Cela permet de prioriser l'ouverture à l'urbanisation et de garantir un phasage de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H.

Sont destinés à être urbanisés en priorité :

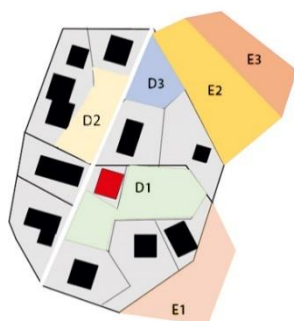
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification a été réalisé.

Indiçage des secteurs de projet

Les secteurs en « D » ou « E » comprennent, sur certaines communes, des indices allant de 1 à 3 (D1, D2 [...] E3). Cela permet de renforcer le phasage de l'urbanisation :

- Dans le cas où les communes comportent plusieurs entités urbaines significatives, dotées chacune d'elle, de plusieurs sites de projet.
- Dans le cas où les sites de projet sont localisés de façon plus ou moins proches des pôles de l'armature territoriales. Ainsi, plus les sites de projets sont éloignés des pôles/ chef-lieu, équipements et commerces, plus leur ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps.

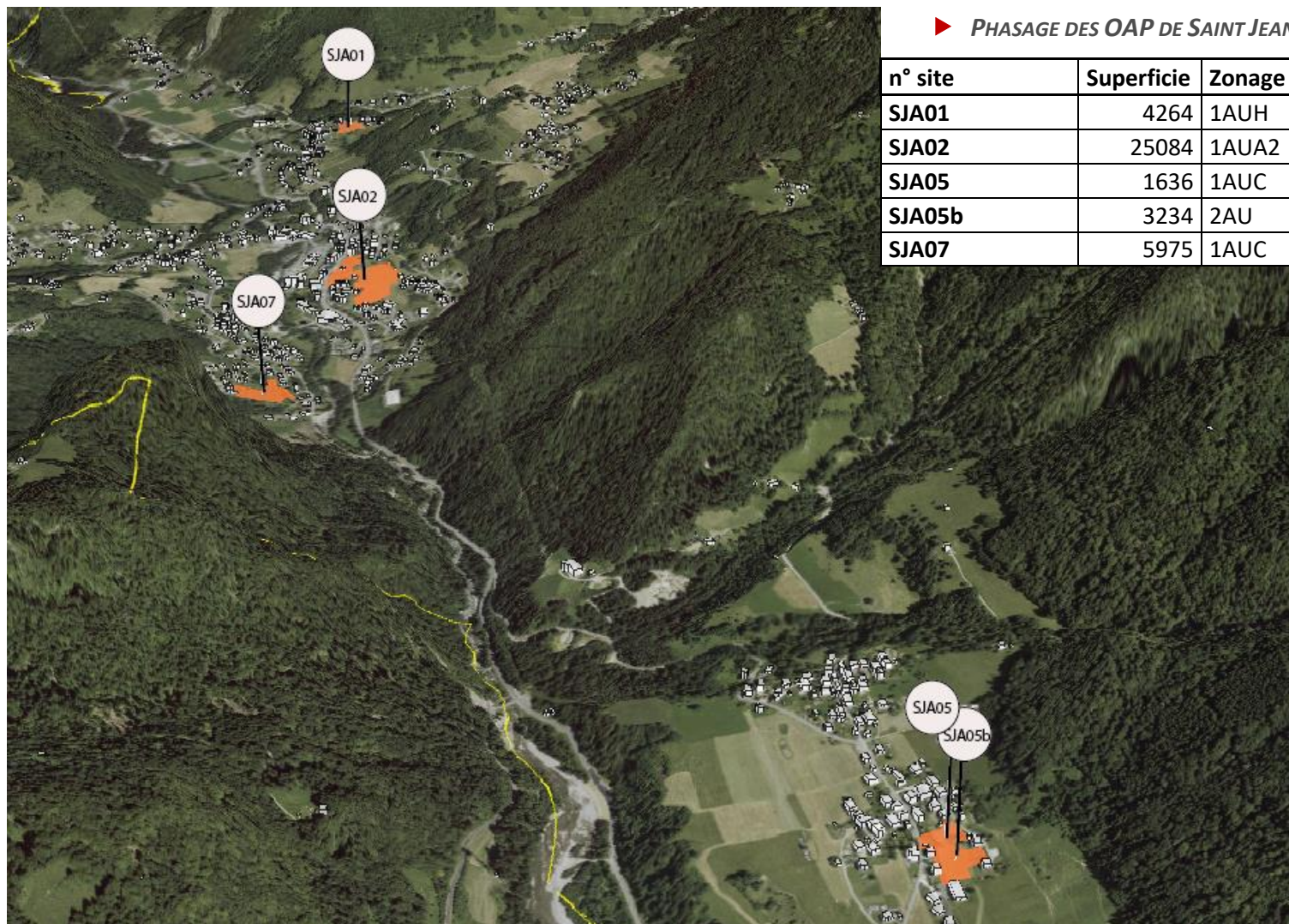
Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais. Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage significatif de secteurs de projets voisins soient réalisés au préalable. Les pourcentages de réalisation nécessaire, pour ouvrir à l'urbanisation un secteur, sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Le livret des OAP indiquera la catégorie (D ou E) et l'indice attribués pour chaque OAP /secteur de projet.



Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné par le phasage inter OAP
D/D1	Densification-urbanisation "immédiate".
D2	Densification sous réserve que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D1
D3	Densification que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D2.
E/E1	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur D
E2	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E.
E3	Extensions sous réserve que 50% des DAACT des permis de construire soient déposées sur E2.
2AU	Phasage par les règles de la zone 2AU – procédure de révision/modification du PLUi

Voir page suivante pour phasage sur la commune de Saint Jean d'Aulps

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE SAINT JEAN D'AULPS



► PHASAGE DES OAP DE SAINT JEAN D'AULPS :

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
SJA01	4264	1AUH	D2
SJA02	25084	1AUA2	D1
SJA05	1636	1AUC	E2
SJA05b	3234	2AU	NC
SJA07	5975	1AUC	E1

4. SJA01 - SECTEUR ABBAYE

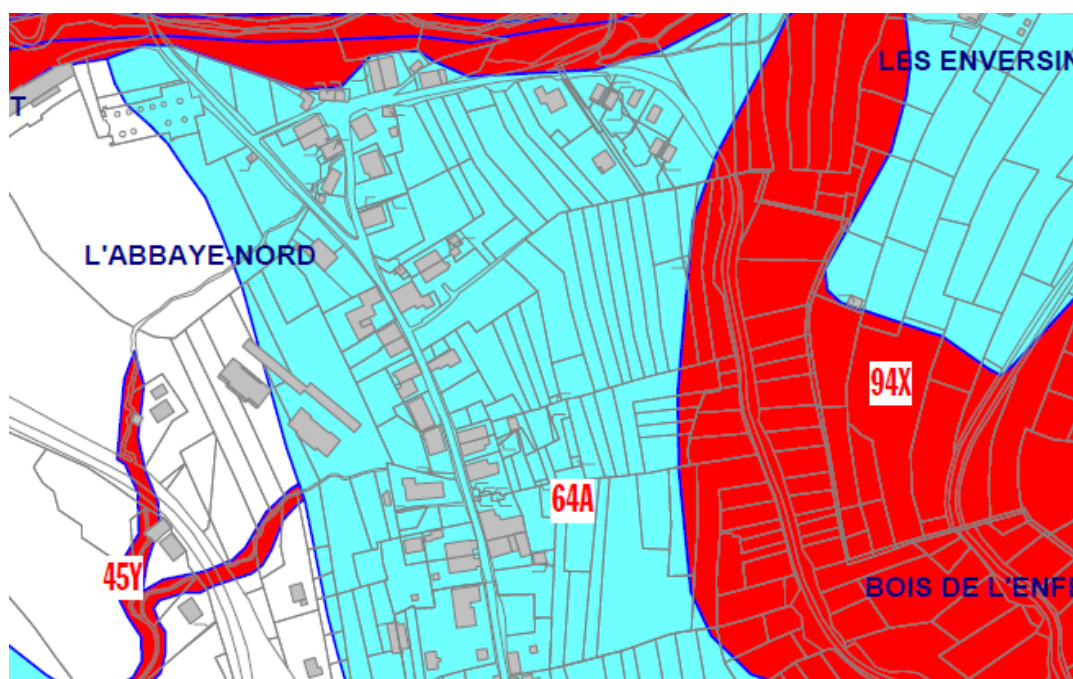
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur concerné est localisé en partie NORD du hameau de l'Abbaye, à proximité du centre-bourg. SJA01 est situé en interstice entre deux groupements de constructions de gabarits variés (RDC+C à RDC surélevé +1+C).

Il est bordé en partie NORD par la voie communale dite "Route de la Villaz" et en partie SUD-EST par une bande boisée. Ce site est incliné en direction SUD-OUEST, cependant la topographie est régulière et douce.

Ce secteur est actuellement entretenu par l'agriculture et aucune sensibilité environnementale n'a été identifiée lors du diagnostic réalisé.

Cependant il est inclus dans le périmètre de protection de l'ancienne Abbaye d'Aulps (Monument historique) induisant des dispositions particulières en termes de perception paysagère des futures constructions et aménagements.



► A RETENIR

Situation-armature	Bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUH
Desserte voirie	Route de la Villaz
Desserte réseau d'eau potable	Pente Moyenne
Topographie-pente moyenne	Terrain plat
Densité	40 logements / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Restructurer et conforter, par épaissement et comblement, la partie Sud du hameau de l'Abbaye, localisé en continuité du centre-bourg dans une logique de proximité et de réduction des déplacements.

Diversifier l'offre en logements permanent.

Optimiser l'usage du sol par des formes d'habitat diversifiées mais qui restent compatibles avec l'environnement bâti.

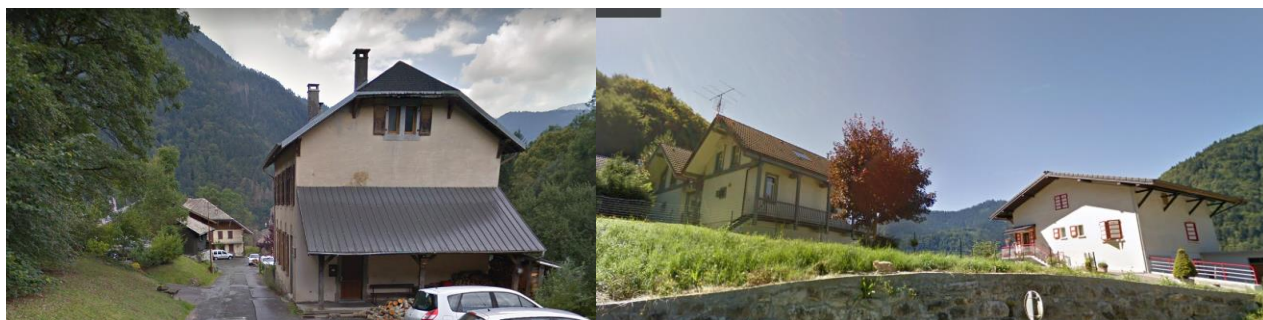
Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction, par une limitation de la hauteur des éléments bâtis et végétaux et par la préservation du caractère ouvert du secteur.

Développer le hameau de l'Abbaye en optimisant le foncier et accueillir des habitants permanents

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les alentours du site comprennent de l'habitat de type individuel de style chalet. Le secteur de l'Abbaye est un quartier résidentiel. Les volumes et aspects traditionnels sont globalement conservés (toiture avec crôpe, couleur des façades...) sur la partie aval du village. Les bâtis à l'amont du site sont denses, les hauteurs n'excèdent pas les deux étages plus combles, mais leur aspect contraste avec le style architectural de la vallée. La densité existante au pourtour du site est d'environ 15 à 20 logts / ha.



Aval du site

Amont du site

Densité de l'habitat envisagée : L'objectif poursuivi est d'optimiser un foncier stratégique, situé proche de l'Abbaye. La densité envisagée est de 40 logements par hectare.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'Aménagement d'Ensemble

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation de 18 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUH).

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au secteur doit se faire depuis la voie communale dite "Route de la Villaz".

Voirie : À partir de cet accès, la voie de desserte interne principale de l'opération, sera à positionner selon les besoins de l'opération. Celle-ci devra être soutenue et encadrée par l'urbanisation. Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. (Piéton/vélo/automobile).

Stationnements : Les places de stationnement seront intégrées au volume de la construction.

Modes doux : Un maillage en mode doux permettra de desservir le site et se raccordera sur les chemins existants, garantissant l'insertion urbaine du site dans le hameau.

4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions seront de types individuel/individuel groupé

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, mais également de veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement bâti, et à la préservation des perceptions sur le secteur depuis le versant ubac :

- les constructions devront être implantées dans le sens de la ligne générale de pente, à l'image des constructions existantes.
- le programme doit veiller à la composition d'un épannelage progressif des constructions, les hauteurs sont limitées à 10 m, avant et après terrassement.

Traitement paysager : Il s'agira de préserver la qualité paysagère du site.

5. SJA02 – PLAN DU MILIEU – 2.4 HA

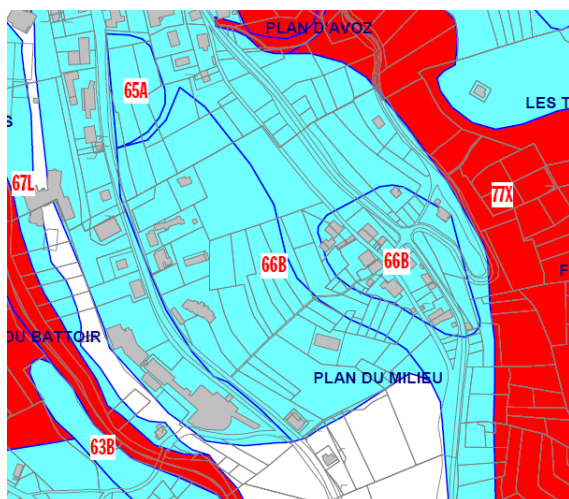
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur concerné est localisé en partie SUD du chef-lieu. Il correspond au terrain en pente, situé en second plan de l'illustration ci-contre et se situe en front de rue, le long de la D902 et bordé à l'amont par le chemin de Napoléon. Le secteur est proche des services et commerces, et est bordé par l'Office du Tourisme et la pharmacie. Des commerces et services jouxtent les sites, favorisant les déplacements doux et renforçant la position stratégique du site.

Localisation des secteurs de projet est stratégique du fait de la proximité du chef-lieu. La topographie est favorable et la vue sur le grand paysage est ouverte, l'exposition solaire du secteur est également optimale. Cependant le secteur constitue un renforcement du chef-lieu. Les secteurs constituent une extension de la trame urbaine, cependant, cette extension permet de lier des entités bâties aujourd'hui peu structurées entre elles bien qu'appartenant au chef-lieu.



Vue des secteurs de projet en second plan



Concernant les risques, les secteurs SJA 02 sont concernés par la zone bleue du PPRN. Tous deux sont concernés par un faible risque de glissement de terrain et le feuille 66B et 64 A du règlement du PPRn.

Ainsi, les secteurs sont concernés par un faible risque de glissement de terrain et un faible risque de fluage.

Il s'agira de se conformer au règlement du PPRn.

► **A RETENIR**

Situation-armature	Bourg
Destination	Habitat, commerces et activités
Zonage du PLUi-H	1AUB2
Desserte voirie	Route des Grandes Alpes
Desserte réseau d'eau potable	Pente Moyenne
Topographie-pente moyenne	Terrain en pente
Densité	60 logements / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Il s'agira de prendre en compte les réflexions sectorielles en cours, portant sur la traverse du centre-bourg de Saint Jean d'Aulps par la RD902, qui incluent en partie le secteur concerné.

Les études menées traduisent un objectif général de confortement du centre-bourg, en renforçant le lien physique et fonctionnel entre les parties Nord (mairie, équipements scolaires) et Sud (commerces, future maison médicale) du centre-bourg par :

- la requalification de la traverse par la RD 902, au travers d'un développement structuré qui viendrait en comblement, et à terme, en épaissement du tissu urbain existant.
- le développement des liaisons piétons,
- la sécurisation des arrêts de transports en commun.

Au niveau du secteur concerné plus particulièrement, il s'agira de développer une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle en combinant :

- des formes et des modes d'habitat diversifiés,
- la création d'un véritable espace public et collectif (intégrant la gestion du stationnement), ainsi que l'installation de commerces et services permise au sein des immeubles d'habitation.

L'optimisation de l'usage du sol par des formes d'habitat diversifiées mais qui restent compatibles avec l'environnement bâti.

La bonne insertion paysagère du futur programme de construction, par des éléments bâtis et végétaux et par la préservation du caractère ouvert du secteur.

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : Le secteur concerné est localisé au centre-bourg, en bordure de la RD 902 (axe structurant) depuis laquelle il est accessible. Il se situe en interstice entre le chef-lieu historique et un groupement d'habitations et fait face à un front bâti. De part et d'autre de la route départementale, les constructions sont implantées légèrement en retrait de la chaussée et leur rez-de-chaussée sont occupés pour certaines par des commerces et des services.

Les constructions, de type individuel et collectif, sont de gabarits variés (RDC+1 à RDC+3+C).

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser un foncier stratégique, situé au centre-bourg. La densité envisagée est de 60 logements par hectare.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du centre de Saint-Jean-d'Aulps, des services, des équipements, ce secteur comprendra environ 20% de logements à vocation sociale.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 150 logements,
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUB2).

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : Deux accès au secteur sont autorisés, un accès en partie ouest et un accès parking, permettant de desservir les immeubles d'habitation, les commerces et activités.

Voirie : La voie de desserte interne principale de l'opération sera à positionner selon les besoins de l'opération. Celle-ci devra être soutenue et encadrée par l'urbanisation. Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. (Piéton/vélo/automobile).

Stationnements : Le stationnement sera organisé en surface ou en souterrain conformément au règlement de la zone 1AUB2.

Espace public : La partie nord du site SJA02 sera destinée à accueillir un parking communal paysager pouvant supporter temporairement ou occasionnellement des animations créant du lien avec le centre-ville.

Modes doux : Un maillage en mode doux permettra de desservir le site et se raccordera sur les chemins existants, garantissant l'insertion urbaine du site, facilitant l'accès aux équipements, commerces et services du bourg.

5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Sur la partie nord-ouest du site SJA02, est destinée à accueillir des bâtiments collectifs longeant la Route des Grandes Alpes, et pouvant accueillir des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les constructions seront de **type collectif**.

Les bâtiments doivent, par leur implantation, prolonger l'impression de front bâti, et préserver la réalisation d'un espace public de qualité intégrant linéaires piéton et stationnements.

Pour se faire :

- le gabarit des constructions sera de type R+1+C à R+3+c. Les bâtis les plus hauts seront situés sur le bas de la zone, en cohérence avec la topographie du site,
- Les constructions pourront opérer un recul de plus de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- la longueur de façades sur rue ou d'éléments de façades supérieurs à 15 mètres et inférieurs à 20m.

L'animation en services et commerces des rez-de-chaussée des constructions est attendue,

Sur la partie SUD-EST une diversité des formes urbaines et types de bâtis est attendue.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, mais également de veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement bâti, et à la préservation des perceptions sur le secteur depuis le versant ubac :

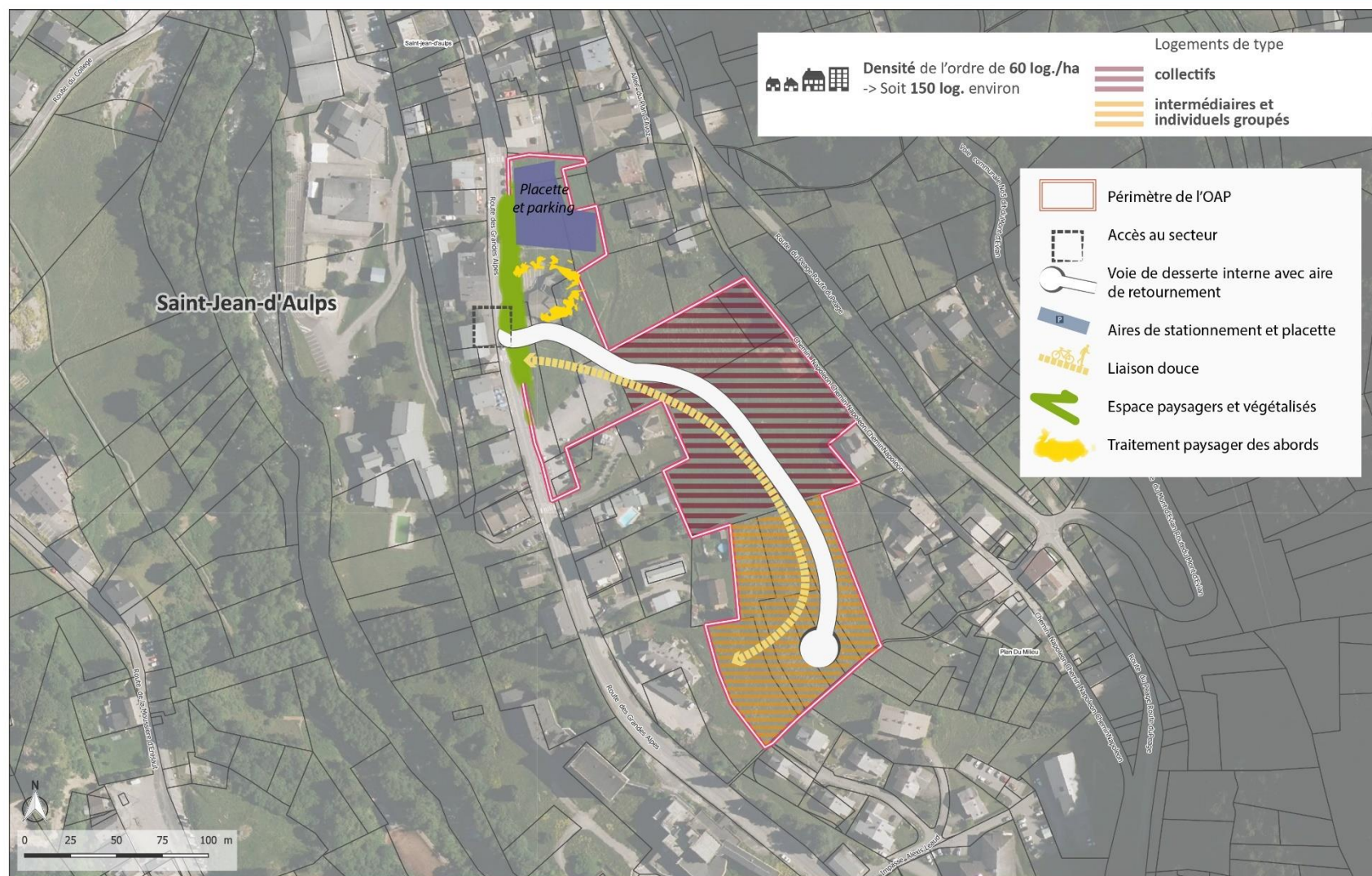
- les constructions devront être implantées dans le sens de la ligne générale de pente, à l'image des constructions existantes.
- le programme doit veiller à la composition d'un épannelage progressif des constructions,
- les toits devront être principalement en deux pans
- les bâtis pourront être jumelés par le garage.

Traitement paysager : La simplicité des aménagements extérieurs doit primer. Les haies mono végétales sont interdites.

Des plantations peuvent être réalisées en pieds d'immeubles.

En tout état de cause, l'aménagement des espaces privatifs des constructions en bordure de la RD902 doit veiller à limiter au maximum les effets de cloisonnement et de fermeture afin de créer une impression de continuité entre espace public et privatif.

Saint-Jean-d'Aulps - OAP SJA02 - 25 400 m²
Zone PLUi : 1AUB2



6. SJA05 – ESSERT LA PIERRE – 0.48 HA

6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Essert la Pierre est une entité urbaine relativement conséquente, proche du chef-lieu, comprenant un noyau ancien très dense puis une couronne résidentielle composée de bâtis individuels et intermédiaires d'aspect chalet. Situé à proximité de la D902, colonne vertébrale du Haut Chablais, Essert la Pierre est facilement accessible. De plus la zone commerciale du Verney Bron est située à quelques centaines de mètres, garantissant des commerces et services de proximité.

Par ailleurs, la position géographique du village est stratégique puisque les secteurs de projet de situent de part et d'autre de la Route d'Essert, au nord de la zone du Verney Bron.

Le PPRN ne concerne pas ce secteur de projet.



Entrée Sud d'Essert la Pierre - espace pâturé et/ou fauché, avec en arrière-plan, le noyau ancien du hameau.



SJA05-densification et structuration d'Essert la Pierre- cadre paysager type jardin potager avec des espaces encore ouverts et entretenus par les privés.

Environnement urbain : le village d'Essert la Pierre est dense et comporte un bâti encore traditionnel. Les volumes des bâtisses sont importants, l'implantation des constructions structure l'urbanisation du village. Les constructions sont perpendiculaires à la voirie et alignées à la rue, créant un effet de perspective.

Les toits sont en deux ou quatre pans avec croupe, véhiculant une forte identité bâtie. Les toitures sont à dominante gris ardoise.

► **A RETENIR**

Situation-armature	Bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC
Desserte réseau	L'assainissement collectif a récemment été installé sur le hameau.
Topographie-pente moyenne	Pente moyenne
Densité	30 logements / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Restructurer et conforter, par épaissement et comblement la partie sud d'Essert la Pierre

Diversifier l'offre en logements tout en favorisant la mixité sociale.

Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction, par une limitation de la hauteur des éléments bâtis et végétaux et par la préservation du caractère ouvert du secteur.

6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser un foncier stratégique, situé proche du noyau ancien dense. La densité envisagée est de 30 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs à urbaniser

Mixité sociale : 20% en accession sociale

Condition d'ouverture à l'urbanisation : **Opérations d'Aménagement d'Ensemble** sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation de 15 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).

6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie : L'accès au secteur se fera par le chemin du Nantet. À partir de cet accès, la voie de desserte interne principale de l'opération, sera à positionner selon les besoins de l'opération. Celle-ci devra être soutenue et encadrée par l'urbanisation. Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. (Piéton/vélo/automobile).

Stationnements : Le stationnement sera organisé en surface ou en souterrain et ne devra pas être visible depuis le domaine public.

Modes doux : Un mode doux traversant permettra de desservir le site, et se raccordera sur les chemins existants, garantissant l'insertion urbaine du site dans le hameau.

6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions seront de types collectif et intermédiaire en R+3+c sur les deux secteurs suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan. L'implantation des constructions doit impérativement faire écho à celle du noyau ancien, permettant de renforcer la trame urbaine et d'optimiser le foncier.

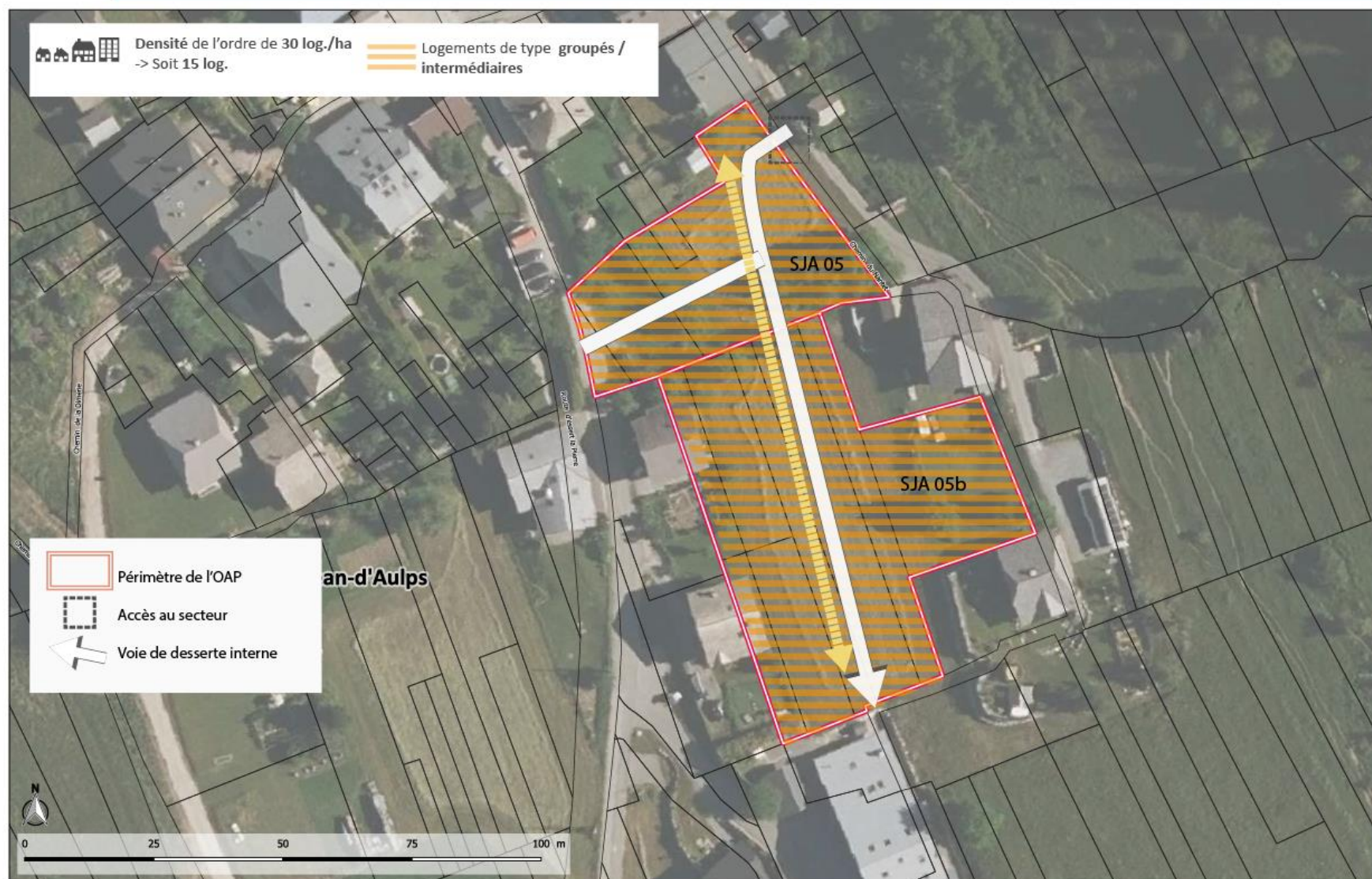
L'implantation des constructions doit se faire par rapport à la voirie nouvelle. Les constructions seront perpendiculaires aux courbes de niveau. La mitoyenneté sera recherchée, garantissant la densification du secteur.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, mais également de veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement bâti, et à la préservation des perceptions sur le secteur depuis le versant ubac :

- Le sens des faîtages devra être cohérent avec celui des constructions existantes.
- Le programme doit veiller à la composition d'un épannelage progressif des constructions, en fonction de la voirie et à l'image des constructions existantes.

Traitement paysager

Le site est concerné par la présence d'éléments paysagers singuliers, tel que des arbres ou des vergers, ils devront être préservés dans la mesure du possible.



7. SJA07 – LES MARTINETS 0,9 HA

Le secteur est localisé entre les lieux-dits de La Vuarnerie et Les Martinets, en rive gauche de la Dranse de Morzine, en extension d'un tissu urbain peu dense, comprenant des maisons individuelles, correspondant à la deuxième couronne d'urbanisation autour du noyau historique de Saint Jean d'Aulps.

Les constructions alentours sont de type individuel, mais de gabarits variés (RDC+C à RDC surélevé +1+C), alternant volumes carrés et/ou rectangulaire.

Le site est concerné par une zone humide relativement importante qu'il s'agira de préserver dans le cadre de l'aménagement du site.

7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

► A RETENIR

Situation-armature	Bourg
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC
Desserte voirie	Depuis les accès existants (Clos du Pont, Chemin de la Ouarnery...) en préservant la zone humide
Desserte réseau d'eau potable	Pente Moyenne 17% point le plus haut 41%
Topographie-pente moyenne	Pente moyenne de 17%
Densité	45 logements / ha
Mixité sociale	20%
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Restructurer la trame urbaine existante entre la Vuarnerie et les Martinets.

Valoriser la zone humide centrale à l'OAP et créer un espace public/paysager autour de cet habitat naturel

Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction, par une limitation de la hauteur des éléments bâtis et végétaux

Eclaircir le couvert forestier du secteur.

7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Les alentours du site comprennent de l'habitat de type individuel de style chalet. Les volumes et aspects traditionnels sont globalement conservés. Les bâtis à l'amont du site sont peu denses, les hauteurs n'excèdent pas le un étage plus comble. En revanche, leur implantation éclectique et au coup par coup contraste avec les morphologies bâties des centres anciens. La densité existante au pourtour du site est d'environ 8 logts / ha, la moitié du secteur seulement étant destiné au logement.

Densité de l'habitat : De l'ordre de 45 logements par hectare.

Mixité sociale : 10 logements en accession sociale soit 20% de logements sociaux.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation de 27 logements.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUC).

7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au secteur doit se faire depuis les accès existants (Clos du Pont, Chemin de la Ouarnery...) en préservant les caractéristiques de la zone humide.

Voirie : À partir de cet accès, la voie de desserte interne principale de l'opération, sera à positionner selon les besoins de l'opération. Celle-ci devra être soutenue et encadrée par les habitations.

Modes doux : Un maillage en mode doux permettra de desservir le site et se raccordera sur les opérations alentours. Les cheminements seront en lien avec la valorisation et la préservation de la zone humide.

7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Les boisements existants en limite de zones humides devront également faire l'objet de mesures de préservation.

Gabarit et implantation des constructions :

Les constructions seront de type intermédiaire suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, mais également de veiller à la bonne intégration des constructions dans l'environnement bâti, et à la préservation des perceptions sur le secteur depuis le versant ubac :

- Les constructions devront être implantées dans le sens de la ligne générale de pente, à l'image des constructions existantes.

Traitement paysager : Le site est concerné par la présence d'une zone humide accompagnée d'éléments paysagers singuliers, tel que des arbres remarquables. La zone humide devra être préservée et mise en valeur par les aménagements en lien avec le projet (cheminements, passerelles...).

