

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Saint Jean d'Aulps

Modification n°1

- NOTIFICATION PROJET -



PROJET D'OAP REGLEMENTAIRE PLAN DU MILIEU

- 5.1.2 -

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la notification aux Personnes Publiques Associées de la modification du PLUi-H.

Le Président

Fabien TROMBERT

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 – 2.5 HA – OAP REGLEMENTAIRE	15
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	15
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
5.3. REGLES APPLICABLES SUR OAP SJA 02	17
6. SJA05 – ESSERT LA PIERRE – 0.48 HA.....	40
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	40
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	41
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	42
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	42
7. SJA07 – LES MARTINETS 0,9 HA	44
7.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	44
7.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	45
7.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT	45
7.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	45

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).

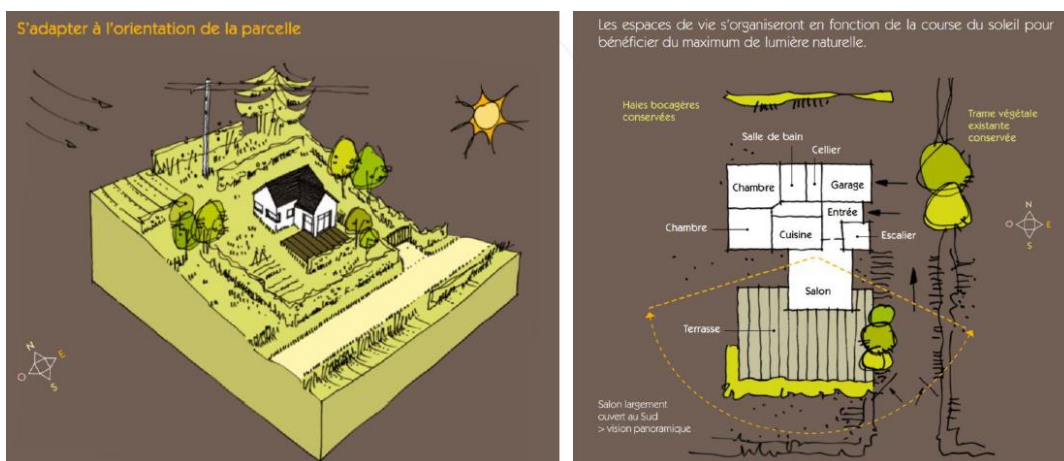


Image à titre illustratif

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.

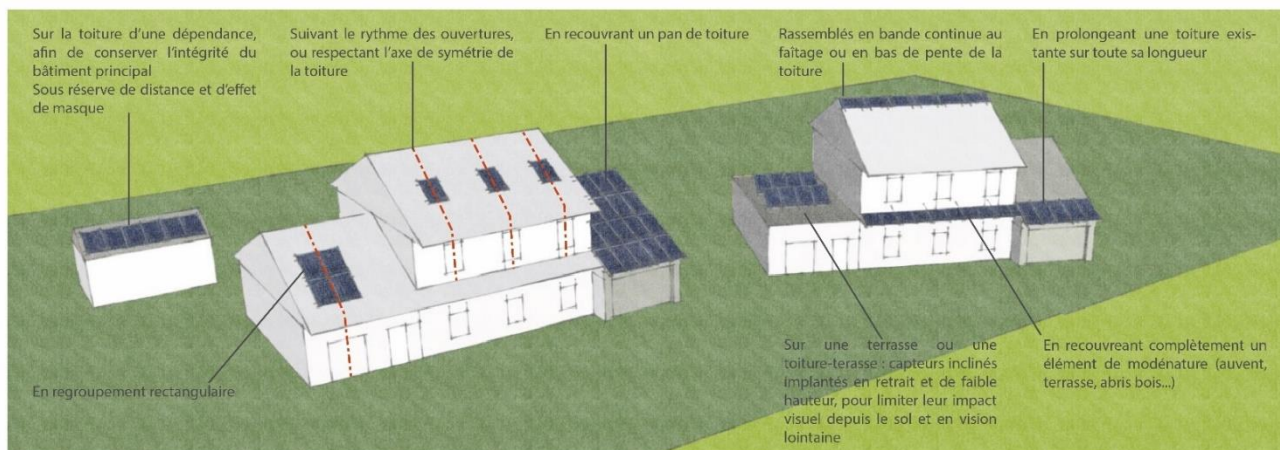


Image à titre illustratif

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 :

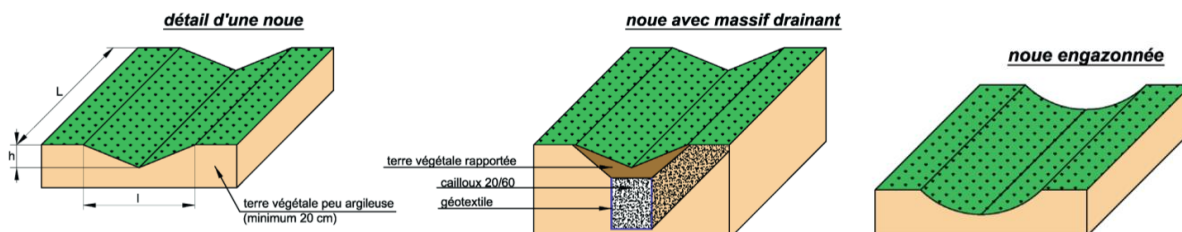
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

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



TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

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/ Reyvroz



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 :

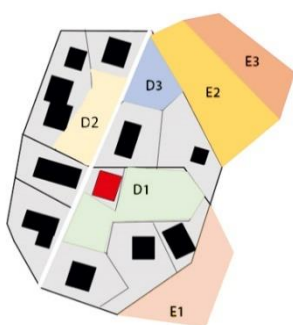
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification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

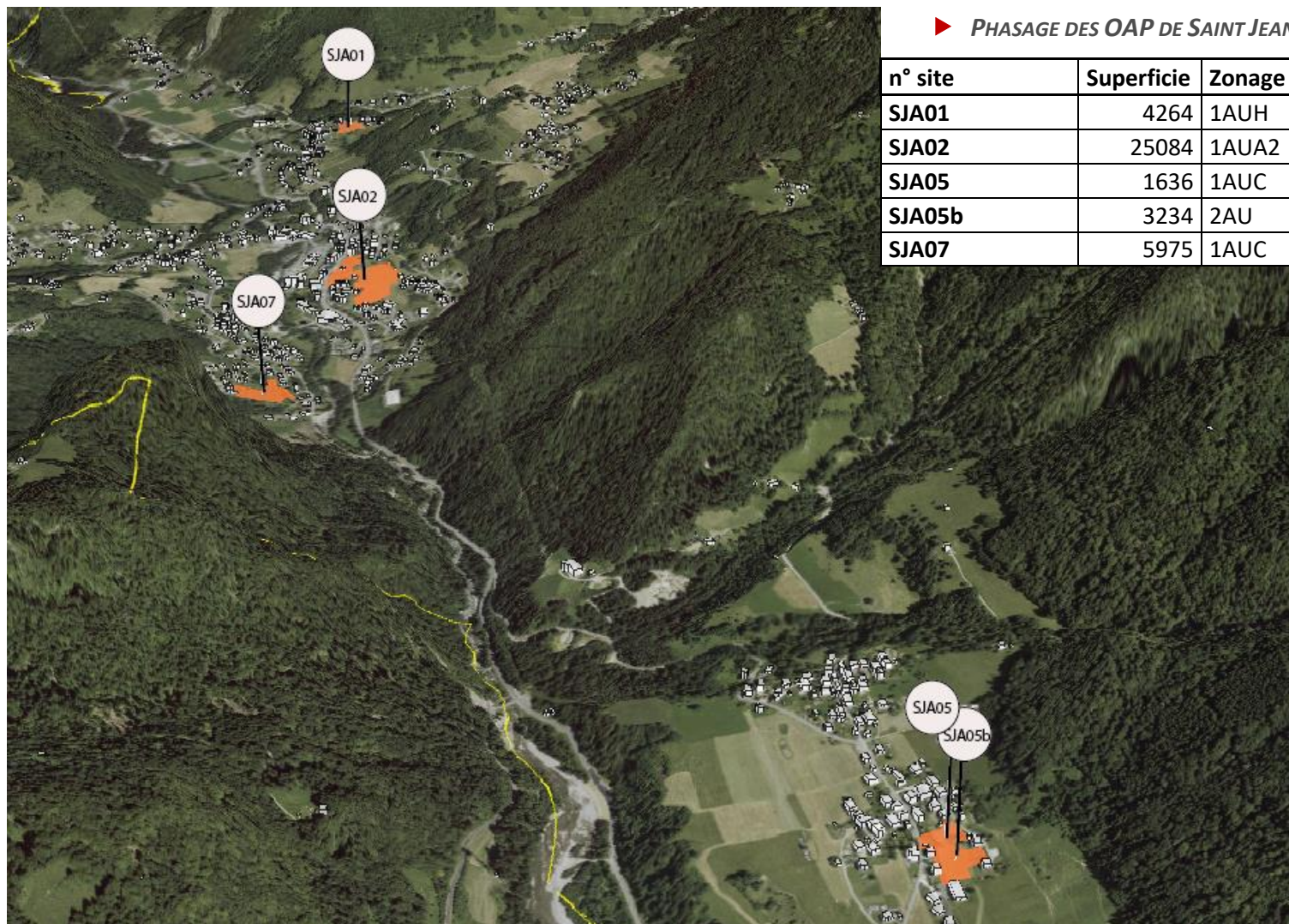
Un pourcentage de réalisation des OAP est imposé, garantissant un phasage raisonné et raisonnable dans le temps. Cela permet également d'avoir une vision globale de l'urbanisation future du Haut-Chablais. Ainsi les secteurs en densification puis en extension, seront ouverts, sous réserve qu'un pourcentage 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

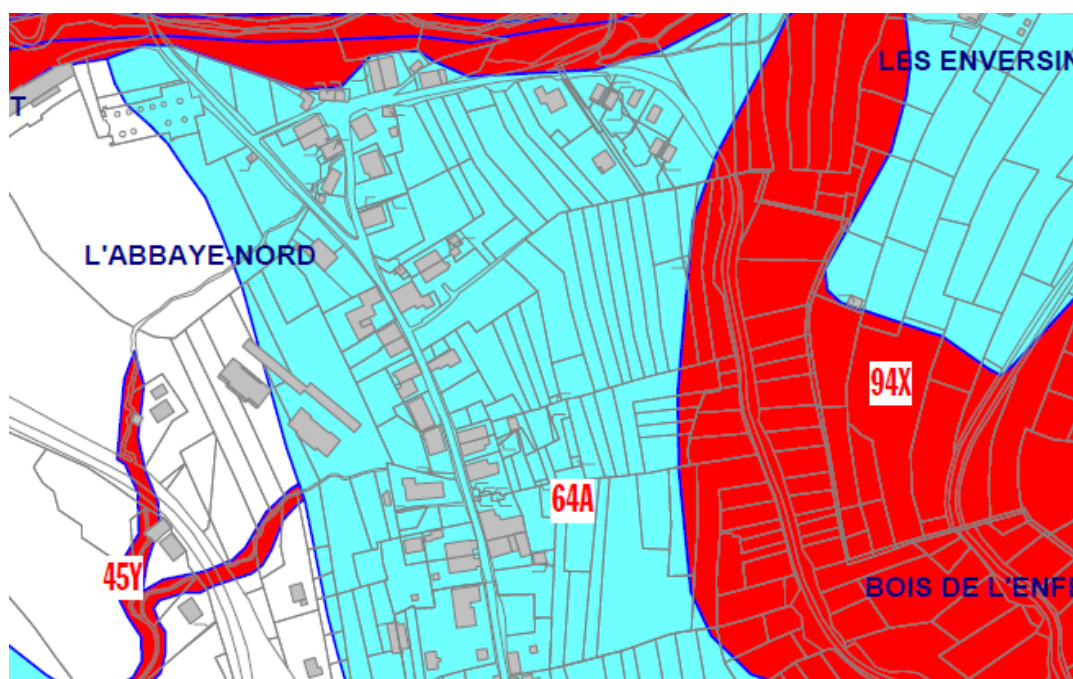
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

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.

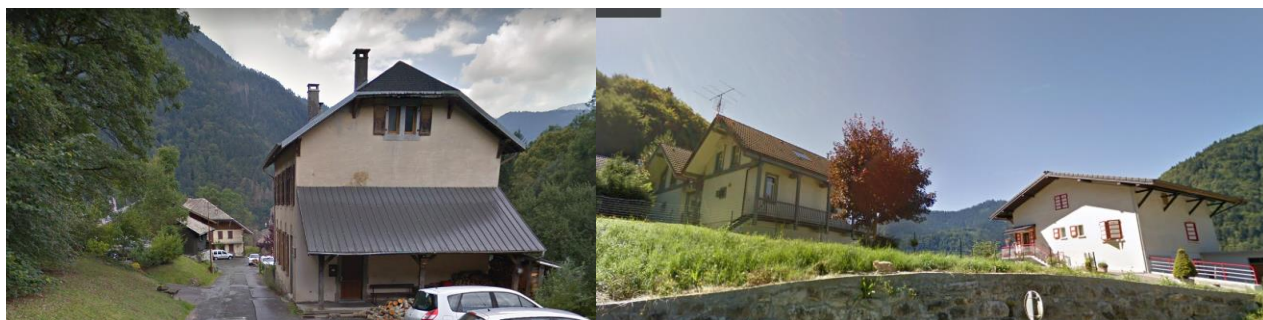
Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction, par une limitation de la hauteur des éléments bâtis et végétaux et par la préservation du caractère ouvert du secteur.

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 – 2.5 HA – OAP REGLEMENTAIRE

Cette OAP règlementaire correspond à une opération de redéfinition et de redynamisation du centre de la commune de Saint-Jean d'Aulps s'inscrivant dans une volonté de densification et de mixité des fonctions.

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. **L'OAP couvre 2.5 ha environ.**

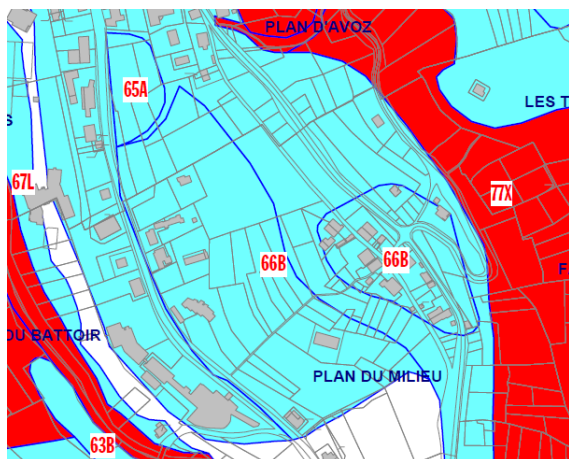
La localisation du secteur de projet est stratégique du fait de la proximité du chef-lieu. La topographie est favorable et la vue sur le grand paysage est ouverte, l'exposition solaire du secteur est également optimale. L'objectif est également de lier des entités bâties aujourd'hui peu structurées entre elles bien qu'appartenant toutes au chef-lieu.

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 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.

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



Vue du secteur de projet en second plan



Concernant les risques, le secteur d'OAP SJA-02 – PLAN DU MILIEU est concerné par la zone bleue (secteurs 64A, 65A, 66B) 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.

Extrait PPRn 1998

A retenir

Situation-armature	Bourg
Destination	Habitat, commerces et activités
Zonage du PLUi-H	OAP réglementaire, les règles applicables sont définies ci-après
Desserte voirie	Route des Grandes Alpes
Desserte réseau d'eau potable	Pente Moyenne
Topographie-pente moyenne	Terrain en pente
Densité	60 logements par hectare environ
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone, possible en une ou plusieurs phases.

► 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 par l'OAP réglementaire, 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 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 d'environ 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, possible en une ou plusieurs phases.

- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 150 logements,
- ➔ Les projets respecteront les dispositions décrites ci-après en § 5.3 REGLES APPLICABLES SUR OAP SJA02




5.3. REGLES APPLICABLES SUR OAP SJA 02

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE






ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS










DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS DES ZONES UB1, UB2 et UB3



Lecture du tableau :

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition.	
Destination interdite	





Nota : L'OAP réglementaire dispose d'un plan des secteurs précisant la localisation des constructions autorisées

Destination	Sous destination	OAP SJA 02	Autorisation sous condition
Habitation	Logement		Le type d'habitat autorisé est précisé au plan des secteurs annexé au livret des OAP ainsi : Secteur 1 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement collectif incluant les logements sociaux et aux activités commerciales ; Secteurs 2 et 3 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement collectif incluant les logements sociaux ; Secteur 4 : les nouvelles constructions seront dédiées au logement individuel ou groupé (mitoyen).
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Seul le secteur 1 peut admettre des activités commerciales. Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve que leurs activités ne produisent pas : - de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat (nuisances sonores, olfactives...) ; - de sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.
	Restauration		
	Commerce de gros		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. Ils sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes des sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière sont autorisés dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des inconvénients, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.
	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Les extensions limitées des constructions existantes des sous-destinations industrie et entrepôt sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages
	Entrepôt		

			graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

LES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS

			Autorisation sous condition
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage		Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables		
	Les ICPE soumises à autorisation préfectorale		Les ICPE soumises à autorisation sont admises dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

ARTICLE 2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

MIXITÉ SOCIALE

Au sein de l'OAP règlementaire, les programmes de logements sont soumis à une servitude de mixité sociale en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.

Au regard de la proximité du centre de Saint-Jean-d'Aulps, des services et des équipements, tout programme de logement devra comprendre des logements sociaux, représentant un minimum de **20%** du nombre de logements créés au sein de l'OAP.

Les baux réels solidaires sont considérés comme des logements sociaux.

Et en application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme, les logements sociaux seront réalisés en T2 ou plus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services et de résidences étudiantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes : ***commerce de détail, restauration, artisanat, services, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, bureaux.***

Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 mètres à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions existantes affectés aux activités ou occupations des sols susmentionnées ne peuvent changer de destination.

Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces en arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

ARTICLE 3. CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'opération d'Aménagement d'Ensemble sur la zone sera réalisée en une ou plusieurs phases.

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 150 logements.

CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PRÉAMBULE :

*Au vu des spécificités du secteur à aménager, les constructions seront de **type collectif et/ou individuel**.*

La partie NORD du site SJA02, est destinée à accueillir un ou des bâtiments collectifs. Les bâtiments le long de la Route des Grandes Alpes pourront accueillir des locaux commerciaux et de services en rez-de chaussée.

Sur la partie SUD une diversité des formes urbaines et types de bâtis est attendue (voir le schéma de principe).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement).

Néanmoins les débords de toitures, escaliers et balcons, seront neutralisés jusqu'à 1.50 m des façades, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité notamment de la circulation publique.

Il n'est pas fixé de conditions de recul des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (réservoir, poste de transformation électrique...) par rapport aux limites séparatives du domaine public ou des parcelles privées entre voisins.

Les notions de voies privées ouvertes à la circulation du public et de voies privées ne concernent pas les voies internes à un projet. L'implantation des constructions est libre par rapport à ces voiries internes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles d'implantation en agglomération sont :

Les façades sur rue des bâtiments de premier rang devront s'implanter **avec un recul minimum de 0 à 12 mètres** par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, aux emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les chemins ruraux **et le Chemin Napoléon** sont considérés comme des limites séparatives, aussi il convient de se référer à l'article suivant.

Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

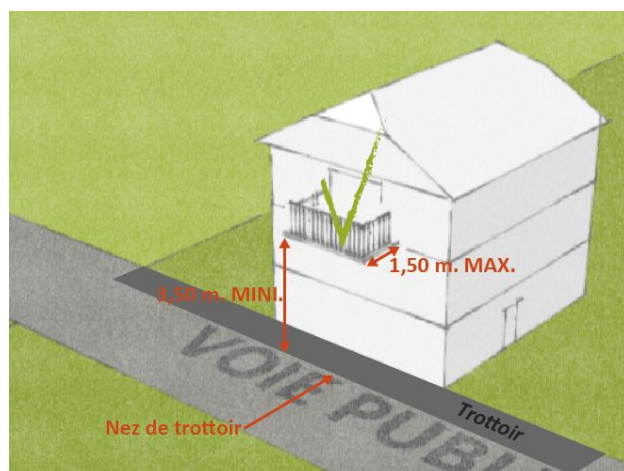
Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les bâtiments publics et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite des voies publiques et des voies privées ouvertes au public, réalisées à l'intérieur de la zone.

Surplomb du Domaine Public :

Les surplombs du domaine public (par débordements de toitures, balcons et escaliers) sont autorisés sous conditions d'être situés à une hauteur supérieure à 3.50 m du domaine public (niveau de la voie avec ou sans trottoir) et dans la limite de 1.50 m maximum, y compris en présence de trottoir, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

Notamment le surplomb autorisé pourra être limité par le gestionnaire de la voirie : au nez de trottoir ou en retrait de ce dernier pour ne pas saillir sur la chaussée (voie de roulement).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX CHEMINS RURAUX

Les façades des bâtiments devront s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.

Constructions annexes :

Les annexes sont des compléments de la fonction du bâtiment principal, elles ne sont pas habitables. Elles doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale.

Les annexes, hors garages accolés, doivent être implantées à 2,40 m minimum du bâtiment principal.

Les annexes doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m de ces limites.

Servitude de cour commune : L'instauration d'une servitude de cour commune entre riverains est possible, afin de déroger aux règles de recul par rapport aux limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

A moins qu'elles ne soient accolées, **même partiellement**, les constructions destinées au logement ou l'hébergement hôtelier ou non hôtelier, implantées sur une même unité foncière ou tènement, veilleront à respecter un recul minimum de 6 m entre des façades opposées (parallèles) afin de garantir un ensoleillement et une intimité suffisante et de préserver les vues.

ARTICLE 2. HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage, et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

~~La hauteur est mesurée entre tout point de la couverture et le point du sol situé à l'aplomb de ce dernier, au point le plus haut, avant ou après terrassement.~~

La hauteur est mesurée entre tout point de la couverture et le point situé au niveau du terrain naturel à l'aplomb de ce dernier.

Les hauteurs sont limitées selon les secteurs définis (cf. plan des secteurs annexé au livret des OAP) :

Secteur 1 : la hauteur maximale sera de 17,50 m par rapport au terrain naturel.

Secteur 2 : la hauteur maximale sera de 16,50 m par rapport au terrain naturel.

Secteur 3 : la hauteur maximale sera de 19 m par rapport au terrain naturel.

Secteur 4 : la hauteur maximale sera de 12 m par rapport au terrain naturel.

Seules les installations techniques (telles que cheminées, ventilations, ascenseurs, etc.) pourront dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

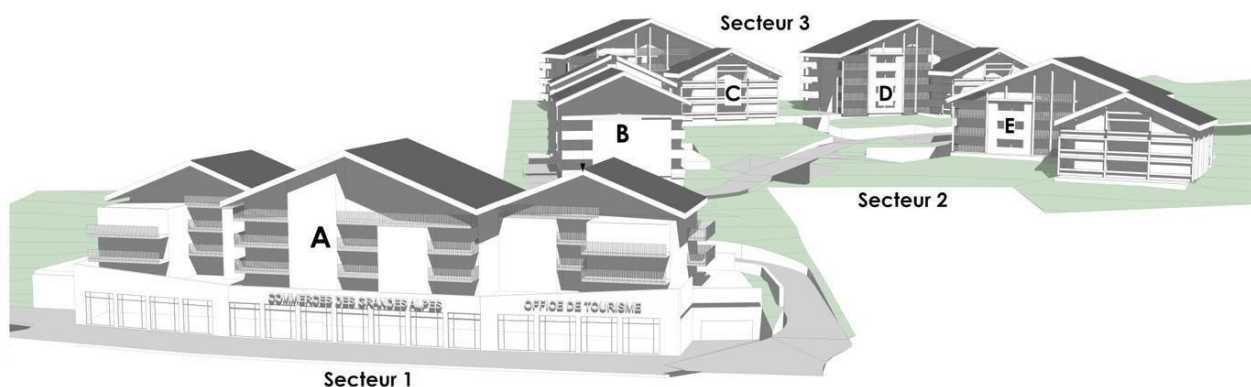
Pour les bâtiments existants, une surélévation de 0.50 m de toiture pour pose de sur-toiture pourra être autorisée, bien que cela entraîne un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans le secteur concerné.

VOLUMETRIE - INSERTION DANS LE TISSU URBAIN OU LE PAYSAGE

Proportion des bâtis

D'une manière générale, le gabarit des constructions sera de type RDC ou RDCS +1+C à RDC ou RDCS+3+C.

Les bâtis les plus hauts seront situés au Nord de la zone, en cohérence avec la topographie du site.



Visuel des constructions potentielles – Schéma donné à titre illustratif non opposable

Hauteur de dalles

Les rez-de-chaussée destinés à accueillir l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, doivent avoir une hauteur **sous dalle** de 3,5 m minimum **de niveau fini à niveau fini** ou au moins égale à celle des constructions adjacentes, dans le cas où celles-ci auraient des hauteurs de rez de chaussée plus importantes, de façon à harmoniser les hauteurs de rez-de-chaussée sur rue.

ARTICLE 3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le CES maximum est de 0.35

Le CES est non réglementé pour les équipements publics, les hébergements touristiques de type équipements publics, les hébergements touristiques de type « hôtelier ».

ARTICLE 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

COMPOSITION, TRAITEMENT ET ASPECT DES FAÇADES

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 préférentiellement 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 des constructions (voir schéma de principe ci-après),
- Les toits devront être principalement en deux pans,
- Les bâtis pourront être jumelés par le garage pour les maisons individuelles.

Aspect des façades

De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés par l'autorité compétente avant commencement des travaux. Le choix des matériaux et des teintes employées en façade tant pour les constructions principales que les annexes ou extensions doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions aux alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les enduits de façades seront dans des teintes automnales claires de gris, beiges, grèges, éventuellement très légèrement colorés.

Les bardages et bois de façades seront laissés en aspect apparent du bois, éventuellement teintés et non brillants.

Le bardage ne sera pas employé comme élément ponctuel de décoration des façades, mais pour marquer le niveau des combles ou mettre en valeur une volumétrie prononcée.

Les bardages d'aspect plastique sont à proscrire.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser et tenir compte des teintes des façades environnantes et des spécificités des communes.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales, agencées selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant. Les matériaux préfabriqués type « panneaux bétons » sont à proscrire.

Les gardes corps auront des éléments verticaux ou horizontaux et seront d'aspect bois ou métallique. L'usage de panneaux de verre pour ces derniers est à limiter ou à justifier au regard du projet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Menuiseries, ouvertures et percements

Le choix des matériaux et couleurs des menuiseries extérieures tiendra compte de l'environnement immédiat et de l'architecture locale.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

TRAITEMENT ET ASPECT DES TOITURES**Gabarit de la toiture :**

Les toitures à un seul pan sont interdites tant pour les constructions principales que pour les constructions annexes, cependant au regard de la composition de son bourg la commune de Morzine est exemptée de cette interdiction.

Les toitures à pans inversés et toits arrondis sont interdits.

Les toitures à quatre pans en forme de pyramide ou de pointe de diamant sont interdites. Dans les secteurs, notamment de coteaux, où un sens de faîtage prédomine, le même sens de faîtage pourra être imposé.

La pente des toitures à pans, la teinte, le type de matériaux ainsi que les débords de toiture doivent respecter les spécificités par commune décrites ci-après. Toutefois, pour les pentes de toiture, des pentes inférieures aux prescriptions pourront être admises, dans les cas suivants :

- Extensions de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40% ;
- Constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, etc. ;
- Les croupes harmonieuses avec le volume principal, pourront avoir une pente supérieure.

Les toitures-terrasses non végétalisées sur rez ou en dernier étage pour création d'un étage en attique sont admises si elles ne dépassent pas 1/3 de la superficie de l'emprise au sol de la construction.

Dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'inscrivant de manière harmonieuse dans le tissu bâti, et mettant en œuvre des matériaux de façades de grande qualité : pierre, bois, béton matricé, métal,..., les toitures terrasses seront admises sur la totalité de la construction si elles sont végétalisées ; les débords de toit ne seront alors pas imposés.

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction pour limiter les émergences.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

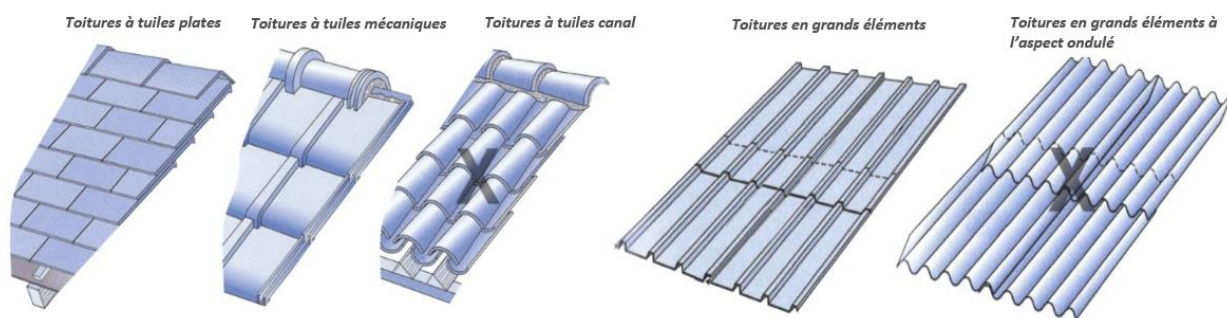
En cas d'impossibilité technique les équipements d'intérêt collectif et de service public peuvent déroger à ces règles.

Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux d'aspects traditionnels seront privilégiés (par exemple : tuiles écailles, ardoise, etc.).

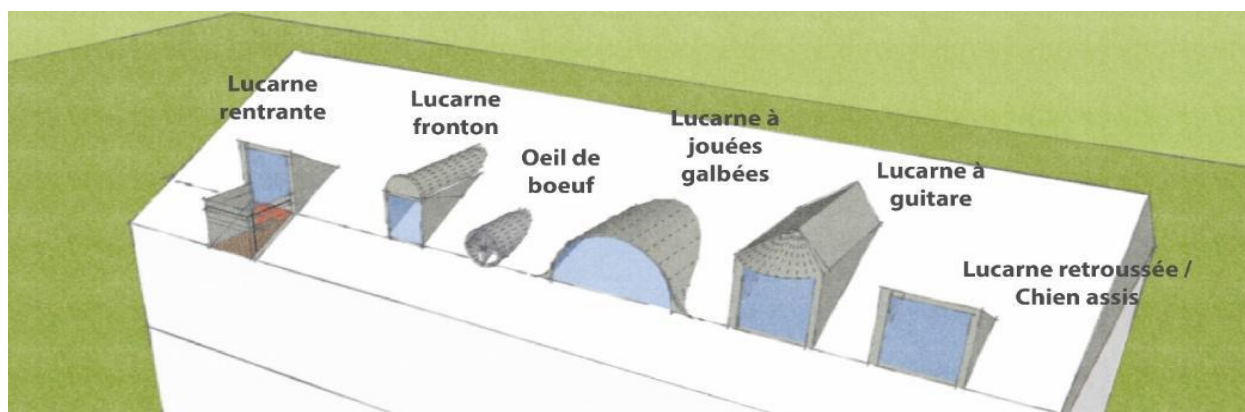
Quelle que soit la nature de la couverture de la toiture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture, certaines nuances peuvent être imposées par l'autorité compétente au regard de la spécificité de l'environnement immédiat.

Les toitures en tôle ondulée sont à proscrire. L'utilisation de la tôle plate nervurée (avec plis, type bac acier ou bardage) peut être autorisée (sauf sur Montriond où ce matériau est pros crit au regard de la spécificité du village) pour les architectures d'expression contemporaine, dans la mesure de leur bonne intégration dans l'environnement immédiat et qu'elles soient de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre, etc.).



Il est rappelé que les annexes de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, ... s'harmoniseront avec les constructions principales.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve que leur nombre et leur taille soient en rapport avec la construction. La création de lucarnes n'est pas considérée comme une création de volumes.



Types de lucarne à proscrire

Les pentes de toitures et matériaux :

Il existe une spécificité selon les communes sur l'aspect des matériaux, les pentes et débords de toiture qu'il convient de prendre en compte. Celles-ci sont inscrites dans le tableau synthétique ci-après.

COMMUNE	TEINTES et MATERIAUX	PENTES	DEBORDS
SAINT JEAN D'AULPS	<p><u>Aspects autorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect type tuile, teinte brun rouge (terre cuite) à brun foncé ou gris. - Les matériaux seront de type gris ardoise. - Les matériaux d'aspect type cuivre, zinc patiné et bac acier sont autorisés. <p><u>Aspects interdits</u></p> <p>Aspect tuiles rouges interdites</p>	Comprise entre 40% mini et 60% maxi	0.80 m minimum 2.00 m maxi

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

VÉGÉTALISATION DES PARCELLES

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées, bassins sec végétalisés, puits d'infiltration, ... conformes aux préconisations du **guide technique des eaux pluviales** (ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.).

Les stationnements perméables sont intégrés dans le calcul du Coefficient d'Espace Vert.

Le Coefficient d'Espace Vert en pleine terre est fixé à 25% minimum sur l'ensemble de l'unité foncière

Au moins 60% des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnés et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont à privilégier.

Pour les végétaux mis en œuvre on se référera à la palette végétale annexée.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

TRAITEMENT DES CLÔTURES, MURS, MUR-BAHUTS, ENROCHEMENTS ET HAIES

Clôtures :

Il est rappelé que, par tradition, l'espace montagnard est peu clôturé permettant ainsi de préserver une transparence sur le paysage.

Il est préférable de ne pas clore les propriétés afin d'éviter la parcellisation du paysage.

Le cas échéant, les clôtures doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

En cas de clôture, les clôtures devront prendre la forme soit de barrières de bois, soit de murets maçonnés avec une finition enduite ou en pierre apparente d'une hauteur maximum de 50 cm surélevés d'une barrière bois ou de grillages de teinte neutre, dans la limite d'une **hauteur totale de 1,60 m** (muret + grillage ou barrière)

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques, la hauteur totale des éléments de clôtures s'adaptera aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Mur, mur-bahuts et enrochements :

Les mur-bahuts d'une hauteur maximale de 50 cm sont autorisés, une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques ou se justifie sur le plan de la sécurité ou de la topographie.

~~Les murs de soutènement et enrochements ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur et seront conformes aux dispositions décrites dans le paragraphe "Insertion des constructions dans la pente du terrain" de l'article 2 – Hauteur et Volumétrie des constructions.~~

Haies :

Les haies végétales en limite séparative (entre voisins) seront obligatoirement réalisées avec des essences

locales caduques, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les haies végétales en limite du domaine public peuvent être interdites par le gestionnaire de voirie pour des questions de sécurité ou de nuisances.

Pour les végétaux mis en œuvre on se référera à la palette végétale annexée, les haies mono-végétales (une seule essence), continues (opaques) sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Hauteurs :

Les hauteurs maximales indiquées pour les clôtures, murs, murs-bahuts et haies concernent les installations en limite séparatives (entre voisins). Elles devront être reprises pour les installations en limite du domaine public sauf prescriptions plus restrictives du gestionnaire de la voirie.

TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUES

Toute installation technique telle que :

Antenne-relais de téléphonie mobile, éolienne domestique, antenne parabolique, citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque ou tout autre dispositif similaire ainsi qu'accessoire d'exploitation ou de maintenance et équipement technique associé, ...

Doit être implantée avec la meilleure intégration possible au regard de l'architecture du bâtiment mais aussi des vues depuis les espaces environnants.

Les équipements d'intérêt collectif sont dispensés de ces règles.

Plus particulièrement :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées. Une antenne collective doit être installée pour toute opération de cinq logements groupés et plus.

Les citernes gaz seront enterrées au regard des exigences de la commune.

Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront de préférence installés sur les toitures et intégrés au matériau de couverture. La pose en applique sur le matériau de couverture (tuile, bacs aciers,..) est interdite. Le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux. Ils doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction y compris en cas d'impossibilité technique de pose en toiture pour une l'installation en façade ou au sol.

Les éléments techniques de type coffret de comptage énergie doivent être de préférence intégrés aux clôtures ou murets existants ou à créer ou de préférence intégrés dans les façades du projet de construction.

Les édicules et gaines sont interdits en saillie des façades donnant sur l'espace public.

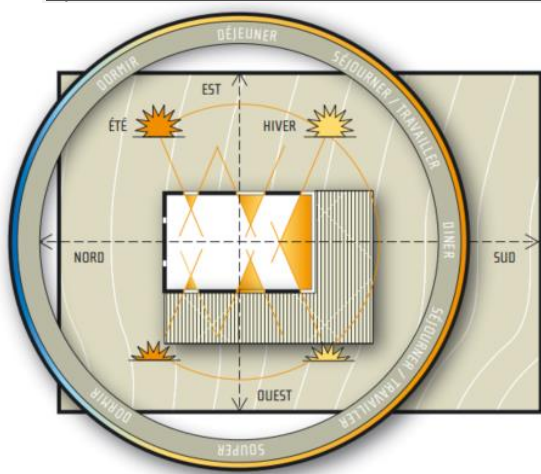
Les conteneurs à déchets, les citernes de récupération des eaux pluviales, les aires de compostage et de stockage à l'air libre de toute nature ne doivent pas être directement perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent être masqués par un élément construit ou paysager, ou intégrés dans des petits locaux adaptés et intégrés au cadre bâti environnant.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Adaptation au changement climatique » du PLUi-H doit être prise en compte dans les projets, les mesures décrites ci-après concrétisent et illustrent les objectifs transversaux de l'OAP sans être limitatifs quant aux moyens ou

innovations à mettre en œuvre en faveur d'une adaptation au changement climatique.

Optimisation de l'ensoleillement de la construction



Privilégier l'emplacement le plus ensoleillé et orienter le plus possible la construction d'habitation au sud.

Prévoir (sauf impossibilité technique) des ouvertures au sud-est si la parcelle est exposée au soleil levant, au sud-ouest dans le cas contraire.

Se protéger du froid et du vent

Utiliser **de préférence** les reliefs de la parcelle comme protection. **et privilégier une implantation de type « encastrée » dans la pente.**

Privilégier les formes compactes pour réduire les échanges thermiques.

Au nord et nord-ouest, éviter les grandes baies vitrées, balcons, terrasses et véranda sauf en cas de vue exceptionnelle.

Il est rappelé qu'en cas d'isolation thermique par l'extérieur :

- Les règles de recul d'implantation des constructions existantes
- Le Coefficient d'Emprise au Sol pour les nouvelles constructions, quand il existe,

ne s'appliquent pas dans la limite d'une épaisseur de 30 centimètres.

Se sécuriser

La plantation d'arbres de haute tige (sapin ou similaire) en milieu urbanisé est à proscrire, le cas échéant les arbres seront implantés à distance de sécurité des constructions. Inversement les nouvelles constructions seront éloignées des arbres et arbustes à forte consommation hydrique au regard des risques de retrait ou de gonflement des argiles.

Le drainage des terrains et le recueil des eaux pluviales lors de nouvelles constructions doit tenir compte des constructions existantes ou futures en aval du terrain.

Les eaux drainées en sous-sol ou recueillies en aérien (toiture, stationnement,) ne doivent pas être déversées directement sur les fonds voisins qu'ils soient publics ou privés afin de ne pas inonder ces derniers notamment lors d'épisodes orageux.

Les projets respecteront les préconisations décrites ci-après en ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

Ainsi tout dispositif de drainage des sols ou de recueil des eaux sera obligatoirement connecté à un système de régulation des eaux collectées avant rejet à un réseau collectif lorsqu'il existe ou au milieu naturel.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

DIMENSIONNEMENT MINIMAL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les règles figurant dans le tableau ci-après s'appliquent pour les constructions neuves. Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Lors de la transformation, réhabilitation d'un bâtiment « ancien » ou du changement de destination des bâtiments existants, ne permettant pas, pour des raisons d'espaces sur la parcelle ou d'impossibilité de réaliser du stationnement en sous-sol, il n'est pas exigé de places de stationnements sauf configuration particulière sur une commune où cette dernière pourra imposer des places de stationnement au regard du projet notamment dans le cas d'extension avec création de logement.

En cas de projet comportant plusieurs types d'activités, le nombre total de places de stationnement à réaliser sera calculé en additionnant le nombre de places nécessaires pour chaque type d'activité, selon les règles de calcul suivantes :

Destination	Sous destination	Règles de calculs
Habitation	Logement	<p>Pour le logement à vocation sociale (y compris les BRS) : une place par logement.</p> <p>Pour les logements en accession privée : une place par tranche de 50 m² de SDP.</p> <p>Il est exigé 20% de places visiteurs calculées sur le nombre total de places de stationnement exigées pour les logements en accession privée. Ces places visiteurs ainsi que celles affectées aux personnes à mobilité réduite devront être majoritairement situées en surface et facilement accessibles depuis la voie.</p> <p>Elles pourront se situer à l'extérieur de l'espace clôturé ou à l'intérieur du programme.</p> <p>50% des places pourront être aériennes ou couvertes non boxées.</p>
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
	Restauration	
	Commerce de gros	SANS OBJET – destination interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
	Hébergement hôtelier et touristique	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
	Locaux techniques et industriels [...]	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements	

	recevant du public	
	Lieux de culte	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

PRESCRIPTIONS SUR LE MODE DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Impossibilité technique :

Elle peut se présenter notamment dans le cadre de projet de réhabilitation d'un bâtiment « ancien » ne permettant pas, pour des raisons d'espaces sur la parcelle, ou d'impossibilité de réaliser un sous-sol, de répondre aux conditions de stationnements.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les places de stationnement dues pourront être proposées dans un périmètre de 300 m de l'opération, sur le territoire du PLUi-H.

Taille des places en longueur (L) et largeur (l) :

Les places devront respecter au minimum les proportions suivantes :

Pour tous types de places : L 5.00 m x l 2.50 m

Places non fermées : L 5.00 m x l 2.70 m.

Garages ou box fermés et cloisonnés : L 5.00 m x l 3.00 m

~~A partir de cinq logements créés en collectifs les places couvertes dues seront non fermées, non cloisonnées.~~

Places pour les hébergements hôteliers et touristiques :

Les emplacements de stationnements nécessaires aux établissements hôteliers et touristiques, tant pour les constructions neuves que les extensions, pourront être réalisés sur un terrain situé dans un rayon de 3 km de l'établissement et devront être réalisées et opérationnelles à la date d'ouverture de l'établissement ou de son extension, s'il s'agit d'un établissement existant. Le terrain devra se situer sur la commune de l'établissement concerné et, le cas échéant, pourra être mutualisé avec d'autres établissements de cette catégorie. Outre les places, des aménagements du terrain devront être réalisés ou mis en place pour assurer la sécurité des biens et des personnes (système de gardiennage, parc fermé, etc.)

Places pour le personnel d'établissement :

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Places visiteurs et PMR :

~~Les places de stationnement visiteurs et PMR, devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.~~

Les places visiteurs ainsi que celles affectées aux personnes à mobilité réduite devront être majoritairement situées en surface et facilement accessibles depuis la voie.

~~Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et/ou aux visiteurs.~~

Perméabilité des zones de stationnements :

Les stationnements en surface des secteurs 2, 3 et 4, qui ne sont pas situés en sous-sol devront être réalisés en matériaux perméables.

Caractéristiques des places :

~~A partir d'une opération d'habitat collectif de 15 logements, le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol dans le volume de la construction principale. En cas d'impossibilité de réaliser l'intégralité de ces places en sous-sol, 1/3 maximum de ces places de stationnement pourra être réalisé en stationnement aérien. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager, notamment par la mise en place de dalles engazonnées de type « evergreen ».~~

Stationnements des cycles :

Pour toute opération de plus de 4 logements ou 300 m² de surface de plancher, il est demandé 1 place par logement, réalisée dans un local fermé et accessible.

Pour toute opération de bureau, il est demandé 2 m² de stationnements cycles par 100 m² de bureaux. Ces places (arceaux) doivent être en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, facilement accessibles depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

~~Les dispositions liées au stationnement visiteur/client ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.~~

Stationnement deux et trois roues motorisés

~~La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.~~

~~Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.~~

~~Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux-roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.~~

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Deux accès sont autorisés dans l'OAP, un accès en partie ouest et un accès parking, permettant de desservir les immeubles d'habitation, les commerces et activités (voir schéma de principe des aménagements ci-après).

Voirie interne :

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 (voir schéma de principe). Cette voie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux. (Piéton/vélo/automobile).

La pente de la voirie pourra être définie en fonction des caractéristiques du terrain sans pouvoir dépasser 18%.

La partie nord-ouest du site SJA02 sera destinée à accueillir un parking avec un traitement paysager et une volonté d'ouverture sur l'espace public pour créer du lien avec le centre-ville.

Modes doux :

Un maillage en mode doux sera prévu sur le site.

Les portails d'accès doivent être implantés en retrait du domaine public de manière à ne pas gêner la circulation routière lors de l'accès à la propriété.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement.

Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement de type : eau de ruissellement, gravier... sur la voie publique et ne pas entraîner de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. A ce titre il est rappelé que les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales définies en ART.2/CHPT 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX. ci-après s'appliquent pleinement ici.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE ET LES CIRCULATIONS DOUCES

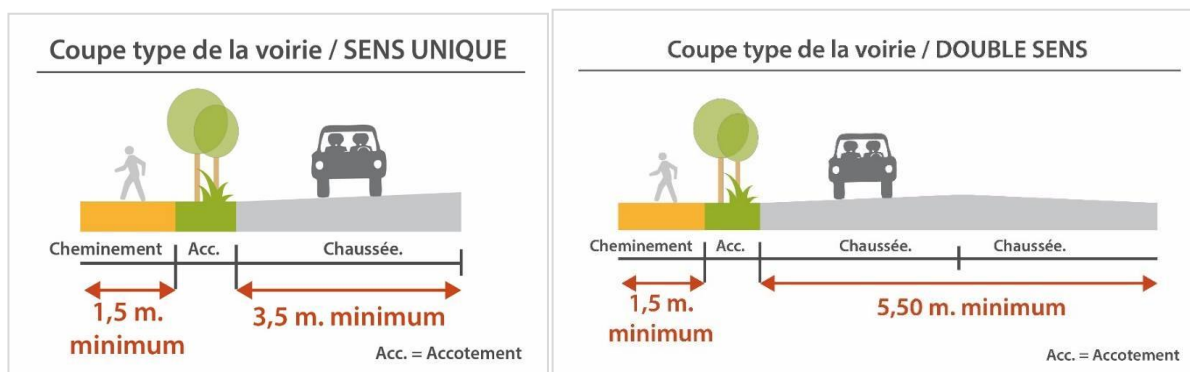
Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voiries internes aux opérations doivent respecter les règles applicables aux autres voies privées limitées à la circulation par un système de fermeture ou aux seuls ayants droit.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :

- En cas de voie à sens unique : une largeur de chaussée de 3,5 m minimum, avec au moins un accotement. Dans la mesure des possibilités d'emprise, un cheminement modes doux sera réalisé.

- En cas de voie à double-sens : la largeur sera portée à 5,50 m minimum pour permettre le croisement de poids lourds. Dans la mesure des possibilités d'emprise, un cheminement modes doux sera réalisé.



En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

Il pourra être dérogé à l'aménagement de cheminement doux en cas d'impossibilité technique avérée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

La largeur minimale des cheminements piétons (trottoirs) doit être égale ou supérieure à 1.50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder 2%.

Les autres voies privées limitées à la circulation par un système de fermeture ou au seuls ayant droit :

La largeur des plateformes ne pourra être inférieure à 3,5 m, sauf empêchement technique, et la pente de la chaussée sera au maximum de **18%**.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE 2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable selon les prescriptions de l'autorité compétente. Il est notamment demandé l'installation d'un compteur d'eau en limite de propriété dans un regard isotherme. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être traitées et/ou raccordées au réseau public d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou à un système d'assainissement autonome individuel. Dans les deux cas selon les prescriptions et accord de l'autorité compétente.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein : des annexes sanitaires, du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, du

guide technique des eaux pluviales (annexé au PLUi-H).

~~Toutes les constructions nouvelles doivent se doter d'un système de récupération des eaux pluviales pour des usages internes et externes.~~

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttières, réseaux).
- La rétention et/ou l'infiltration des EP afin de compenser l'augmentation de débit induite par l'imperméabilisation.
- L'infiltration doit être envisagée en priorité. Le rejet vers un exutoire (débit de fuite ou surverse) ne doit être envisagé que lorsque l'impossibilité d'infiltrer les eaux est avérée.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m². Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire avant tout commencement de travaux.

Concernant les débits de pointe, il s'agira de se référer au guide de gestion des eaux pluviales.

Le dispositif doit être dimensionné pour contenir à minima une pluie dont l'intensité correspond à une période de retour 10 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

~~En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).~~

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

ALIMENTATION ET DISTRIBUTION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. ~~Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.~~

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

GESTION DES RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

GESTION DES DÉCHETS – POINTS D'APPORT VOLONTAIRE (PAV)

En accord avec le service déchets de la CCHC toute opération d'aménagement ou de construction peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires (conteneurs) à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des conteneurs par les véhicules de collecte.

Il est rappelé que sur les lieux d'installation des Points d'Apport Volontaire, les conteneurs sont destinés à recevoir **uniquement** les ordures ménagères, les emballages et verres recyclables. Tout autre déchet (bois, cartons encombrants, ferraille, gravats, peintures, piles, etc.) doit être amené en déchetterie. Les déchets non autorisés déposés dans ou à proximité des conteneurs font l'objet de contraventions.

DÉFENSE INCENDIE

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) est placée sous l'autorité des maires au titre de leurs pouvoirs de police administrative générale.

La création des points d'eau est supportée par les communes mais peut être transférée à un tiers dans les cas suivants :


- A la charge des constructeurs ou aménageurs soit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), soit d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).
- A la charge des constructeurs, dans le cadre de la participation pour équipements publics exceptionnels lorsque d'une part, un lien de causalité directe est établi entre l'installation et l'équipement, et, que d'autre part, ce dernier revêt un caractère exceptionnel.
- A la charge d'un particulier lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.


Concernant le particulier, il pourra s'agir d'une réserve d'eau artificielle devant présenter des caractéristiques (volume, accessibilité, équipement, pérennité) compatibles avec les besoins des moyens des services d'incendie et de secours. Il est précisé que les piscines ne peuvent pas dans ce cas être considérées comme des points d'eau incendie.

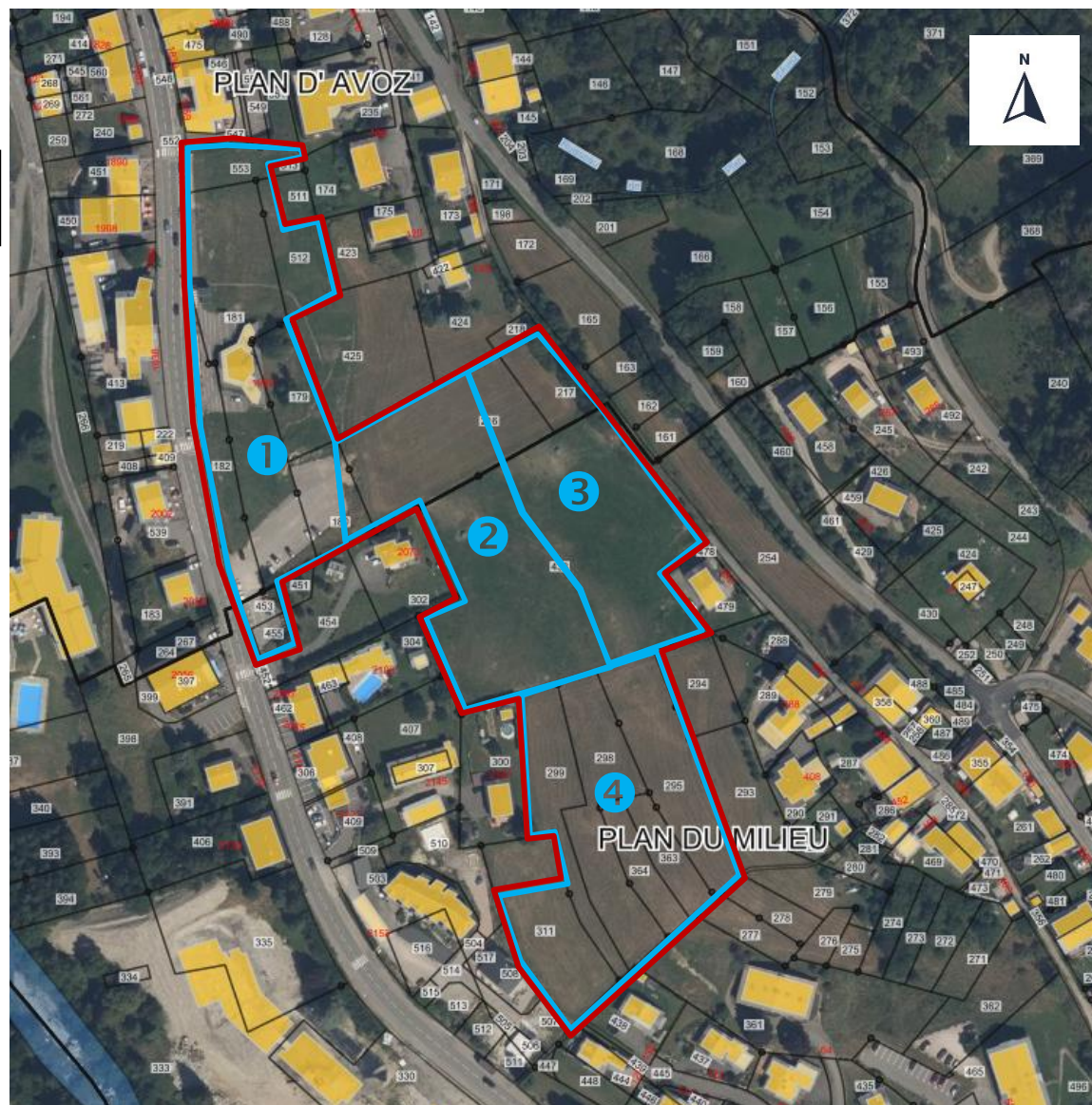
Une autorisation en urbanisme peut être assortie de prescriptions relatives à la réalisation d'ouvrages ou de constructions ou d'équipements participant à la défense contre l'incendie.

Il s'agira alors d'un équipement propre, entièrement financé par le bénéficiaire de l'autorisation et attaché à la réalisation de la construction autorisée.

Le particulier a l'obligation de réaliser cet équipement conformément aux prescriptions énoncées dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme.

 Périmètre de l'OAP
SJA2 – PLAN DU MILIEU

 Limite de secteur avec
n° de référence



Plan des secteurs d'aménagements - opposable -



Schéma de principe des aménagements – non opposable



Schéma de principe des implantations – non opposable -

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.

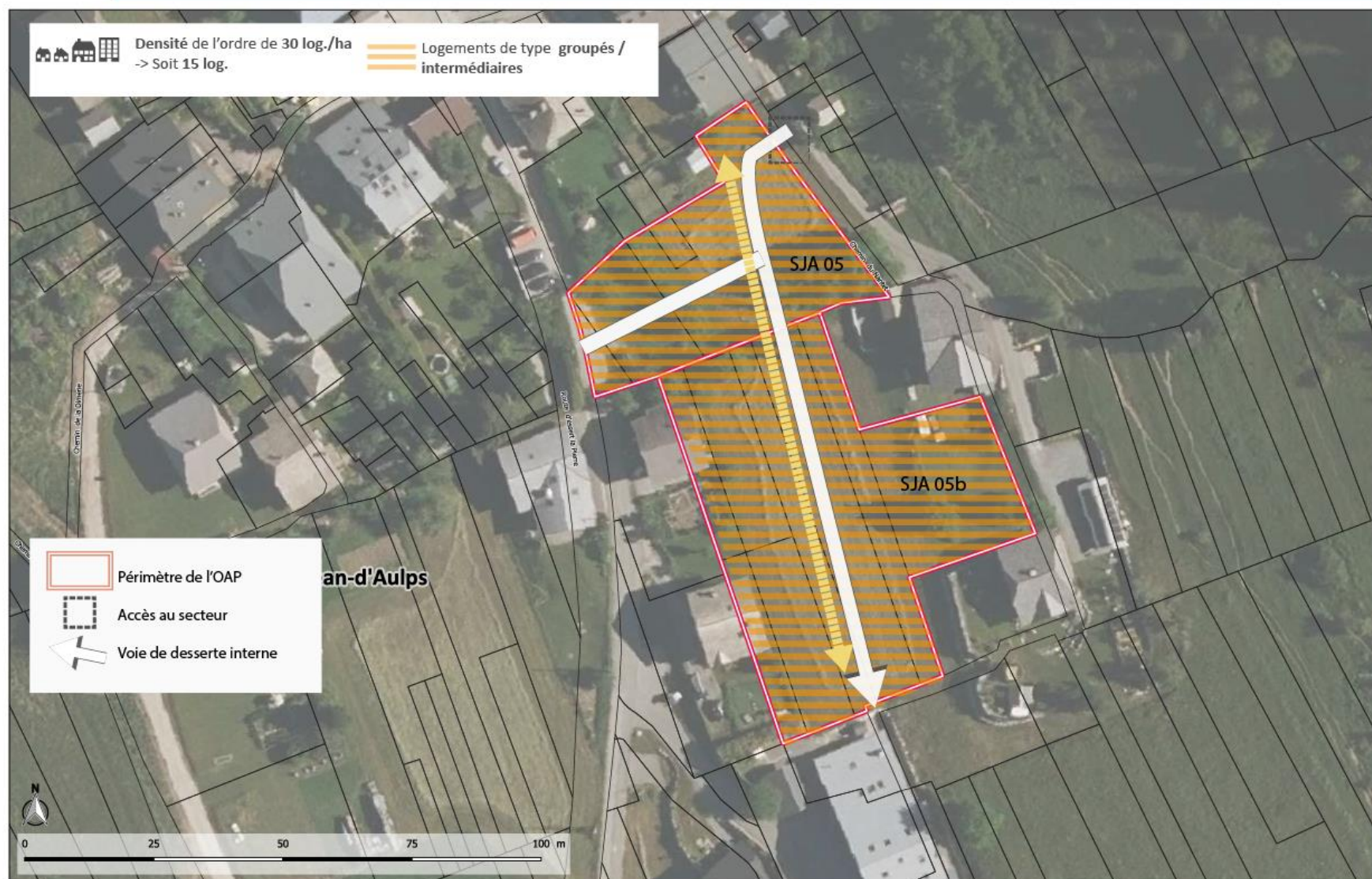
L'implantation des constructions doit se faire par rapport à la voirie nouvelle. Les constructions seront perpendiculaires aux courbes de niveau. La mitoyenneté sera recherchée, garantissant la densification du secteur.

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 la 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...).

