

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DES-MILLIERES

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de programmation



Modification simplifiée n°1 **DOSSIER D'APPROBATION**

Procédure	Date d'approbation
Révision	17 juillet 2017
Révision allégée n°1	11 février 2022
Modification simplifiée n°1	23 octobre 2024

Réf. : 23-219

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
Définitions	4
1 Zone 1 « Chef-lieu – Mairie » en zone Ua et Uep	9
2 Zone 2 « La Combaz I » en zone AUa.....	13
3 Zone 3 « La Combaz II » en zone AUa.....	16
4 Zone 4 « Le Mathiez » en zone AUb.....	20
5 Zone 5 « L'Eau chaude » en zone AUb	23
6 Zone 6 « Le Bourget » en zone AUb.....	25
7 Zone 7 « La Chapelle » en zone AUb	28
8 Zone 8 « Plan du Carroz » en zone AUb	31
9 Zone 9 « Le Creux du Loup » en zone AUb.....	34
10 Zone 10 « Chef-lieu – Le Port du Haut » en zone AUa	36
11 Zone 11 « Prapillan » en zone AUb	39
12 Zone 12 « Le Port du Bas » en zone AUb.....	41
13 Zone 13 « Chef-lieu - Route de Monthion » en zone AUb	44

INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Rappels juridiques

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Article R*123-3-1

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

DEFINITIONS

Définition de l'habitat individuel

Il s'agit d'une construction isolée ne comptant qu'un seul logement.

Définition de l'habitat mitoyen / habitat individuel mitoyen

Il s'agit de deux logements accolés, sans superposition et ayant un accès et un terrain individualisés.

Définition de l'habitat groupé

Il s'agit d'un ensemble de deux logements ou plus accolés, sans superposition et ayant un accès et un terrain individualisés.

Définition et intérêt de l'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif :

- Il se rapproche de la maison individuelle dans le sens où : chaque logement dispose d'un accès privatif et d'un espace extérieur, l'intimité entre les logements est préservée.
- Il se rapproche de l'immeuble collectif dans le sens où : les logements sont sous la forme d'appartements, ils se superposent, un seul bâtiment rassemble plusieurs logements.

L'habitat intermédiaire correspond à des logements superposés ayant un accès individualisé. La maison individuelle accolée ou mitoyenne ou groupée ne constitue pas de l'habitat intermédiaire.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat intermédiaire permet de répondre à la nécessité d'économiser du foncier tout en préservant l'engouement de chacun pour l'habitat individuel.

Ses avantages et potentiels

- Intimité et indépendance de chaque logement préservées
- Accès individualisé pour chaque logement
- Espace extérieur privatif pour chaque logement
- Mutualisation de certains équipements et réduction des coûts de construction
- Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier
- Diversité des typologies de logements
- Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville.

Voir exemples ci-dessous.

Exemples de logements intermédiaires adaptés à la commune de Notre-Dame-des-Millières

ASP architecture, Quatre logements, Plainfaing (88)



Source : www.asparchitecture.fr

Régis Colin architecte, Quatre logements passifs, Gerbépal (88)



Source : www.architecte-pour-tous.fr

Les Carrés de l'Hermitage, Saint-Jean-de-Sixt (74)



Source : <https://www.carre-habitat.com/>

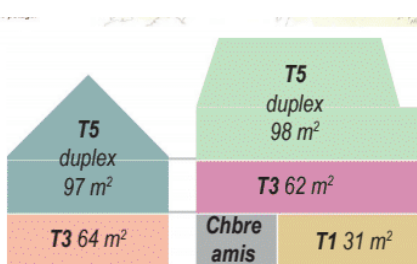
Jean-Michel Bozetto Architecte, Habitat social intermédiaire, Cranves-Sales (74)



Source : www.caue74.fr



Les Petits paliers, Chambéry (73) – Architecte KAYAK architecture – 5 logements sur deux constructions



VUE CÔTÉ JARDIN



ARCHITECTE : KAYAK architecture / PARTENAIRE chaufferie : Energies Libres

Sarah COHEN 06 07 03 96 65 / Claire LUCAS 06 20 92 00 06
68 rue Dacquin - 73000 CHAMBERY - contact@au-bercaill.eu - www.au-bercaill.eu

Source : <https://au-bercaill.eu/les-petits-paliers/>

Exemples de logements collectifs adaptés à la commune de Notre-Dame-des-Millières

Arch2o architecte, 13 logements locatifs sociaux, Présilly (74)



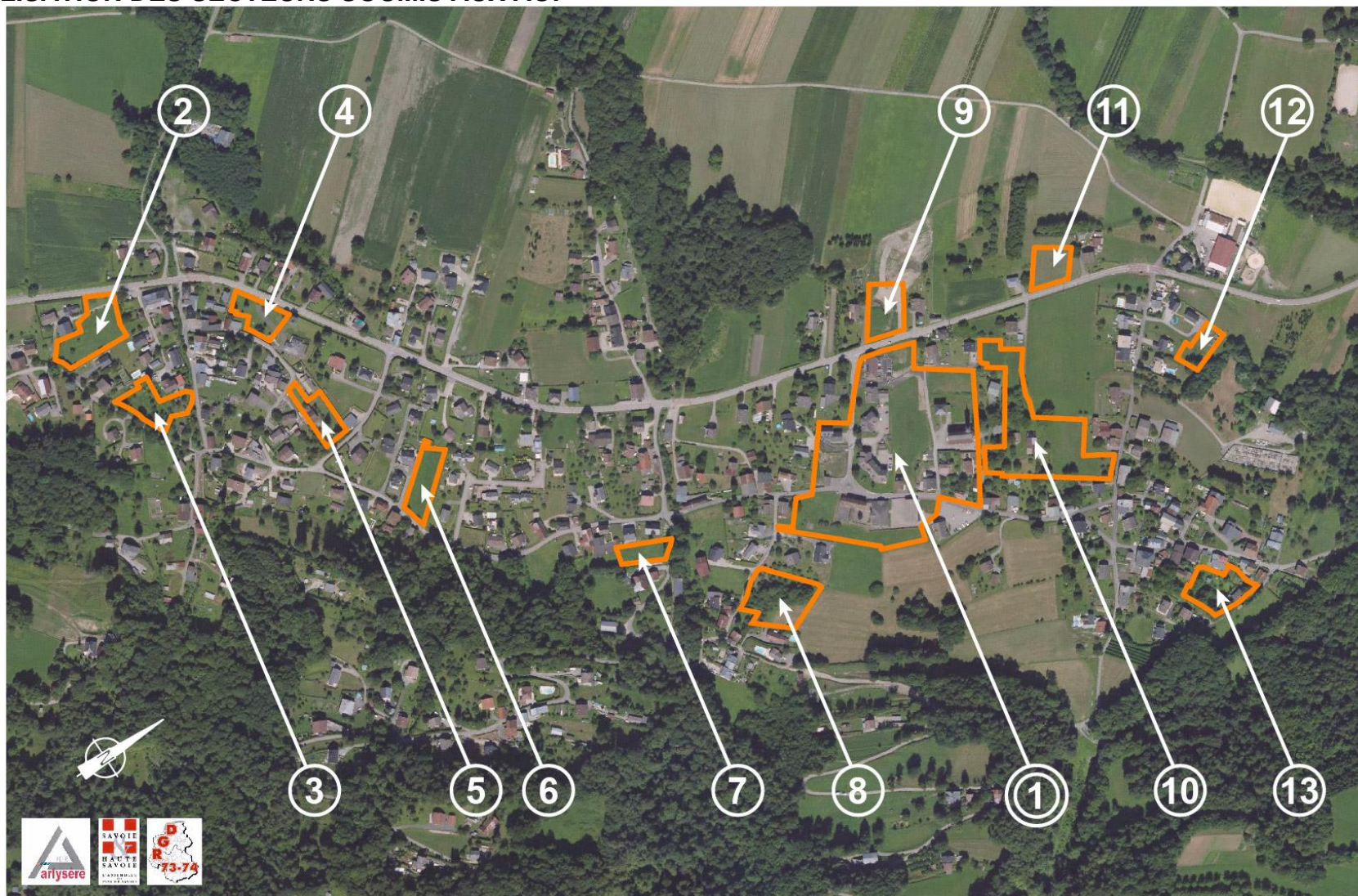
Source : <https://references.caue74.fr>

Yves Poncet Architecte, 38 logements en trois bâtiments en R+1+c, Duingt (74)



Source : <https://references.caue74.fr>

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX AOP



1 ZONE 1 « CHEF-LIEU – MAIRIE » EN ZONE UA ET UEP

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 3705 m² de surface à construire, hors équipements publics.
- Topographie : variée. Des talus et des plateaux en partie Nord, un centre en pente douce et régulière en direction de l'Ouest, des plateaux au Sud et à l'Est.
- Occupation actuelle du sol : variée : près de fauche, habitat, services, infrastructures routières et de stationnement.
- Caractéristique du bâti à proximité : anciennes constructions à vocation mixte (habitat et agricole) de village de montagne rénovées en habitations individuelles et maisons individuelles récentes. Structures de bâtiment en R+C et R+1+C. Les façades sont majoritairement en enduit avec parfois en partie haute du bardage bois orienté verticalement, quelques fois la partie basse est en pierre.
- Présence d'un terrain d'un terrain de foot, de pétanque et de l'église au Nord, de la mairie, de la salle polyvalente et de l'école à l'Est. Présence de collectifs en R+1+C et R+2+C sur une bande le long de la route arrivant face à la mairie. Présence d'habitations individuelles au Nord-Est et au Sud-Ouest avec des constructions en R+1+C.
- Proximité de la route D925 à l'Ouest.

Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du cœur du Chef-lieu, répondre aux besoins en termes de services et d'équipements publics et améliorer le cadre de vie.
- Paysage : préserver des vues sur le clocher de l'église, notamment depuis la route D69a.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 1 : Terrains objets de l'OAP depuis la route de Montcutin, en direction du Nord-Ouest



Photo 2 : Terrains en partie centrale de l'OAP depuis la route devant l'église, en direction du Sud-Ouest



Photo 3 : Partie Nord des terrains objets de l'OAP depuis le flanc Ouest de l'église, en direction du Nord-Ouest



Photo 4 : Partie Sud des terrains objets de l'OAP depuis la route passant devant la mairie, en direction de l'Est



Photo 5 : Partie des terrains objets de l'OAP au Sud et carrefour devant la mairie depuis la route arrivant sur la mairie, en direction du Sud-Est



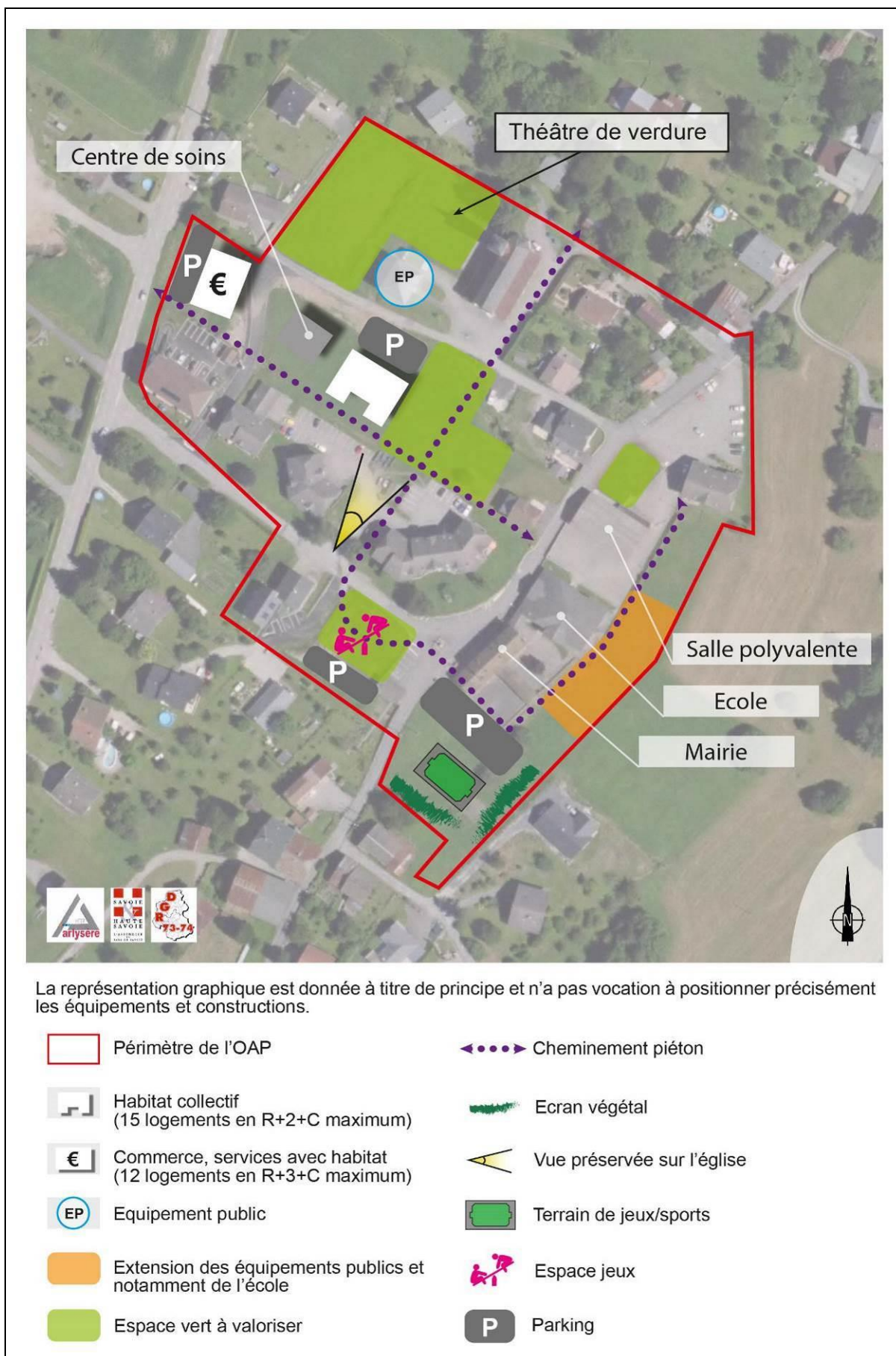
Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zones urbaines Ua et Uep.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et public.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : au coup par coup.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat, commerce, services, zones de loisirs et espaces verts.
- Réalisation d'environ 27 logements, sous forme d'habitat collectif en R+2+C maximum ainsi que d'un commerce et/ou de services avec du logement en R+3+C maximum. Réalisation de parkings et d'un réseau de cheminements piétons. Valorisation d'espaces verts et création de zones de jeux et de sports.
- Accès : infrastructures existantes.
- Trois logements en accession sociale et sept logements locatifs sociaux seront réalisés sur le périmètre de l'OAP n°1.

Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1



2 ZONE 2 « LA COMBAZ I » EN ZONE AUA

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 4620 m².
- Topographie : terrain légèrement pentu en direction de l'Ouest.
- Occupation actuelle du sol : jardin d'agrément, prairie fauchée avec quelques arbres fruitiers notamment en limite Est.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons relativement anciennes en R+C et R+1+C. Des façades entièrement en enduit, ou enduit en partie basse et éléments bois en partie haute. Collectifs récents en R+2+C avec façades en bois et enduit.
- Présence de la route D925 en limite Ouest et passage d'un chemin d'accès en partie Nord-Ouest.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui (en 2017) ; électricité : oui.

Photo 6 : Terrains objets de l'OAP depuis l'angle Sud de la zone en direction du Nord



Photo 7 : Terrains objets de l'OAP depuis la route D925 à l'angle Nord de la zone en direction du Sud-Est



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUa.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Échéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 16 logements, dont maximum 4 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé en R+1+C maximum et minimum 12 de type intermédiaire et/ou collectif en R+2+C maximum.
- Réalisation d'un cheminement piéton le long de la voirie.
- Accès : selon schéma, desserte commune par une voirie traversant l'OAP depuis l'accès existant au Nord-Ouest et allant jusqu'à la route passant au Sud-Est.
- Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement

Figure 2 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

	Périmètre de l'OAP		Voirie de desserte
	Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum)		Cheminement piéton
	Habitat intermédiaire ou collectif (R+2+C maximum)		Chemin existant
	Box pour véhicules		Espace vert

3 ZONE 3 « LA COMBAZ II » EN ZONE AUA

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 3310 m².
- Topographie : terrain légèrement pentu en direction du Nord-Ouest.
- Occupation actuelle du sol : jardin d'agrément avec de nombreux arbres fruitiers.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles relativement anciennes, anciennes constructions à vocation mixte (habitat et agricole) rénovées en habitat intermédiaire et quelques chalets bois. Structures de bâtiment en R+C à R+2+C. Un traitement des façades varié : entièrement en enduit ou en bois, ou enduit en partie basse et éléments bois en partie haute.
- Présence d'un ruisseau en limite Nord.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 8 : Terrains objets de l'OAP depuis la route en direction du nord



Photo 9 : Terrains objets de l'OAP depuis la route en direction de l'est



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUa.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 9 à 10 logements, dont maximum 5 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé en R+1+C maximum et minimum 4 ou 5 de type intermédiaire et/ou collectif en R+2+C maximum.
- Accès : selon schéma, desserte commune par le chemin existant à l'Est de la zone.
- Réalisation d'un cheminement piéton le long de la Route Napoléon.
- Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés.

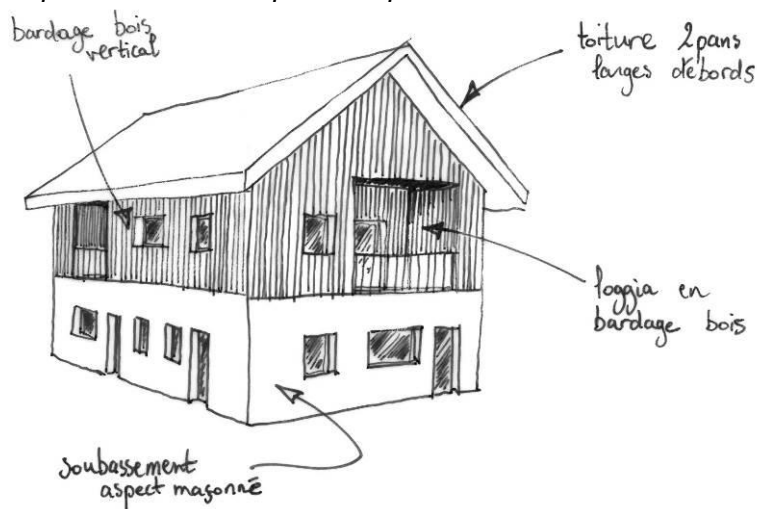
Qualité architecturale

Les façades seront enduites avec au minimum le tiers supérieur en bardage bois.

Les bâtiments accueillant plusieurs logements devront s'inspirer des caractéristiques des bâtiments et granges agricoles existants à côté de la zone :

- Le soubassement sera d'aspect maçonné (voir ci-après l'aspect des enduits),
- La partie supérieure de toutes les façades sera réalisée en bardage bois vertical.
- De manière générale, les balcons ou tout autre élément en saillie de la façade sont à éviter. A la place, il est recommandé de créer des espaces extérieurs pour chaque logement sous la forme de loggias intégrées dans les parties en bardage bois de la façade à la condition d'être elles-mêmes couvertes d'un bardage bois.
- Les toitures seront simples à deux pans avec de larges débords.

Ci-dessous un exemple d'architecture possible pour de l'habitat intermédiaire ou collectif :

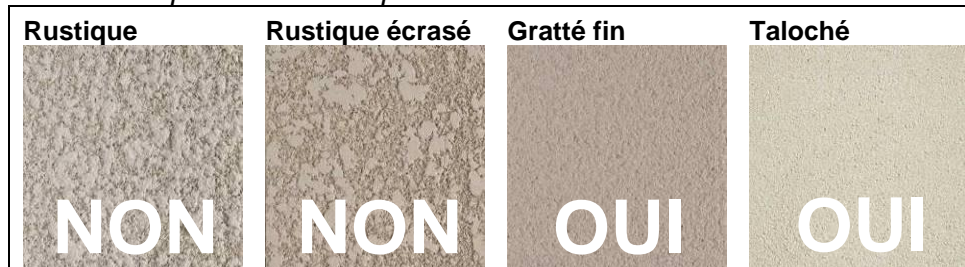


L'aspect de l'enduit sera à grain fin (ex. enduit taloché, lissé ou gratté fin) et la couleur de teinte claire ou sombre et naturelle. Les finitions d'aspect rustique ou les effets de relief (ex. enduit projeté ou écrasé) sont interdits.

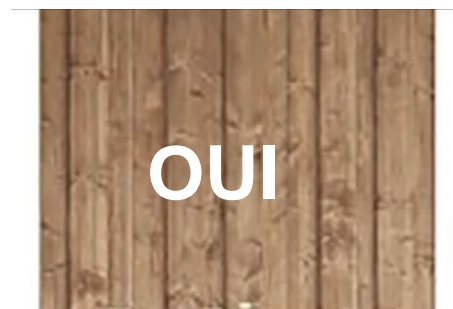
Ci-dessous une liste non-exhaustive de couleurs pouvant être utilisées pour les enduits :



Ci-dessous des exemples de finitions proscrites et souhaitées :



Les bardages seront d'aspect bois dont la couleur définitive sera foncée ou naturellement grisée pour les bois non traités (ex : mélèze, red cedar, ...). Ils seront verticaux et limités à la partie supérieure des pignons ; les modalités de pose (à emboîtement, à claire-voie, à couvre-joints,...) sont libres. Le cas échéant, les couvre-joints seront à bords délimités et de la même teinte que les planches. De plus, l'extrémité du bardage devra être alignée (cf. illustration ci-dessous) : tout décalage ou découpe non locale est interdit.



Tout autre aspect de façade, non mentionné ci-dessus, est proscrit.

Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 3

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Sens des façades à respecter |
|  | Habitat collectif ou intermédiaire
(R+2+C maximum) |  | Voirie de desserte terminée par une
placette de retournement |
|  | Habitat individuel ou groupé
(R+1+C maximum) |  | Cheminement piéton à créer le long de
la Route Napoléon |
| | |  | Espace vert |

4 ZONE 4 « LE MATHIEZ » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2 090 m².
- Topographie : terrain légèrement pentu en direction de l'Ouest.
- Occupation actuelle du sol : jardin d'agrément.
- Caractéristique du bâti à proximité : anciennes constructions à vocation mixte (habitat et agricole) de village de montagne rénovées en habitations individuelles et maisons individuelles récentes. Structures de bâtiment en R+1+C. Un traitement des façades varié : entièrement en enduit ou en bois, ou enduit en partie basse et éléments bois en partie haute.
- Présence de la route D925 en limite Ouest et d'arbres d'ornement dispersés sur la parcelle.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 10 : Terrains objets de l'OAP depuis la route D925 à l'angle Ouest, en direction de l'Est



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à court terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.


Principes d'urbanisation


- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 5 constructions au minimum, sous forme d'habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C maximum.
- Desserte par une voie assurant le bouclage entre la route D925 et la rue du Mathiez au sud-est, accompagnée d'un cheminement doux.
- Les constructions s'implanteront à 5 mètres au minimum de l'axe de la voie de desserte.
- Les toitures seront à deux pans (sans croupe ou avec croupe partielle, mais pas de croupe totale ni de 4 pans), de couleur grise, avec le faîtage perpendiculaire à la RD925, afin d'assurer une homogénéité architecturale des constructions et la possibilité d'installer des équipements liés aux énergies solaires en toiture.
- L'unité architecturale des constructions prévaudra sur les expressions individuelles. En cas de permis d'aménager, le règlement du lotissement sera défini en concertation avec la commune et l'architecte consultant, pour assurer une certaine harmonie des constructions.
- La haie de feuillus située sur la périphérie de l'opération sera maintenue, sauf pour la création des accès et voirie ; elle participe à l'insertion de l'aménagement dans son environnement paysager.

Figure 4 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 4

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

 Périmètre de l'OAP

 Voirie de desserte à créer

 Sens des façades à respecter

 Cheminement piéton à créer

5 ZONE 5 « L'EAU CHAUDE » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2000 m².
- Topographie : terrain plat sur la moitié Sud et légèrement en pente sur la moitié Nord.
- Occupation actuelle du sol : habitation individuelle et jardin d'agrément.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles pour la plupart relativement récentes. Structures de bâtiment en R+C et R+1+C. Les façades sont principalement en enduit.
- Présence d'arbres d'ornement de taille importante.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 11 : Terrains objets de l'OAP depuis le milieu de la parcelle, en direction de l'Est



Photo 12 : Terrains objets de l'OAP depuis l'angle Nord-Est de la zone, en direction de l'Ouest



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : à court terme (2017).
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 7 à 15 logements, dont maximum 3 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et minimum 4 de type intermédiaire et/ou collectif en R+1+C maximum.
- Réalisation d'un chemin piéton reliant les routes situées à l'Ouest et à l'Est de la zone.
- La construction existante pourra être maintenue, réhabilitée, démolie, en fonction de ses caractéristiques et des contraintes du projet.
- Accès : selon schéma, desserte commune des constructions à l'Est de la zone hormis la construction individuelle à l'Ouest qui aura son accès par la route du même côté.
- Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés.

Figure 5 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 5



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

 Périmètre de l'OAP	 Voirie de desserte avec placette de retournement
 Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum)	 Cheminement piéton
 Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum)	 Accès
	 Espace vert

6 ZONE 6 « LE BOURGET » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 3025 m².
- Topographie : légère pente régulière en direction du Nord-Ouest.
- Occupation actuelle du sol : prairie.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles pour la plupart relativement récentes et parfois mitoyennes. Structures de bâtiment en R+C et R+1+C. Les façades sont principalement en enduit.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 13 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Sud-Est de la zone, en direction du Nord-Ouest



Photo 14 : Terrains objets de l'OAP depuis l'angle Sud-Ouest, en direction du Nord



Photo 15 : Terrains objets de l'OAP depuis la route à l'angle Sud-Est de la zone, en direction du Nord-Ouest

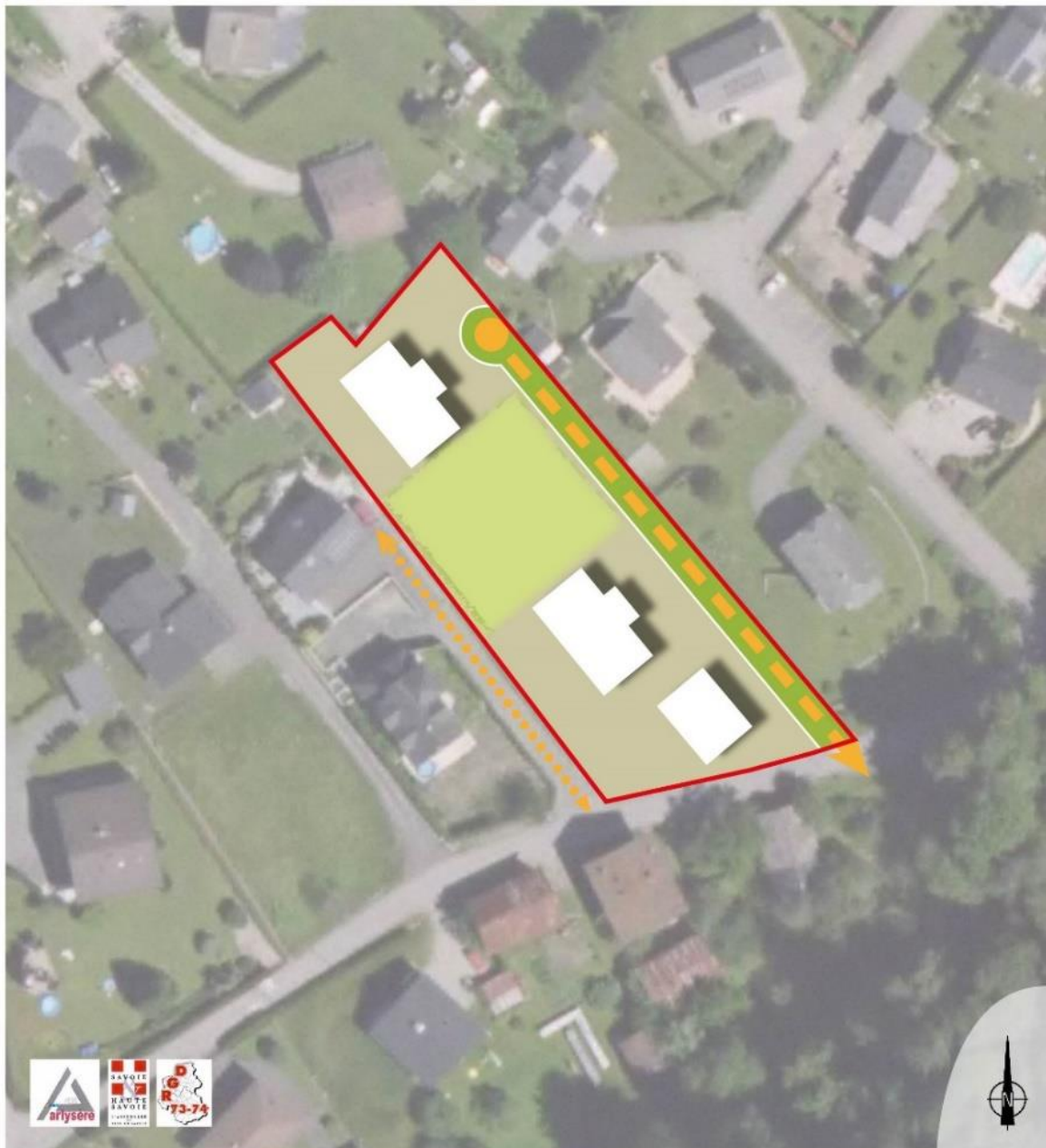


Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Échéance d'urbanisation : à moyen ou long terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 7 à 8 logements, dont maximum 3 sous forme d'habitat individuel et/ou individuel groupé et minimum 4 de type intermédiaire et/ou collectif en R+1+C maximum.
- Accès : selon schéma, desserte commune sur la route au Sud-Est, en longeant la limite Est. Variante possible par l'accès privé existant de l'autre côté de la limite Sud-Ouest.
- Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés.

Figure 6 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 6

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
|  Périimètre de l'OAP |  Voirie de desserte avec placette de retournement |
|  Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) |  Possibilité d'accès |
|  Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum) |  Espace vert |

7 ZONE 7 « LA CHAPELLE » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 1800 m².
- Topographie : terrain en faible pente en direction du Sud-Ouest, devant légèrement plus forte en partie Sud.
- Occupation actuelle du sol : prairie. La limite Nord est formée d'un alignement d'arbres caducs de taille assez importante.
- Caractéristique du bâti à proximité : anciennes constructions à vocation mixte (habitat et agricole) de village de montagne rénovées en habitations individuelles, des granges et maisons individuelles récentes. Structures de bâtiment en R+C et R+1+C. Une partie basse minérale et une partie haute en bois, parfois la totalité en enduit.
- Proximité du ruisseau de Fontaine Claire de l'autre côté de la voirie d'accès.

Enjeux

- Urbanisme : conforter et organiser l'urbanisation du secteur à proximité du centre village.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 16 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Nord, en direction du Sud



Photo 17 : Accès au terrain objets de l'OAP au Nord de la zone, en direction du Nord-Ouest

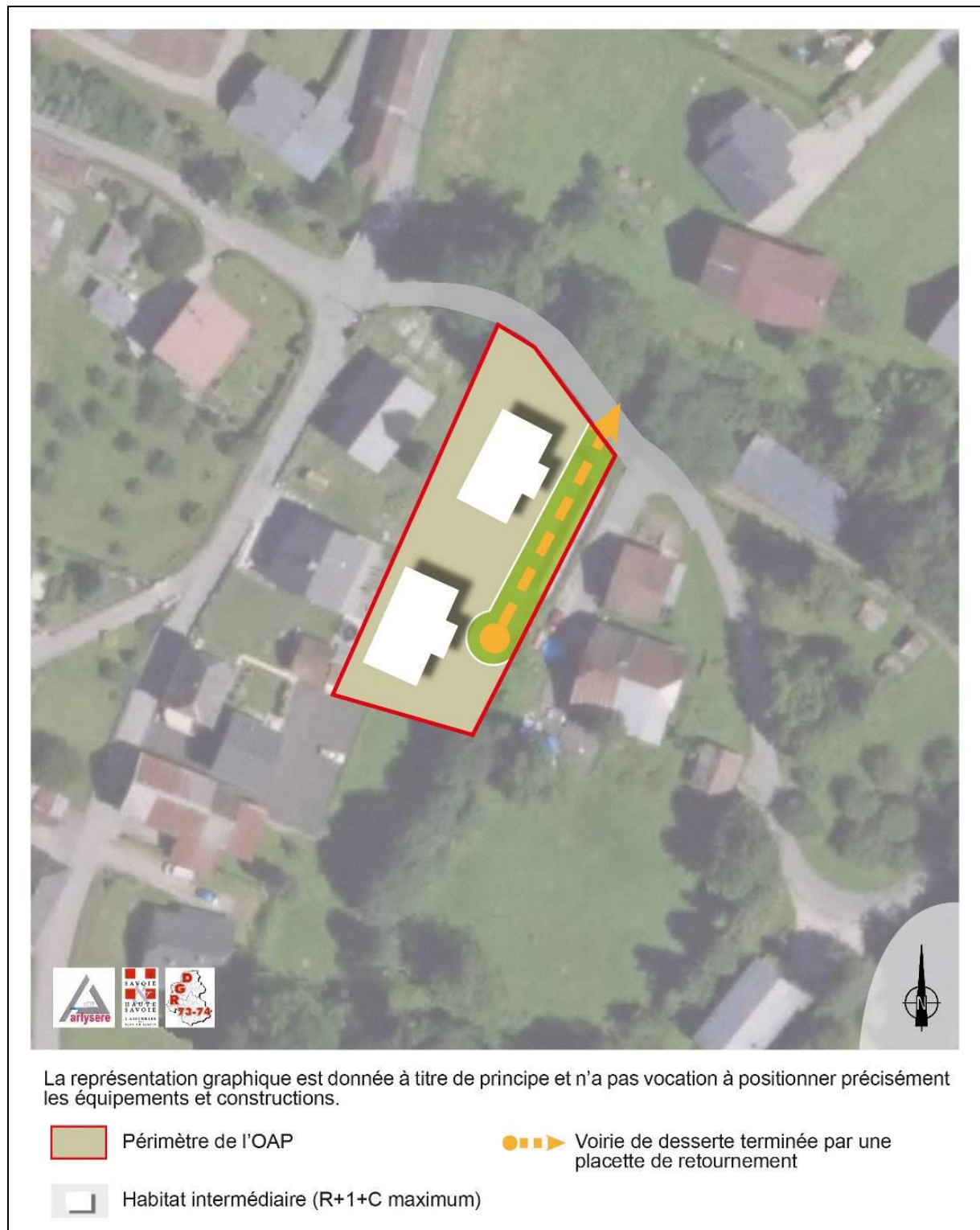


Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Échéance d'urbanisation : à moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 4 à 6 logements, sous forme d'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire en R+1+C.
- Accès : selon schéma, desserte commune le long de la limite Est sur la route située au Nord de la zone.

Figure 7 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 7

8 ZONE 8 « PLAN DU CARROZ » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 5130 m².
- Topographie : terrain relativement plat au Nord-Ouest et plus bas que le reste, assez pentu en direction du Nord-Ouest sur la partie Sud et Est, et en talus sur la partie centrale restante.
- Occupation actuelle du sol : prairie à l'Est, verger à l'Ouest et bosquet sur le reste de la parcelle.
- Caractéristique du bâti à proximité : anciennes constructions à vocation mixte (habitat et agricole) de village de montagne rénovées en habitations individuelles et maisons individuelles récentes. Volumes importants et des structures de bâtiment en R+C et R+1+C. Les façades sont en enduit avec parfois en partie haute du bardage bois orienté verticalement. Les couvertures sont en bacs acier ou en tuiles rouges.

Enjeux

- Urbanisme : conforter et organiser l'urbanisation du secteur à proximité du centre village.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 18 : Terrains objets de l'OAP depuis l'angle Nord-Est de la salle polyvalente, en direction du Sud



Photo 19 : Terrains objets de l'OAP depuis l'angle Nord-Est de la parcelle, en direction de l'Ouest



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et public (EPFL).
- Intervention de la collectivité : oui.
- Échéance d'urbanisation : à moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 12 à 14 logements, dont maximum 3 sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et minimum 9 de type intermédiaire et ou collectif, en R+1+C maximum.
- Accès : selon schéma, desserte commune sur la route au Sud-Ouest de l'opération avec une possibilité d'accès agricole dans le prolongement de la voirie.
- Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés.

Figure 8 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 8

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Voirie de desserte terminée par une placette de retournement |
|  Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum) |  Possibilité accès agricole |
|  Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum) |  Espace vert |

9 ZONE 9 « LE CREUX DU LOUP » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 3190 m².
- Topographie : terrain légèrement pentu en direction du Nord-Ouest.
- Occupation actuelle du sol : prairie fauchée.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons relativement anciennes en R+C et R+1+C. Des façades entièrement en enduit, ou enduit en partie basse et éléments bois en partie haute. Collectifs récents en R+2+C avec façades en bois et enduit.
- Présence de la route D925 en limite Est.
- Zone de remblais récents (portance du sol à prendre ne compte).

Enjeux

- Urbanisme : conforter et organiser l'urbanisation du secteur à proximité du centre village.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : non (assainissement individuel) ; électricité : oui.

Photo 20 : Terrains objets de l'OAP depuis l'accès de la maison au Nord, en direction du Sud-Ouest



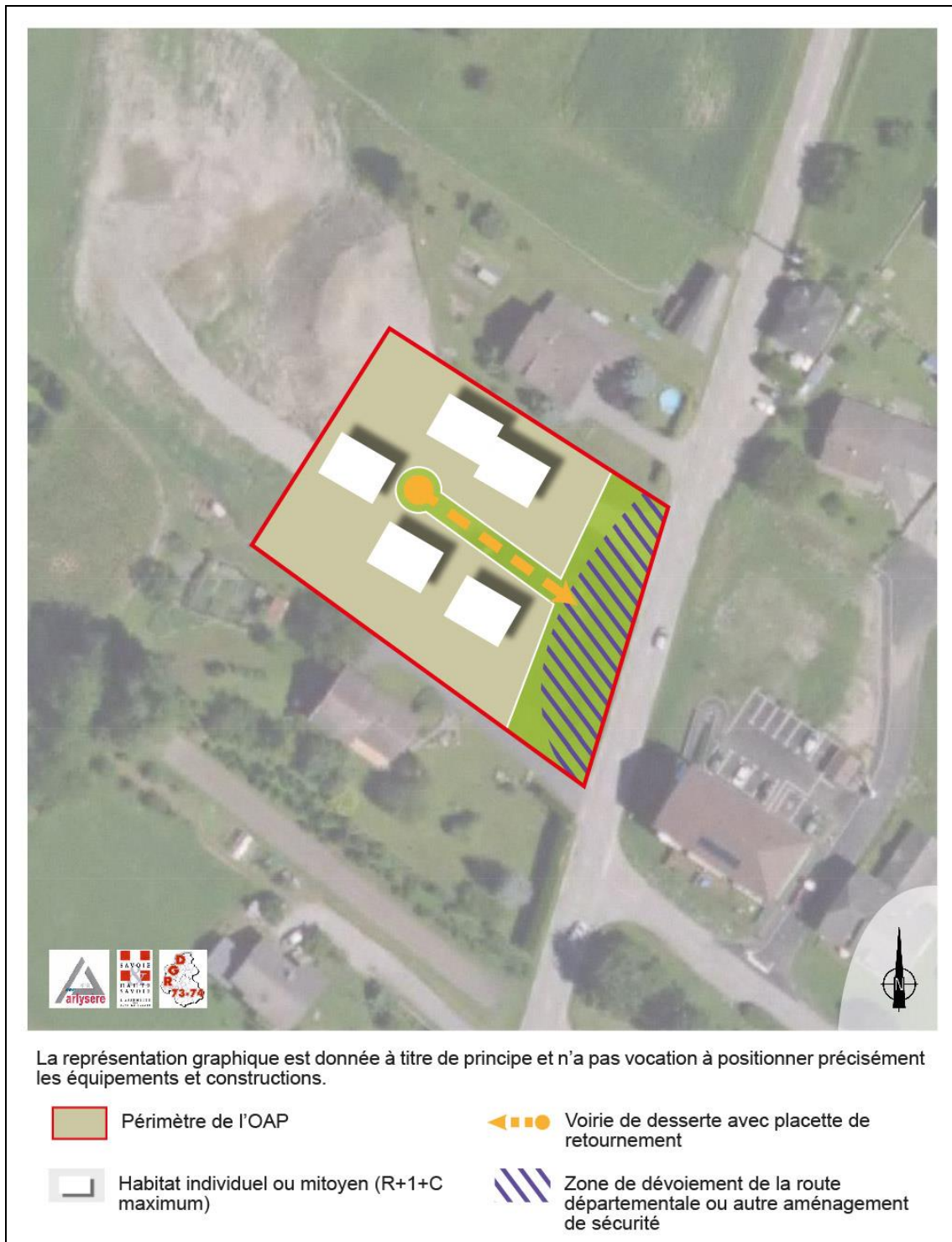
Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : oui pour le dévoiement de la route départementale.
- Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 5 à 7 logements, sous forme d'habitat individuel et/ou mitoyen en R+1+C maximum. Réalisation d'une zone de dévoiement de la route départementale ou autre aménagement de sécurité.
- Accès : selon schéma, desserte commune sur la route D925.

Figure 9 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 9



10 ZONE 10 « CHEF-LIEU – LE PORT DU HAUT » EN ZONE AUA

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 10465 m².
- Topographie : Pente moyenne régulière.
- Occupation actuelle du sol : prairie, quelques zones arborée au Nord, au Sud-Est et au Sud (fruitiers et arbres caducs).
- Caractéristique du bâti à proximité : présences de remises avec soubassement minéral et structure haute en bardage bois disposé verticalement. Présence également d'habitations relativement récentes. Les volumes sont assez importants et les structures de bâtiment sont en R+1+C et R+2+C. Les façades sont en pierre ou en enduit avec parfois en partie haute du bardage bois orienté verticalement et plus rarement horizontalement. Les couvertures sont principalement en bac acier ou en tôle ondulée.
- Présence d'une remise, de constructions en ruines et d'une habitation qui sont situées en partie Sud.
- Proximité de l'église au Sud, d'un bâtiment agricole au Nord et de la route D925 à l'Ouest

Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation des abords du cœur du Chef-lieu.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 21 : Terrains objets de l'OAP depuis la route au Nord-Est, en direction du Sud-Ouest



Photo 22 : Terrains objets de l'OAP depuis le Nord de la zone, en direction de l'Est**Photo 23 : Terrains objets de l'OAP depuis l'entrée Nord-Est de la zone, en direction de l'Ouest**

Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUa.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme.
- Mode de déblocage : l'aménagement pourra être réalisé au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Principes d'urbanisation









- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 14 à 20 logements, dont maximum 2 sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et minimum 12 de type intermédiaire et/ou collectif en R+1+C maximum.
- Accès : deux accès sont prévus : le premier au nord, pour desservir la majeure partie de l'aménagement et le second à l'ouest, pour desservir les deux constructions possibles dans le deuxième sous-secteur. Un bouclage entre ces deux voies pourra être prévu.
- Un écran végétal sera planté entre la zone Agricole et la zone AU.
- Un espace vert collectif, de minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération, devra être aménagé. Cet espace devra être d'un seul tenant ou en deux sites maximum, réellement utilisable et ne pas correspondre à des délaissés ou bords de voirie. Il

devra être aménagé qualitativement (plantation, mobilier urbain) ; il pourra consister en jardins partagés.

Figure 10 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 10



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

 Périimètre de l'OAP	 Voirie de desserte
 Habitat individuel ou groupé (R+1+C maximum)	 Bouclage de la voirie possible
 Habitat intermédiaire ou collectif (R+1+C maximum)	 Ecran végétal à créer
 Constructions existantes	 Espace vert

11 ZONE 11 « PRAPILLAN » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 2400 m².
- Topographie : terrain plat, légèrement pentu en direction du Nord-Ouest.
- Occupation actuelle du sol : prairie fauchée.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons anciennes en R+C et R+1+C. Des façades entièrement en enduit, ou enduit en partie basse et éléments bois en partie haute.
- Présence de la route D925 en limite Est et d'un gros cerisier à l'angle Nord.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : limiter autant que possible l'impact du projet sur le gros cerisier de l'angle Nord.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : non (assainissement individuel) ; électricité : oui.

Photo 24 : Terrains objets de l'OAP depuis l'accès de la maison au Nord, en direction du Sud-Ouest



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 5 logements, sous forme d'habitat individuel et/ou mitoyen en R+1+C maximum.
- Accès : selon schéma, desserte commune sur l'accès particulier existant au Nord de l'opération.

Figure 11 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 11



12 ZONE 12 « LE PORT DU BAS » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 1895 m².
- Topographie : terrain plat, légèrement pentu en direction du Nord.
- Occupation actuelle du sol : pelouse, jardin d'agrément et potagers
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles récentes pavillonnaires. Structures de bâtiment en R+C et R+1+C. Un traitement des façades varié : entièrement en enduit ou en bois, ou enduit en partie basse et éléments bois en partie haute.
- Présence d'un pylône EDF à l'angle Nord-Est et de cabanes en bois à l'angle Sud-Est.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 25 : Terrains objets de l'OAP depuis le chemin d'accès en direction de l'Est



Photo 26 : Cabanes à l'angle Sud-Est**Modalités d'urbanisation**

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur la totalité de chacun des deux sous-secteurs identifiés aux OAP.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 3 à 6 logements, sous forme d'habitat individuel et/ou mitoyen en R+1+C maximum.
- Accès : selon schéma, desserte commune sur le chemin privé à l'Ouest.

Figure 12 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 12

13 ZONE 13 « CHEF-LIEU - ROUTE DE MONTHION » EN ZONE AUB

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 3 190 m².
- Topographie : terrain en pente douce régulière.
- Occupation actuelle du sol : Quelques arbres caducs et fruitiers, une haie champêtre, des jardins d'agrément.
- Caractéristique du bâti à proximité : des granges et de l'habitat individuel relativement récent ou rénové. Les constructions vont du plein pied au R+1+C. Les façades sont en pierre ou en enduit avec parfois en partie haute du bardage bois orienté verticalement. Les couvertures sont en bacs acier ou en tuiles rouges.

Enjeux

- Urbanisme : organiser l'urbanisation du secteur.
- Paysage : Intégrer les constructions en respectant l'architecture environnante ainsi que les matériaux et les couleurs majoritaires.
- Equipements : AEP : oui ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 27 : Terrains objets de l'OAP depuis l'entrée Sud-Est, en direction du Sud-Ouest



Photo 28 : Terrains objets de l'OAP depuis l'angle Nord-Est, en direction de l'Ouest



Photo 29 : Terrains objets de l'OAP depuis la partie Sud-Ouest, en direction du Nord-Est



Modalités d'urbanisation

- Classement au plan de zonage : zone à urbaniser AUb.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : à court ou moyen terme.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou sur la totalité de chacun des deux sous-secteurs identifiés aux OAP.

Principes d'urbanisation

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'environ 8 à 9 logements, sous forme d'habitat individuel et/ou individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C maximum.
- Accès : selon schéma. Secteur Nord : accès sur la route à l'Est. Secteur central : accès par le Sud-Est de l'opération sur la route à l'Est.

Qualité architecturale

De manière générale, les façades seront réalisées en maçonnerie enduite. L'aspect de l'enduit sera à grain fin (ex. enduit taloché, lissé ou gratté fin) et la couleur de teinte claire et naturelle. Les finitions d'aspect rustique ou les effets de relief (ex. enduit projeté ou écrasé) sont interdits.

Ci-dessous une liste non-exhaustive de couleurs pouvant être utilisées pour les enduits :



**Références ParexLanko*

Ci-dessous des exemples de finitions proscrites et souhaitées :



Le cas échéant, les bardages seront d'aspect bois dont la couleur définitive sera foncée ou naturellement grisée pour les bois non traités (ex : mélèze, red cedar, ...). Ils seront verticaux et limités à la partie supérieure des pignons ; les modalités de pose (à

emboîtement, à claire-voie, à couvre-joints,...) sont libres. Le cas échéant, les couvre-joints seront à bords déalignés et de la même teinte que les planches. De plus, l'extrémité du bardage devra être alignée (cf. illustration ci-dessous) : tout décalage ou découpe non locale est interdit.



Tout autre aspect de façade, non mentionné ci-dessus, est proscrit.


Dans le respect de l'architecture locale des maisons de village, les garde-corps seront simples à barreaudage vertical réalisé soit en ferronnerie de couleur grise, soit avec des barreaux en bois à section carrée.

Les toitures seront en harmonie avec les constructions existantes autour de la zone, c'est-à-dire avec un sens de faitage perpendiculaire à la pente et à deux pans avec une croupe partielle. Les croupes totales sont interdites.

Figure 13 : Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 13

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

 Périmètre de l'OAP

 Sens des façades à respecter

 Voirie de desserte avec placette de retournement

 Deux secteurs possibles

Tableau de synthèse des OAP

Secteur	Nom OAP	Surface (m ²)	Nb lgts		Densité		Type de logements			Hauteur max
			hypothèse basse	hypothèse haute	hypothèse basse	hypothèse haute	Individuel / mitoyen / groupé (maximum)	Intermédiaire / collectif (minimum)	Collectif	
1	Chef-lieu - Mairie	3705	27	27	72.87	72.87			27	R+2+c à R+3+c
2	La Combaz I	4620	16	16	34.63	34.63	4	12		R+1+c à R+2+c
3	La Combaz II	3310	9	10	27.19	30.21	5	4		R+1+c à R+2+c
4	Le Mathiez	2090	5	5	23.92	23.92	5 (pas de collectif)			R+1+c
5	L'Eau Chaude	2000	7	15	35.00	75.00	3	4		R+1+c
6	Le Bourget	3025	7	8	23.14	26.45	3	4		R+1+c
7	La Chapelle	1800	4	6	22.22	33.33	4 à 6 (pas de collectif)			R+1+c
8	Plan du Carroz	5130	12	14	23.39	27.29	3	9		R+1+c
9	Le Creux du Loup	3190	5	7	15.67	21.94	5			R+1+c
10	Le Port du Haut	10465	14	20	13.38	19.11	2	12		R+1+c
11	Prapillan	2400	5	5	20.83	20.83	5			R+1+c
12	Le Port du Bas	1895	3	6	15.83	31.66	3			R+1+c
13	Chef-lieu - Route de Monthion	3190	8	9	25.08	28.21	8 (pas de collectif)			R+1+c
TOTAL		46820	122	148	26.06	31.61	50	45	27	