

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE CHATEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°3



4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Approbation

DATE	PHASE	PROCEDURE
02/07/1982	Approbation	Elaboration
12/07/1990	Approbation	Révision n°1
16/04/1998	Approbation	Révision n°2
26/06/2012	Approbation	Révision n°3

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 2012, approuvant la révision n°3 du P.L.U. de Châtel.

Le Maire, Nicolas RUBIN.

**JUIN
2012**

ARCHITECTURE



EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ
ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14
E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

1 GENERALITES

L'esprit des orientations d'aménagement :

Les orientations d'aménagement définies ci-dessous permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs, et notamment l'objectif général d'organisation de secteurs cohérents.

Le cas échéant, les prescriptions définissent de véritables projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation et la typologie du bâti, la nature et la fonction des espaces publics, la vocation des lieux.

Pour l'objectif d'organisation de l'urbanisation, les prescriptions sont d'ordre général. Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs, définissent les principes de la voirie principale, des prescriptions paysagères, etc....

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat), les opérations d'aménagement doivent en respecter l'esprit, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc....).

Les zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement sont soumises à la PVR (participation pour voirie et réseaux).

Extrait des Articles L123-1-3 et L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »

« 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. »

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03 :

« Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

2 LISTE DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

N°	Nom	Principes	Zone	Surface (ha)	Nb de logements	Nb d'habitants
OA 1	La Béchigne / Centre	Principes d'organisation, création de cheminements	UA	1,32	87	218
OA 2	La Fontaine / Le Linga	Principes d'organisation / Forme urbaine, typologie bâti, prescriptions paysagères	AUa	2,88	99	248
OA 3	Au Jardy	Principes d'organisation / Forme urbaine, typologie bâtie, cheminements	AUa	1,96	63	230
OA 4	Sous les Vorres	Desserte, prescriptions paysagères pour le traitement des abords de la RD	AUa	2,57	69	158
OA 5	Sous le Recardet	Principes d'organisation / Forme urbaine, typologie bâti, prescriptions paysagères	AUx	0,84	-	-
Total	Hors zone d'activités			8,73	318	854
Total	Avec zone d'activités			9,57	-	-

3 LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



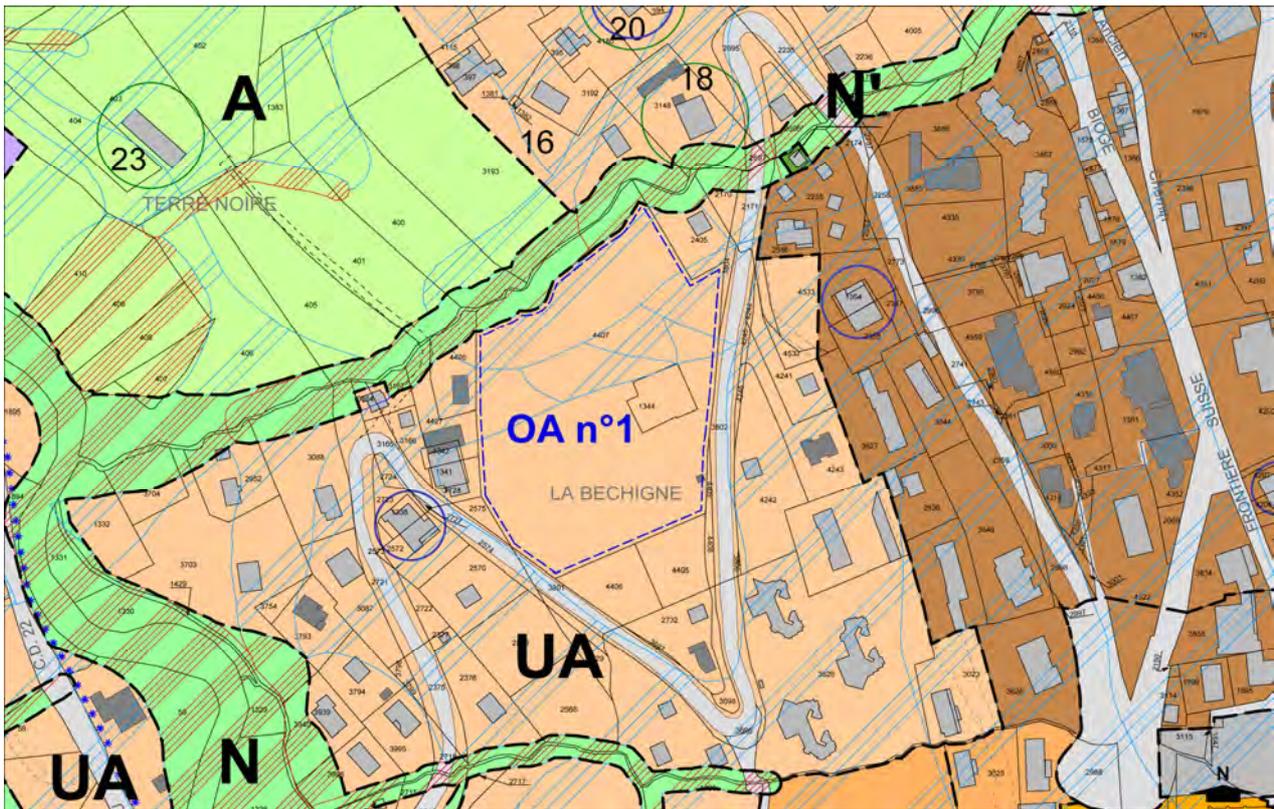
•OA N°1 : LA BECHIGNE

L'objectif est d'obtenir, dans ce secteur proche du centre, une urbanisation dense, cohérente en matière d'accès et définissant un espace collectif dans sa partie centrale.

Les opérations d'aménagement doivent respecter le schéma de principe et les prescriptions énoncées ci-après.



•Précisions sur le schéma de principe : il s'agit d'un schéma de principe dont les opérations d'aménagement doivent s'inspirer. Sauf indication contraire, le nombre constructions n'est pas à respecter à l'unité près.



• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

Sont interdits :

- les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :
 - le schéma de principe d'organisation de la zone,
 - un développement ultérieur cohérent de la zone.

• Desserte, organisation :

La desserte du secteur devra respecter les principes d'accès figurant au plan d'aménagement de principe : accès inférieur desservant un parking principal, accès supérieur non liaisonnés entre eux).

Un cheminement piéton passant par l'espace commun central devra permettre de relier la voie aval à la voie amont.

• Intégration urbaine et paysagère :

L'implantation des constructions devra définir un espace central de l'opération à dominante piétonne.

En bordure du ruisseau, les abords des immeubles devront être arborisés avec des arbres de haute tige renforçant la présence végétale du ruisseau.

Pour l'intégration de loin de ce secteur visible depuis le bas du village, les sens dominants de faîtage des constructions du chef-lieu devront être respectés.

• Typologie des constructions, densité :

L'opération d'aménagement devra être composée exclusivement d'habitations collectives.

La densité des ne peut être inférieure à 66logts par hectare.

• Stationnement :

Les parkings banalisés créés aux extrémités des secteurs seront paysagés.

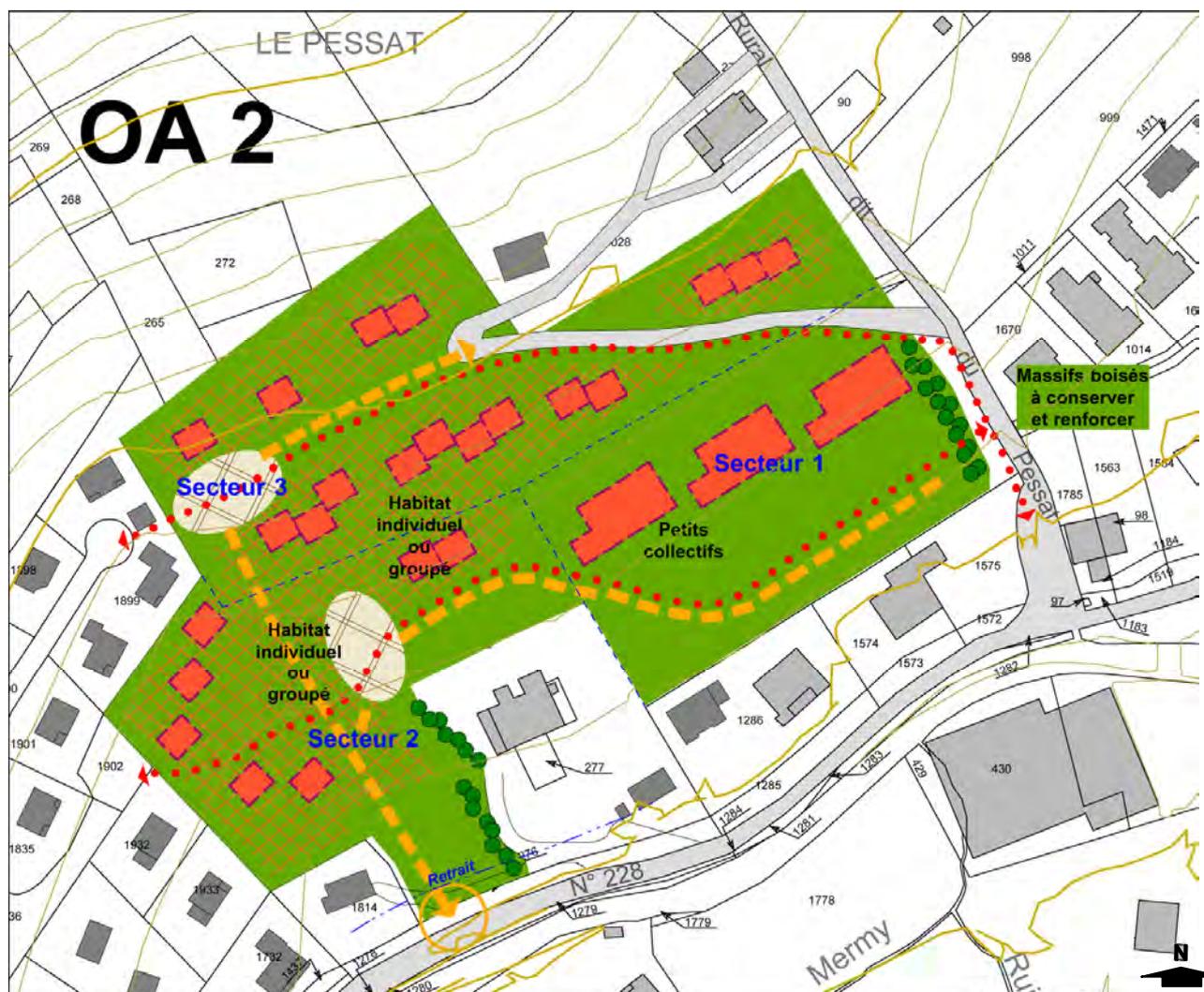
•En dehors des prescriptions particulières de l'OA énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UA.

•OA N°2 : LA FONTAINE

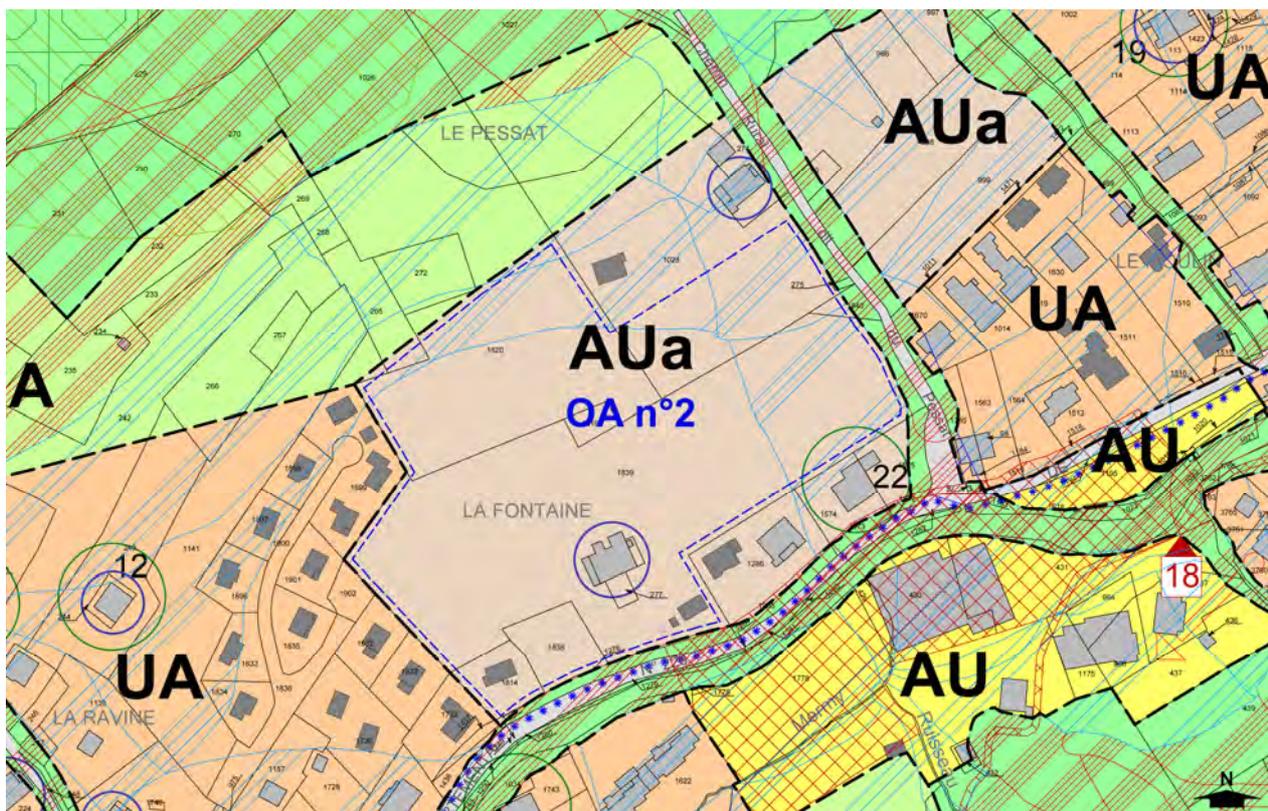
L'objectif poursuivi est une densification et une organisation de l'urbanisation pour un aménagement cohérent de ce secteur faisant face au pied de piste du Linga.

La typologie préconisée des constructions tient compte de l'environnement hétérogène existant (habitat individuels, collectifs, constructions traditionnelles) et des amorces de voirie réalisées sur le site.

Les opérations d'aménagement doivent respecter le schéma de principe et les prescriptions énoncées ci-après.



•Précisions sur le schéma de principe : il s'agit d'un schéma de principe dont les opérations d'aménagement doivent s'inspirer. Sauf indication contraire, le nombre constructions n'est pas à respecter à l'unité près.



• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Secteur 1 : L'opération d'aménagement peut s'ouvrir à l'urbanisation selon un phasage partiel, sous réserve de cohérence du projet global.

Secteurs 2 et 3 : Les secteurs ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation qu'à condition d'être desservi par l'accès principal de l'OA tel que défini ci-dessous. Ils ne peuvent en aucun cas être desservis par le chemin du Pessat et les voiries existantes au Sud, de dimensions insuffisantes.

Sont interdits (tous secteurs) :

Les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone,
- un développement ultérieur cohérent de la zone.

• Desserte, organisation :

De manière générale, le système nouveau de voirie devra se raccorder aux voiries existant sur le terrain et permettre la création de liaisons piétonnes avec le système viaire périphérique.

L'accès principal de l'OA de La Fontaine devra s'effectuer depuis la RD 228, au Sud-Est de la ferme existante. Le carrefour fera l'objet d'un aménagement conforme aux prescriptions des Services de la Voirie Départementale.

• Intégration urbaine et paysagère :

Les linéaires d'habitat groupé seront majoritairement implantés parallèlement aux courbes de niveaux. L'habitat collectif s'étagera dans la pente perpendiculairement aux courbes de niveau.

L'habitat groupé pourrait reprendre la typologie des chalets traditionnels qui regroupent en général 2 logements sous un même volume.

L'organisation de l'habitat groupé devra générer un espace commun appropriable par les résidents.

L'impact du stationnement sera limité en partie aval de l'habitat collectif au profit d'espaces verts créant une transition paysagère avec les constructions existantes en bordure de la RD.

• Typologie des constructions, densité :

Secteur 1 : Habitations collectives.

Secteur 2 et 3 : Habitat individuel et groupé. Pour donner l'impression d'un linéaire groupé, les ensembles devront être constitués de 3 unités minimum.

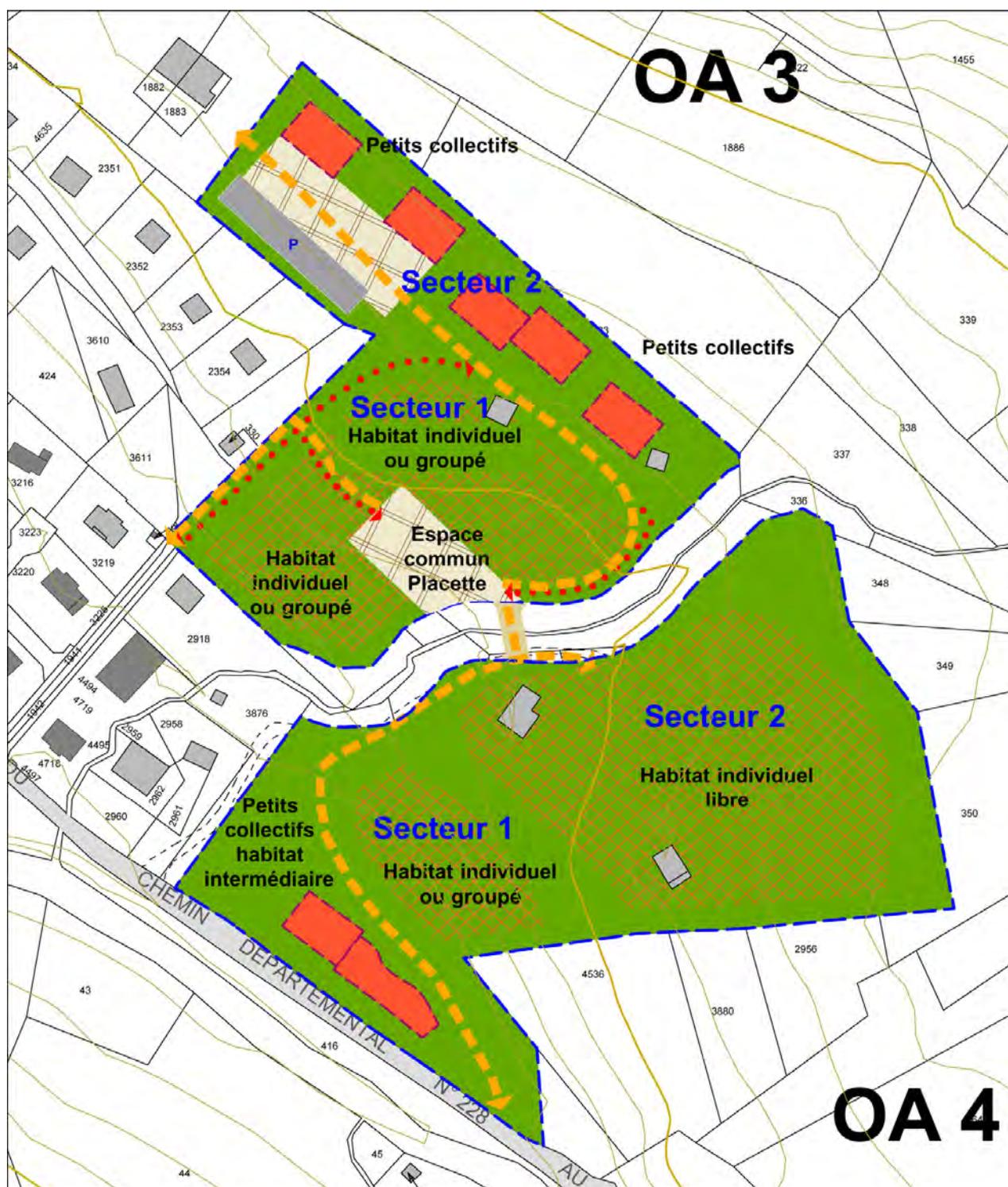
La densité des constructions par secteurs ne peut être inférieure, par hectare aux ratios suivants : 12 logts / ha pour l'habitat individuel, 25 logts / ha pour l'habitat groupé ou intermédiaire, 66 logts/ ha pour l'habitat collectif.

•En dehors des prescriptions particulières de l'OA énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

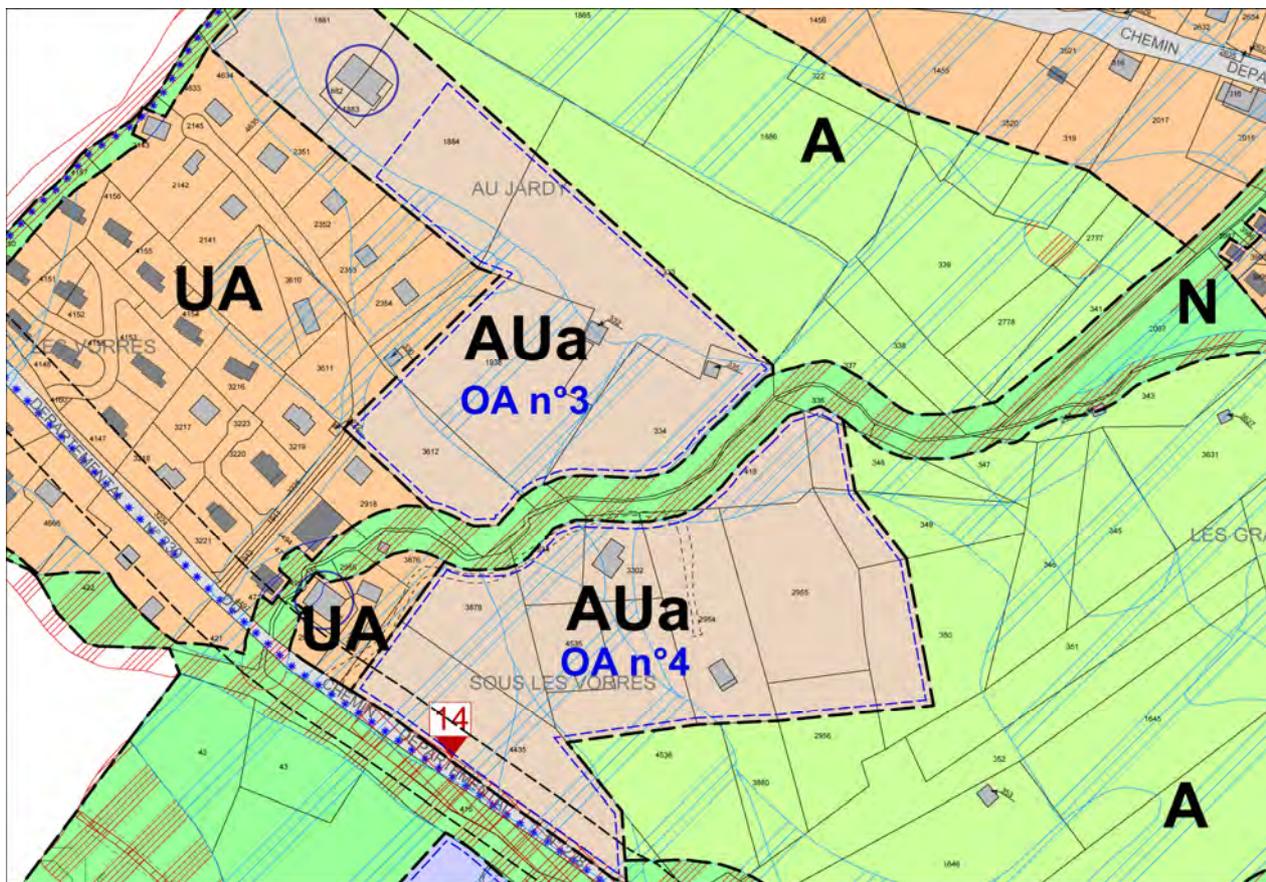
•OA N°3 : AU JARDY

L'objectif est de donner une organisation urbaine cohérente à cet espace résiduel situé entre une urbanisation existante et la limite naturelle constituée par le ruisseau.

Les opérations d'aménagement doivent respecter le schéma de principe et les prescriptions énoncées ci-après.



• Précisions sur le schéma de principe : il s'agit d'un schéma de principe dont les opérations d'aménagement doivent s'inspirer. Sauf indication contraire, le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près.



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation devra commencer par le secteur 1.
L'urbanisation du secteur 2 ne pourra se faire qu'une fois l'urbanisation du secteur 1 réalisée.

Il n'est pas fixé de conditions de déblocage.

Sont interdits (tous secteurs) :

- Les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :
- le schéma de principe d'organisation de la zone,
 - un développement ultérieur cohérent de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

• Desserte, organisation :

Le traitement de la desserte intégrera un traitement urbain de la traversée en lien avec la desserte de l'OA 5.

Le réseau de desserte doit permettre la réalisation d'un cheminement piéton distinct de la voirie automobile, reliant le secteur 1 au secteur 2.

• Intégration urbaine et paysagère, forme urbaine et espaces publics :

En partie aval dans le secteur 1, les constructions seront de type individuel ou groupé, prolongeant le tissu existant.

En partie amont, les volumes de l'habitat collectif devront s'apparenter à celui de la construction traditionnelle existant au Nord Ouest du secteur 2.

La composition d'ensemble devra permettre, au centre du secteur 1, la création d'un espace commun ouvert sur le paysage du ruisseau.

• Typologie des constructions, densité :

Secteur 1 : Habitat individuel et groupé.

Secteur 2: Habitations collectives.

La densité des constructions par secteurs ne peut être inférieure, par hectare aux ratios suivants : 12 logts / ha pour l'habitat individuel, 25 logts / ha pour l'habitat groupé ou intermédiaire, 66 logts/ ha pour l'habitat collectif.

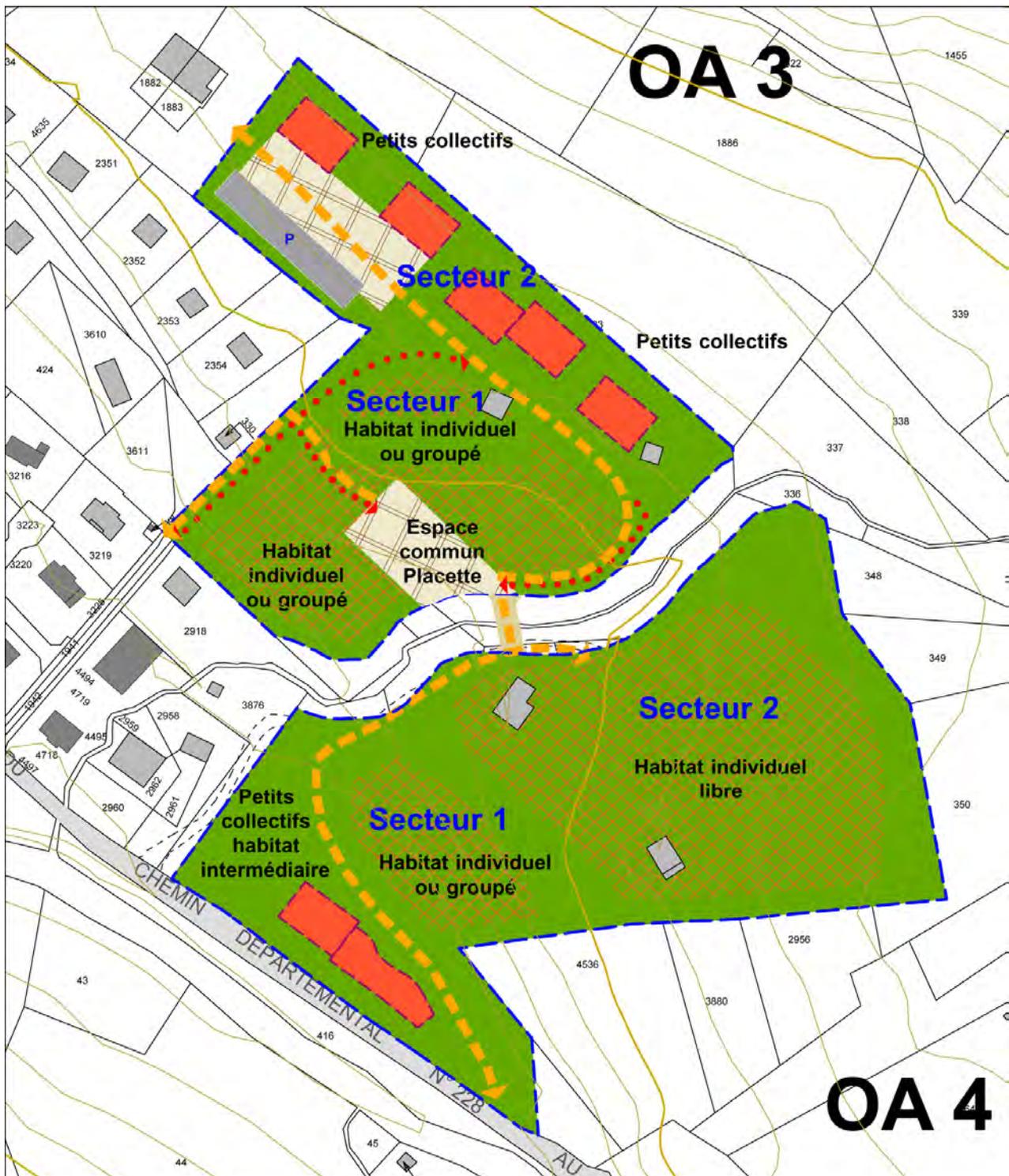
Pour tous les secteurs :

• En dehors des prescriptions particulières de l'OA énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

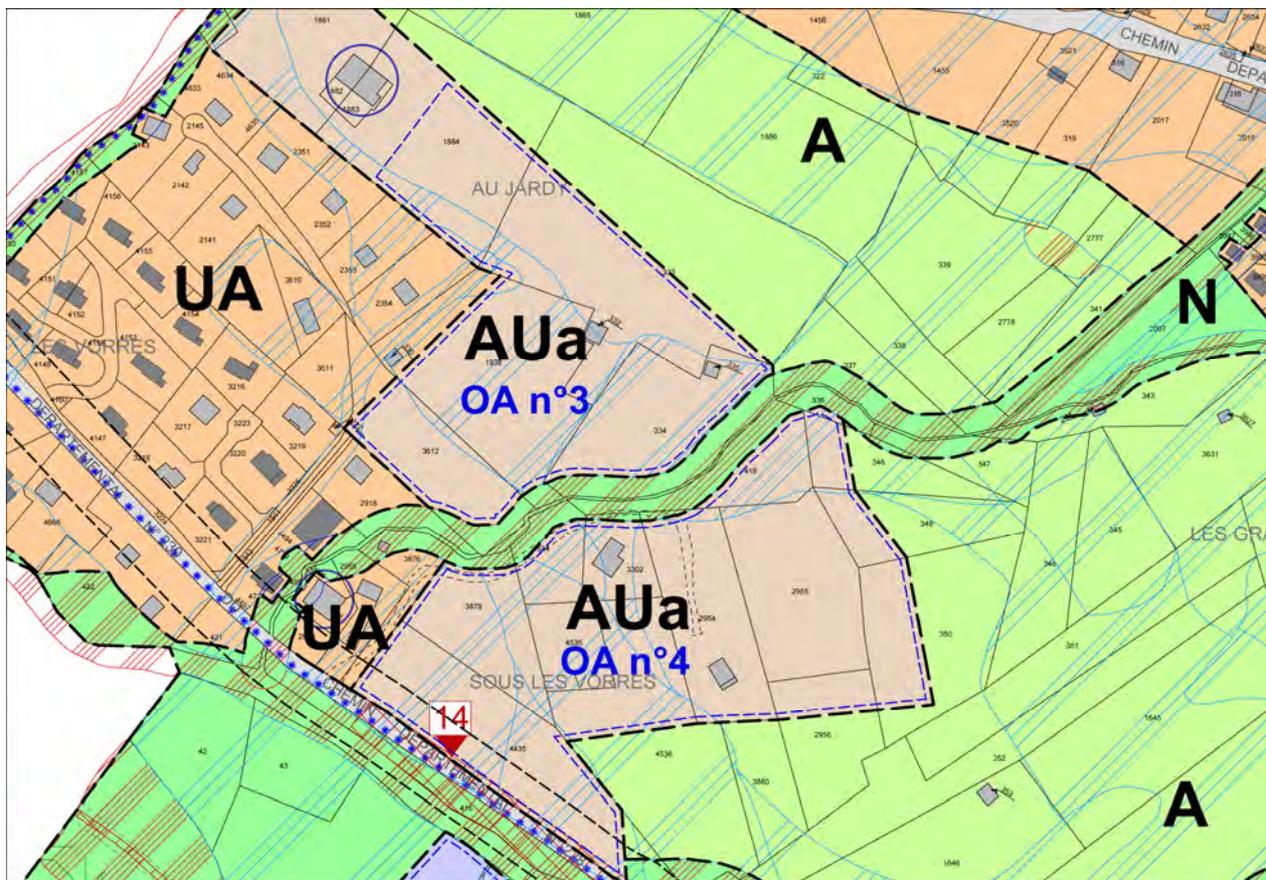
• OA N°4 : SOUS LES VORRES

L'objectif est de donner une organisation urbaine cohérente à cet espace situé entre le secteur urbanisé du Jardy et la zone d'activités existante, dans lequel se situent quelques constructions existantes éparses.

Les opérations d'aménagement doivent respecter le schéma de principe et les prescriptions énoncées ci-après.



• Précisions sur le schéma de principe : il s'agit d'un schéma de principe dont les opérations d'aménagement doivent s'inspirer. Sauf indication contraire, le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près.



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'ouverture à l'urbanisation devra commencer par la totalité de l'un des secteurs.

Il n'est pas fixé de conditions de déblocage par secteurs.

Sont interdits (tous secteurs) :

Les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone,
- un développement ultérieur cohérent de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

• **Desserte, organisation :**

Le traitement de la desserte intégrera un traitement urbain de la traversée en lien avec la desserte de l'OA 5.

Le réseau de desserte doit permettre la réalisation d'un cheminement piéton distinct de la voirie automobile, reliant les secteurs entre eux.

• Intégration urbaine et paysagère, forme urbaine et espaces publics :

En partie aval dans le secteur 1 : habitat intermédiaire longeant la route départementale.

En amont de la voirie d'accès de l'OA : habitat individuel ou groupé.

Secteur 2 à proximité des constructions individuelles existantes : habitat individuel.

Un écran boisé est à réaliser en limite Est pour afin d'assurer une transition paysagère entre ce secteur urbanisé et l'espace agricole des Grandes Mouilles.

• Typologie des constructions, densité :

Secteur 1 : Habitat intermédiaire (petits collectifs) et individuel groupé suivant localisation au schéma de principe.

Secteur 2: Habitat individuel.

La densité des constructions par secteurs ne peut être inférieure, par hectare aux ratios suivants : 12 logts / ha pour l'habitat individuel, 25 logts / ha pour l'habitat groupé ou intermédiaire, 66 logts/ ha pour l'habitat collectif.

Pour tous les secteurs :

•En dehors des prescriptions particulières de l'OA énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

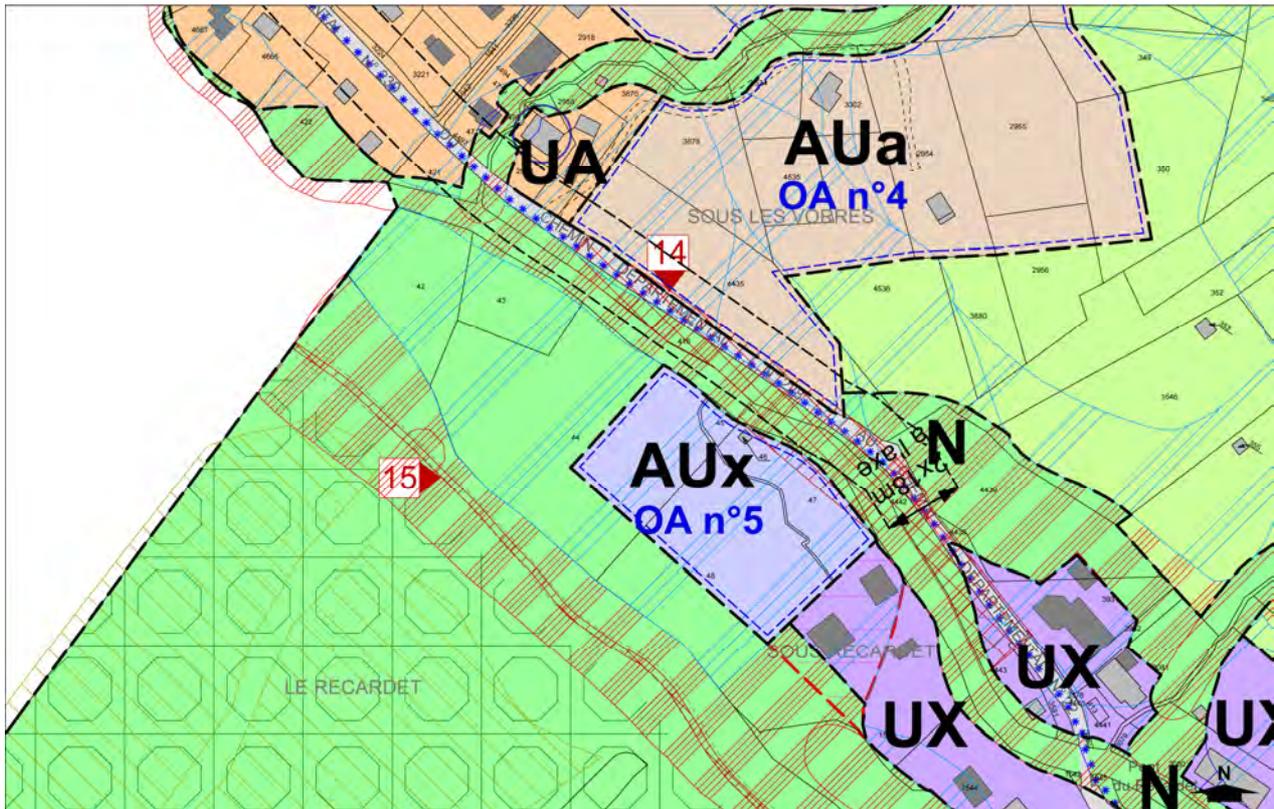
•OA N° 5 : SOUS LE RECARDET

L'objectif recherché est d'assurer une bonne intégration paysagère de cette zone d'activités prolongeant la zone d'activités existante.

Les opérations d'aménagement doivent respecter le schéma de principe et les prescriptions énoncées ci-après.



•Précisions sur le schéma de principe : il s'agit d'un schéma de principe dont les opérations d'aménagement doivent s'inspirer. Sauf indication contraire, le nombre de lots est indicatif, il n'est pas à respecter à l'unité près.



• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser qu'après réalisation de l'ouvrage de franchissement de la Dranse (emplacement réservé).

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

• Desserte, organisation :

Le système de desserte devra permettre des raccordements éventuels avec la zone d'activités existante au Sud et un cheminement au Nord.

Le traitement de l'accès devra être conforme aux prescriptions des Services de la Voirie Départementale.

• Intégration urbaine et paysagère :

Afin d'assurer l'intégration paysagère de la zone, des boisements seront créés entre lots dans le prolongement des boisements existants, créant ainsi des « clairières » à l'intérieur desquelles viendront s'implanter les activités.

Un écran boisé sera également institué entre la voie de desserte et la Dranse, pour minimiser l'impact de la voirie et conserver un paysage boisé sur cet accès ski à la station.

• En dehors des prescriptions particulières de l'OA énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUX.