

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE CHATEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°4 DU PLU



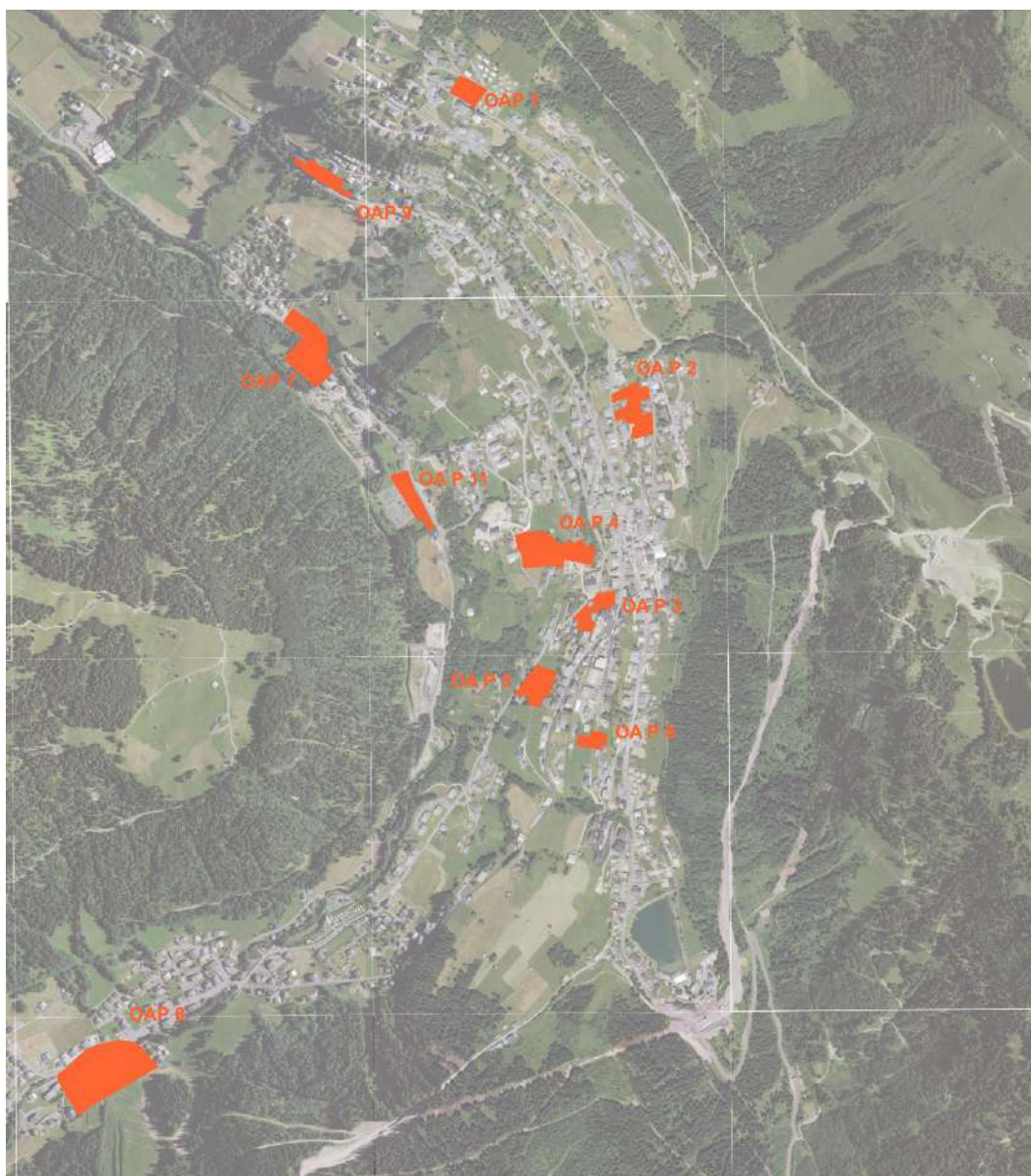
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERS ARRET Document provisoire

DATE	PHASE	PROCEDURE	Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2025, arrêtant la Révision N°4 du P.L.U. de CHATEL. Le Maire, M . Nicolas RUBIN	Juin 2025

EURL Alain VULLIEZ		04 50 26 11 87	ATELIER AXE
Architecte DPLG - Urbaniste		06 45 16 44 02	
N° SIRET : 49376855000029	E-mail : atelier.axe@orange.fr	82 Bd de la Corniche 74 200 THONON-LES-BAINS	

Localisation des OAP sur la commune



+ OAP Col de Bassachaux :

:



TABLEAU DES OAP / SURFACES / OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

N° de l'OAP	Localisation Intitulé	Zone PLU	Objectifs d'aménagement	Surface (m2)
1	Petit Chatel			3851
2	Sous les Boudes			9738
3	Le Freinet			2708
4	Les Mouilles			15391
5	L'Etringa			7134
6	Secteur Piscine			3056
7	Sous les Vorres			14976
8	Linga			31663
9	Entrée Ouest			4866
10	Col de Bassachaux			1510
11	Clos du Tour			6030
TOTAL				10 0923
TOTAL				10,09ha

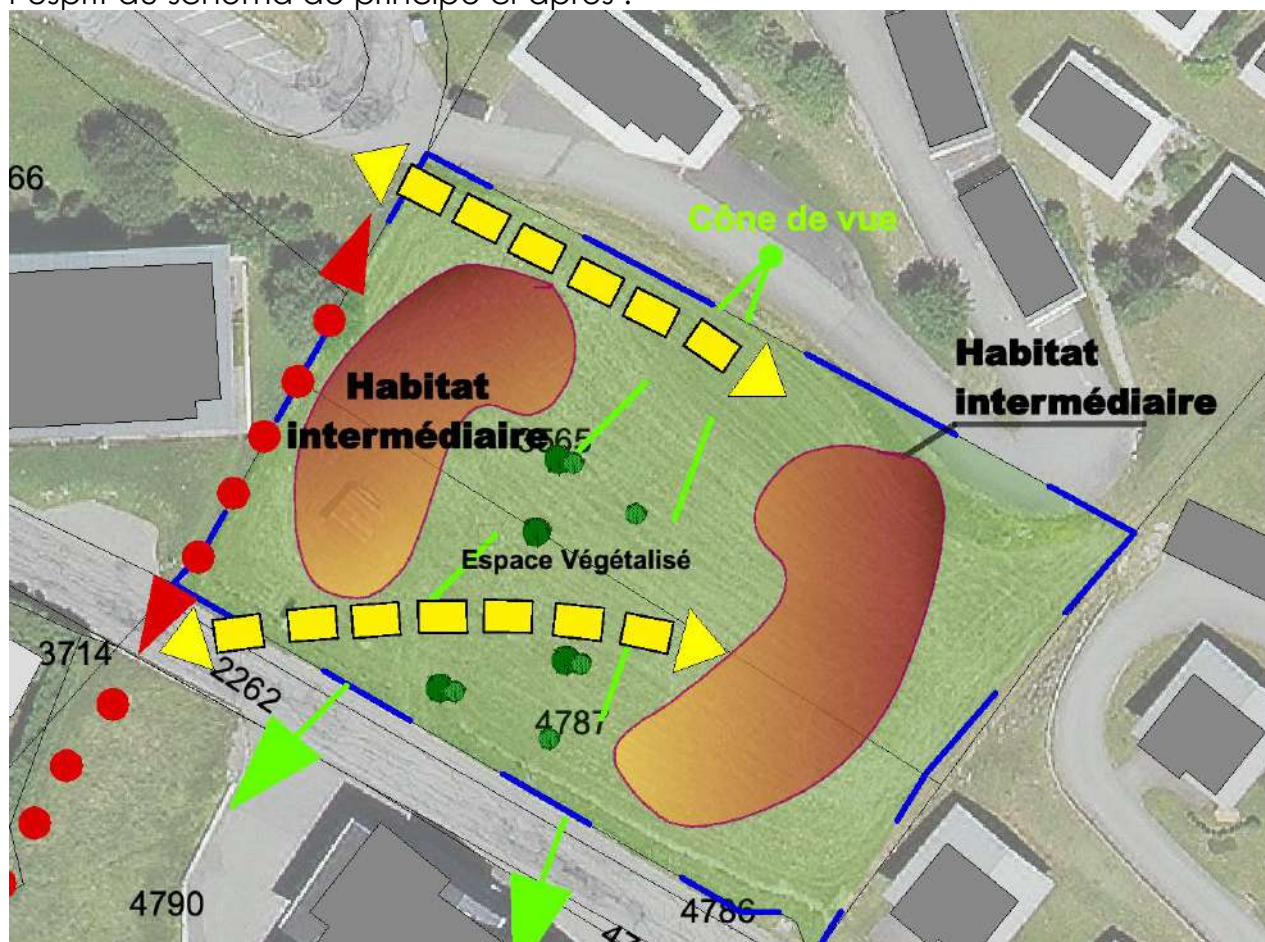
• OAP N° 1 : PETIT-CHATEL

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est une urbanisation cohérente assurant une transition de volume entre les chalets individuels et immeubles collectifs, ménageant une ouverture sur le paysage lointain.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Route du Petit Chatel.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs, séparés par cône de vue central.

Sont interdites 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,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

Les secteurs peuvent être desservis par l'aval ou l'amont. Il n'est pas demandé de bouclage routier.



Un cheminement piéton banalisé devra être réalisé, reliant la partie supérieure et inférieure de l'OAP.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

L'espace central devra constituer une ouverture sur le paysage. Son traitement paysager pourra être ponctué d'essences locales.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions devront constituer une transition de volume entre les petits chalets à l'Est et les grands collectifs à l'Ouest.

Typologie : habitat intermédiaire sans excéder plus de 2 logements par construction.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

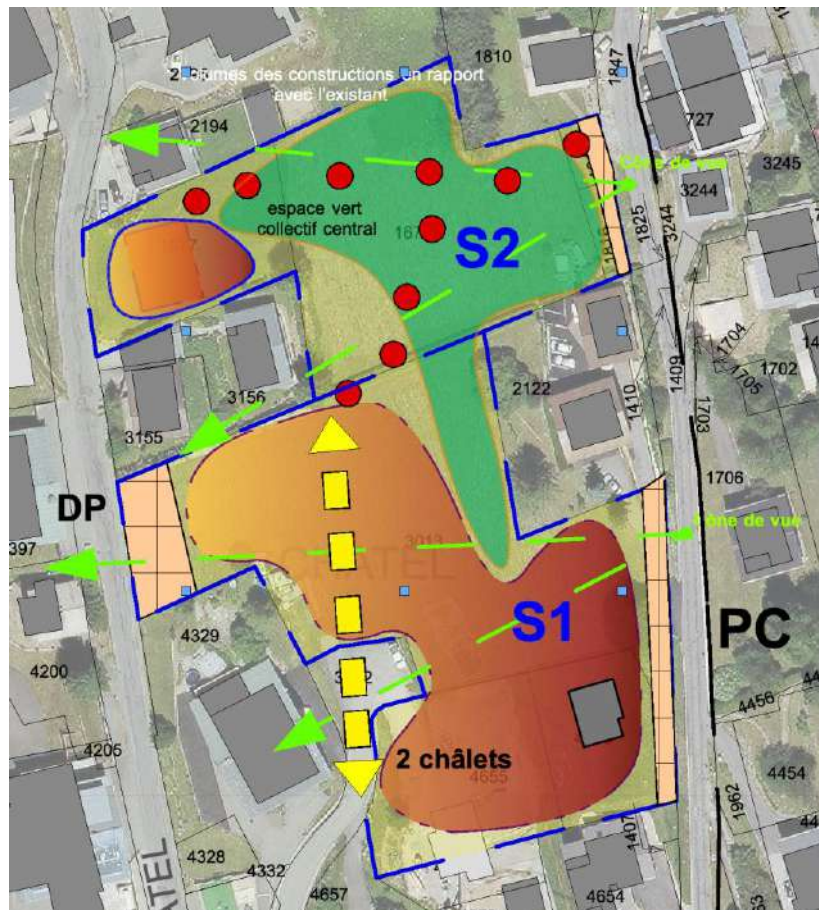
Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

L'objectif est d'obtenir, dans ce parcellaire découpé une urbanisation cohérente ménageant une ouverture sur le paysage lointain (cône de vue)

- **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Sous le Boude .

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

L'opération d'aménagement doit porter sur :
- la totalité de l'un ou l'autre des secteurs
- ou sur la totalité de l'assiette de l'OAP.

Le secteur 2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation du secteur 1.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

L'OAP comprend deux secteurs :
Secteur 1, au Sud supportant l'essentiel de l'urbanisation
Secteur 2 au Nord ou sera aménagé le cône de vue.

La desserte automobile s'effectuera au plus court (depuis l'aval ou l'amont, en partie centrale) en privilégiant les accès à partir des voies existantes.

Un cheminement piéton sera créé dans le secteur 2 permettant de relier l'amont (Rte du Boude) à l'aval (Rte de Petit Chatel).

• **Intégration urbaine et paysagère :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques)
(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

L'espace libre végétalisé ménageant une ouverture sur le paysage lointain se prolongera en partie centrale de l'OAP sous forme d'écran végétal assurant une transition avec les constructions existantes.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

L'habitat sera de type intermédiaire sans excéder plus de 2 logements par construction.

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.
Le secteur 2 ne peut être engagé qu'après réalisation du secteur 1.

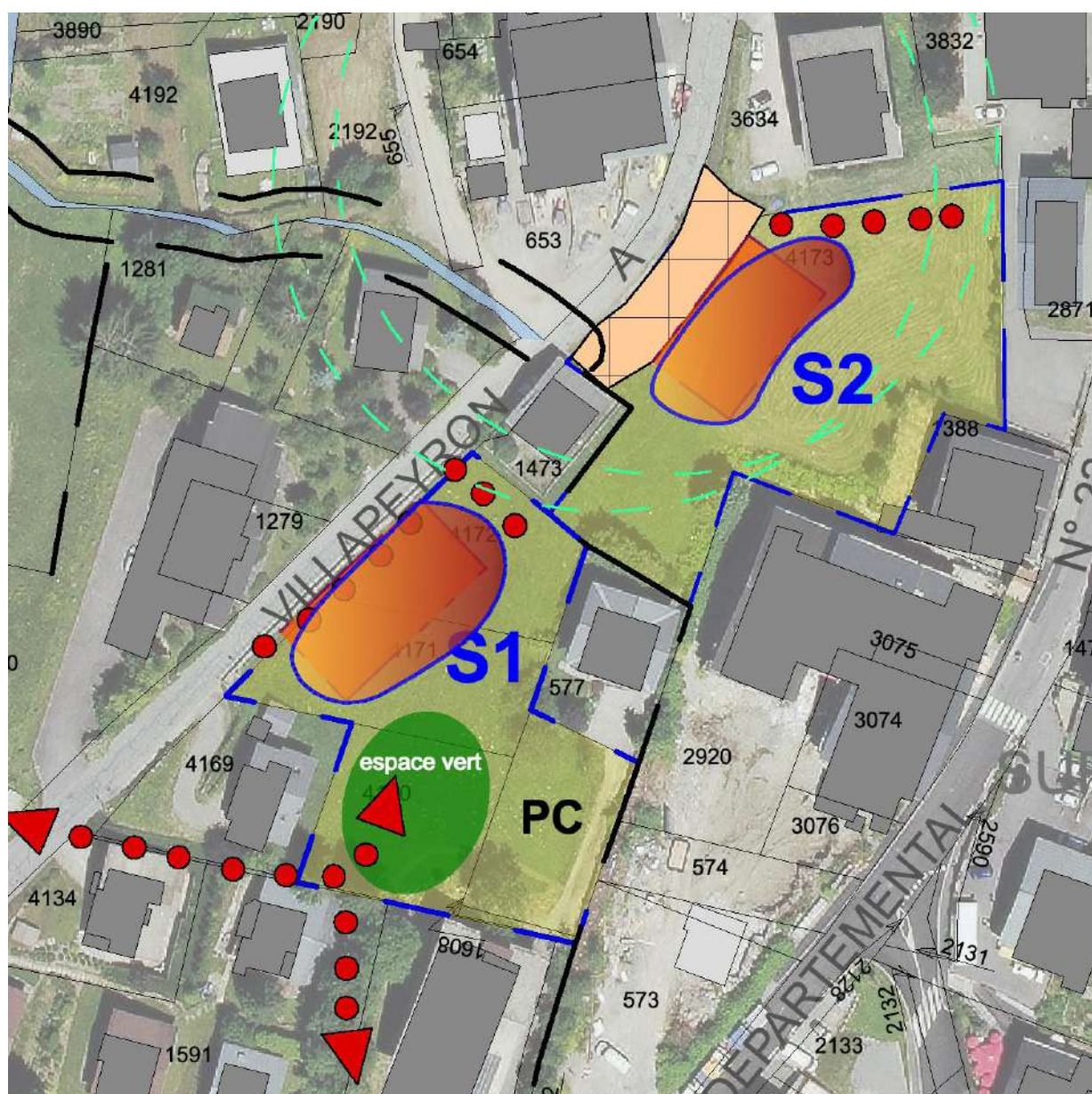
• OAP N°3 : LES FREINETS

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif, dans ce secteur proche du centre, est la réalisation d'une urbanisation cohérente tenant compte des constructions existantes et de la topographie de la parcelle.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Route des Freinets

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

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 est conditionnée à la délocalisation de l'exploitation agricole située à proximité, au Nord.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

La desserte de chacun des secteurs s'effectuera à partir de la Route des Freinets. Un cheminement piéton sera créé au Sud de l'opération afin de créer une liaison avec la Route du Linga.

• **Intégration urbaine et paysagère, typologie des constructions :**

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

Secteur 1 : le bâti sera parallèle à la Rue des Freinets par sa plus longue façade, Il intégrera un passage piéton dans son emprise (arcades éventuelles).

Un espace végétalisé sera aménagé en partie Sud du secteur 2.

Typologie de l'habitat : habitat collectif .

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB pour le secteur 1, UA pour le secteur 2.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Secteur 1 : court terme, dès l'approbation du PLU.

Secteur 2 : après délocalisation de l'exploitation agricole située sur la parcelle 653.

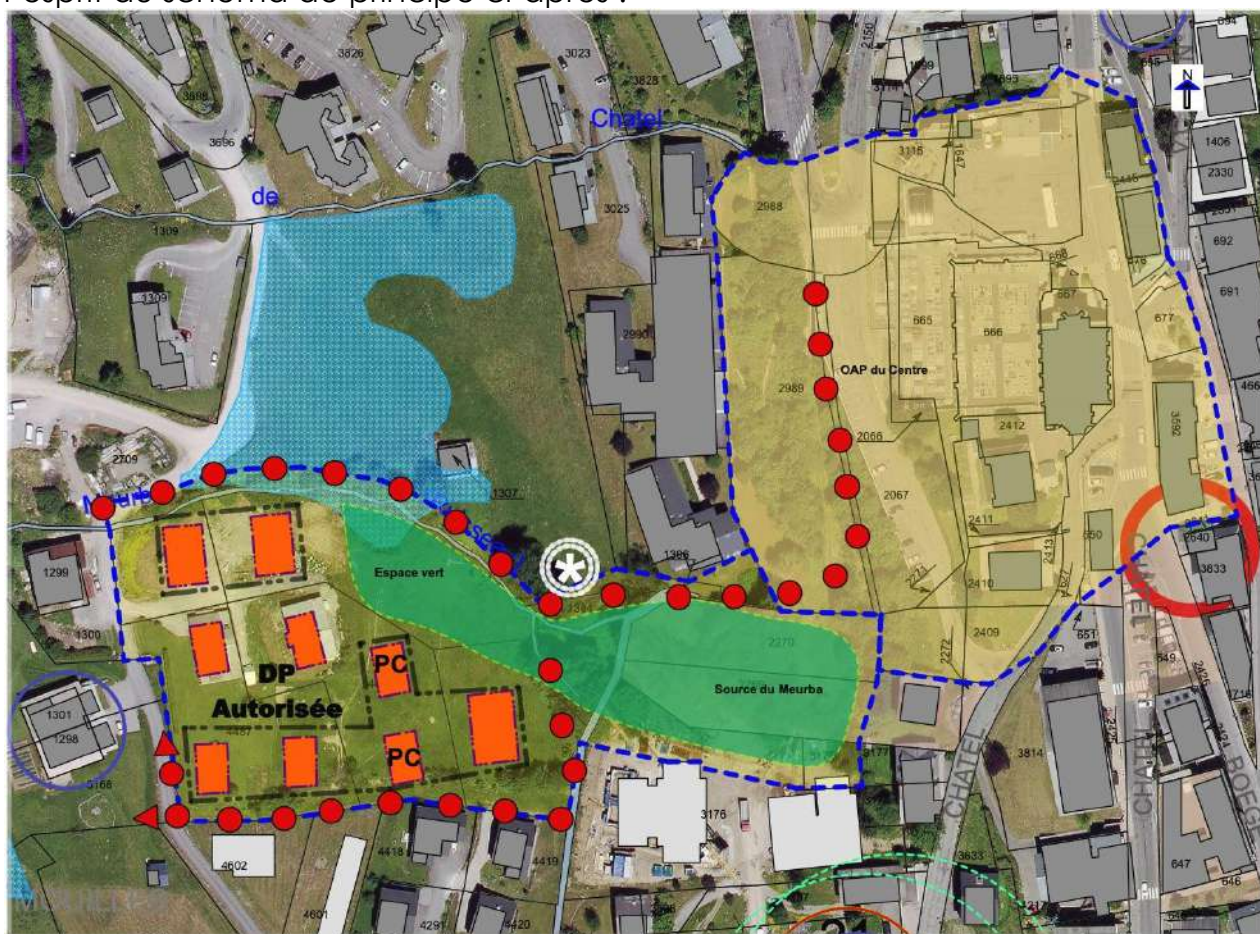
• OAP N°4 : LES MOUILLES / MEURBA

• Objectif / vocation de la zone :

L'organisation urbaine de ce secteur prend en compte les autorisations données et la proximité de la source du Meurba.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Les Mouilles, Chatel centre.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'assiette de l'OAP.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

La desserte du secteur s'effectuera depuis la voirie existante à l'aval .
Un cheminement piéton sera aménagé en bordure du ruisseau au Nord.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

Le ruisseau sera bordée de formations boisées buissonnantes reproduisant le paysage typique des rives des cours d'eau.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Typologie : habitat intermédiaire de 2 logements maximum par construction.

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

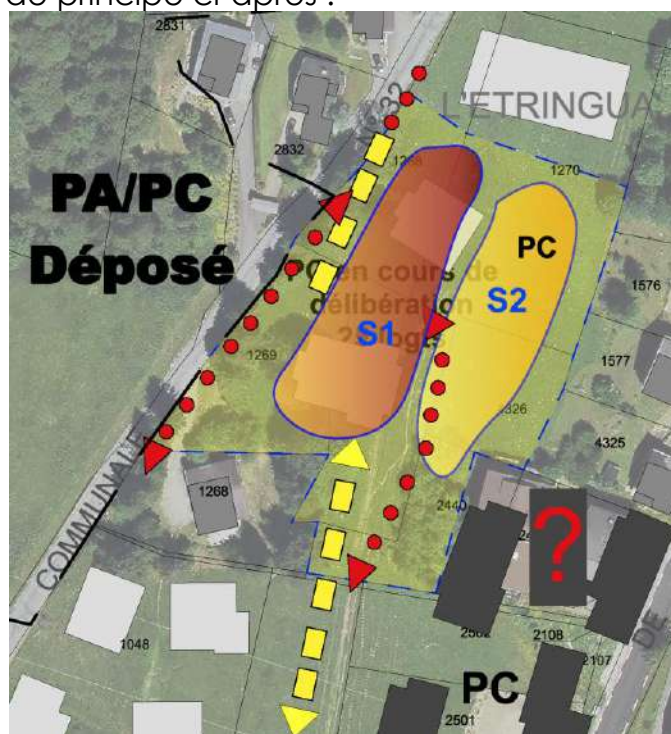
• OAP N°5 : L'ETRINGA

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est de réaliser une urbanisation à base de logements collectifs.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : L'Etringa, Route des Freinets.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de l'un des secteurs.

Sont interdites 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,

• Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :

• Desserte, organisation :

L'OAP peut être desservie depuis la Route des Freinets au Nord-Ouest ou depuis le Sud dans le prolongement de accès existant.

Un cheminement piétons sera réalisé au Sud, permettant de rejoindre la Route du Linga. l

L'OAP comprend deux secteurs :

Secteur 1 à l'Ouest (habitat collectif) , secteur 2 à l'Est (habitat intermédiaire)

d

Typologie d'habitat :

Secteur 1 : habitat collectif.

- ~~Intégration urbaine et paysagère :~~
 - ~~Forces constructives et principes de construction~~
- Les constructions seront implantées à proximité de la Route des Freinets.

Secteur 2 : habitat intermédiaire (sans excéder 2 logements)

Un espace tampon végétalisé sera aménagé en partie Est, créant une transition avec le bâti existant.

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

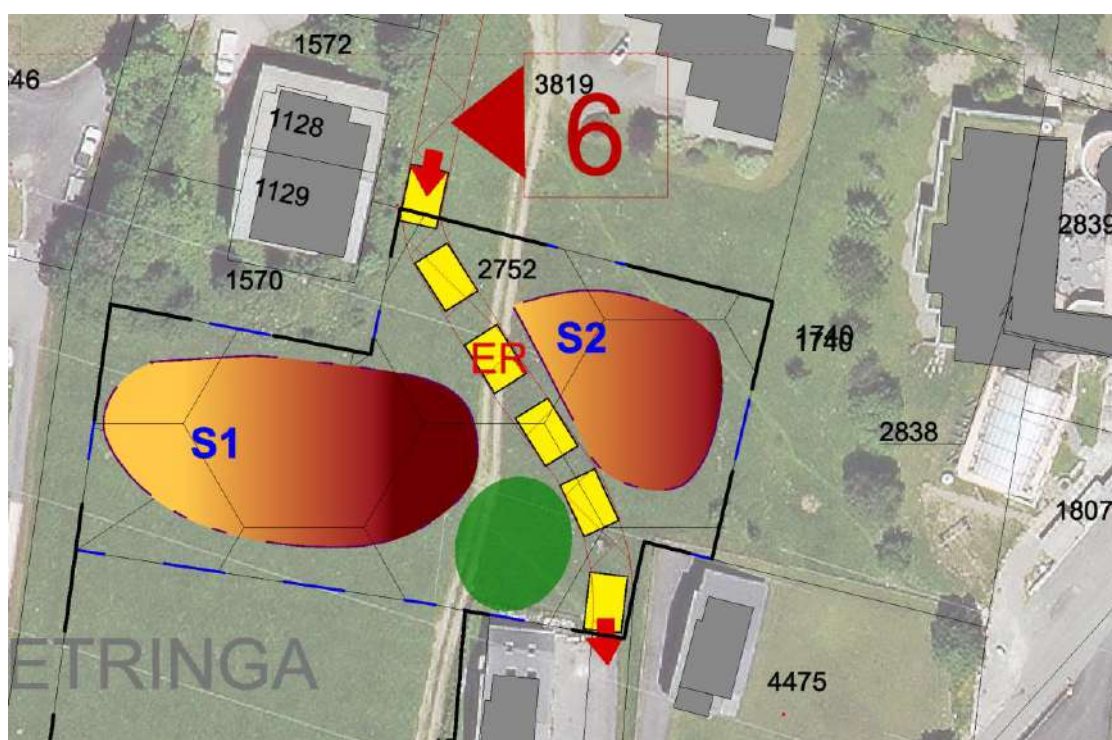
• **OAP N°6 : ETRINGA (secteur piscine)**

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est de réaliser une urbanisation cohérente n'entravant pas la connexion de deux tronçons de voirie communale.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : L'Etringa, au Sud du centre nautique

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

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de l'un des secteurs, séparés par l'emplacement réservé instauré pour le raccordement de deux voies existantes.

Sont interdites 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,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

Chaque secteur doit être desservi depuis l'emplacement réservé pour relier les voiries existantes. On cherchera à situer ces accès l'un en face de l'autre.

- **Desserte, organisation :**

Un espace végétalisé devra être créé en partie Sud de l'OAP, commun aux secteurs 1 et 2.

- **Intégration urbaine et paysagère :**
- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

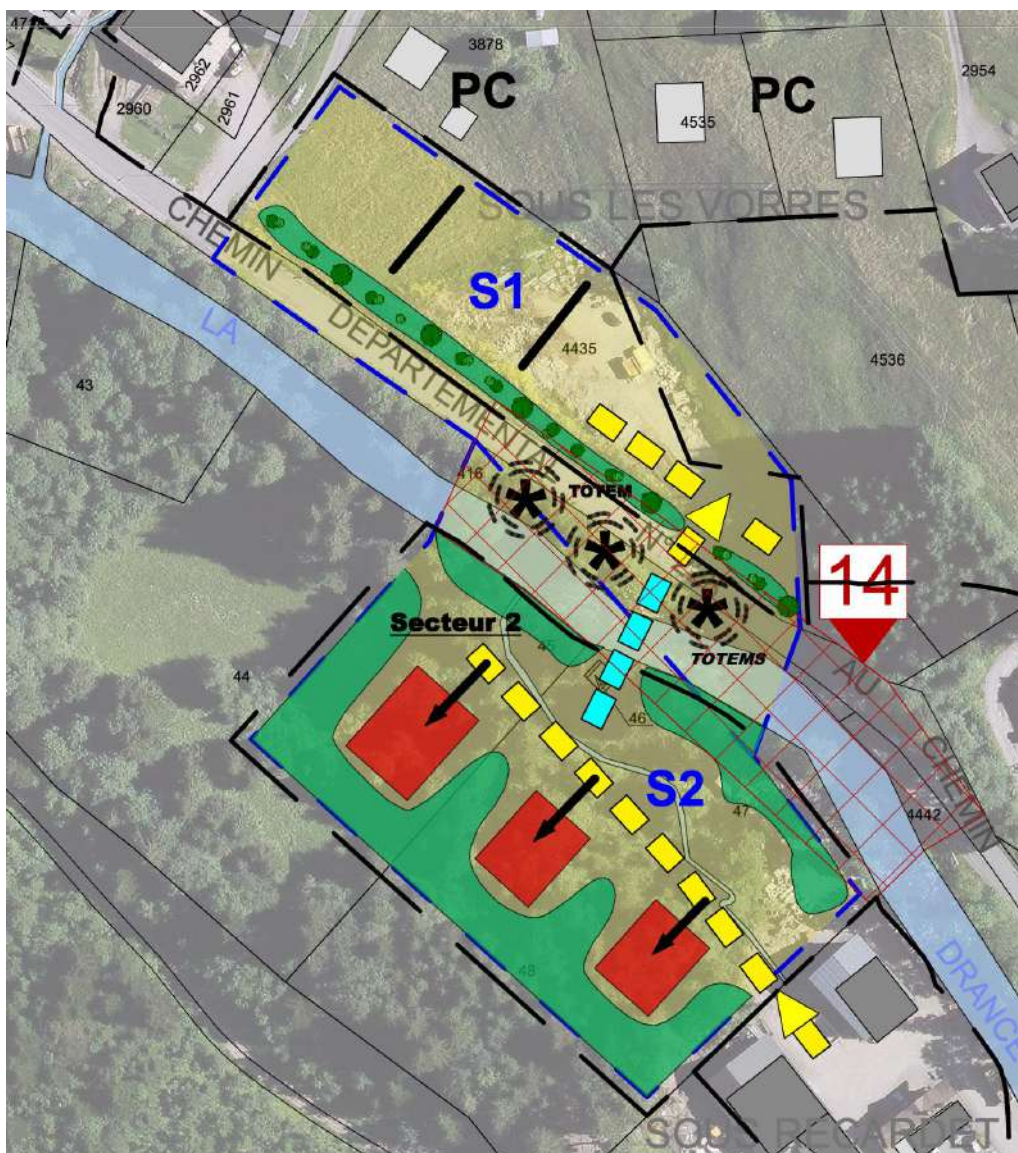
• OAP N° 7 : ZA SOUS LES VORRES

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est de réaliser une zone d'activités intégrée au paysage, revalorisant cette séquence de la départementale conduisant au Linga.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Sous les Vorres

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

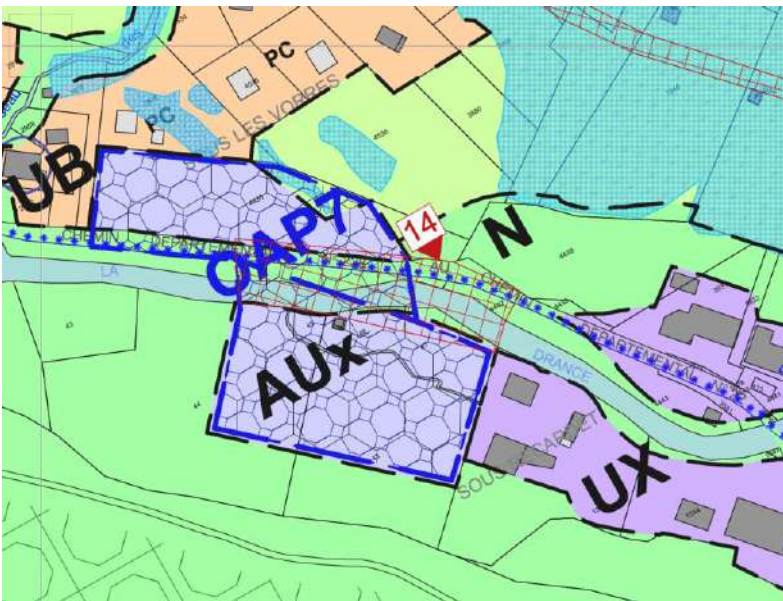
L'opération doit porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs.

L'ouverture du secteur 2 peut être conditionnée à la réalisation du pont franchissant la Dranse.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

Secteur 2 : deux accès sont possibles : par un pont enjambant la Dranse ou depuis la zone d'activités existante. Un bouclage est envisageable.



- **Intégration urbaine et paysagère :**

Une frange boisée sera maintenue entre la RD et la Dranse de façon à maintenir le contexte naturel et paysager du torrent.

Les secteurs d'implantation seront traités en « clairières » dans lesquelles les bâtiments viendront s'implanter.

Nota : le nombre de clairières sur le schéma est indicatif, il est susceptible d'évoluer selon le besoin en surface de chaque artisan.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les volumes seront sobres, les façades de bardage gris ou en bardage bois.

Enseignes : les enseignes lumineuses sont à proscrire mais pourront être remplacées par des totems (bois) alignés le long de la RD et renseignant sur les activités présentes dans la zone.

• **Règles générales à respecter :**

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

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation :

Secteur 1 court terme : peut être ouvert sans délai, à l'approbation du PLU.

Secteur 2 moyen terme : ouverture à l'urbanisation : 2027

• OAP N°8 : LE LINGA

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est de renforcer l'attractivité de ce secteur et de la station par la création d'un nouveau pôle au pied du front de neige actuel.

Ce pôle devra constituer un véritable quartier montagnard intégrant hébergement, services touristiques, dans le cadre d'un projet de reconquête paysagère des rives de la Dranse.



Illustration non contractuelle

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable d'une étude urbaine définissant les espaces publics à créer, précisant la programmation des équipements et des services ainsi que les formes urbaines dans l'esprit de l'objectif défini ci-dessus.

• Règles générales à respecter :

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUt.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation :

Cette OAP constitue un moyen-long terme. Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par une modification du PLU.

• OAP N°9: CHATEL Ouest (entrée de Chatel)

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est la réalisation d'une urbanisation cohérente terminant l'urbanisation de cette entrée de Chatel.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Le Roitet, entrée Ouest de Chatel.

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

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de l'un des secteurs,

Sont interdites 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,

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

Deux accès sont possibles : depuis l'aval ou depuis l'amont. A l'aval, il ne devra y avoir qu'un seul accès depuis la RD 22.

- **Desserte, organisation :**

- **Intégration urbaine et paysagère :**

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions devront reprendre la typologie des constructions existantes le long de la route départementale : chalets de type traditionnels : faitage perpendiculaire à la pente, toiture simple et sobre, murs en maçonnerie limités au socle et aux murs de soutènement.



Le long de la route départementale, les enrochements sont interdits. Les soutènements éventuels devront prolonger la typologie des murs en pierres existants, tout en ménageant une bande plane sécuritaire le long de la route départementale.

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

• OAP N°10: Refuge du Col de Bassachaux

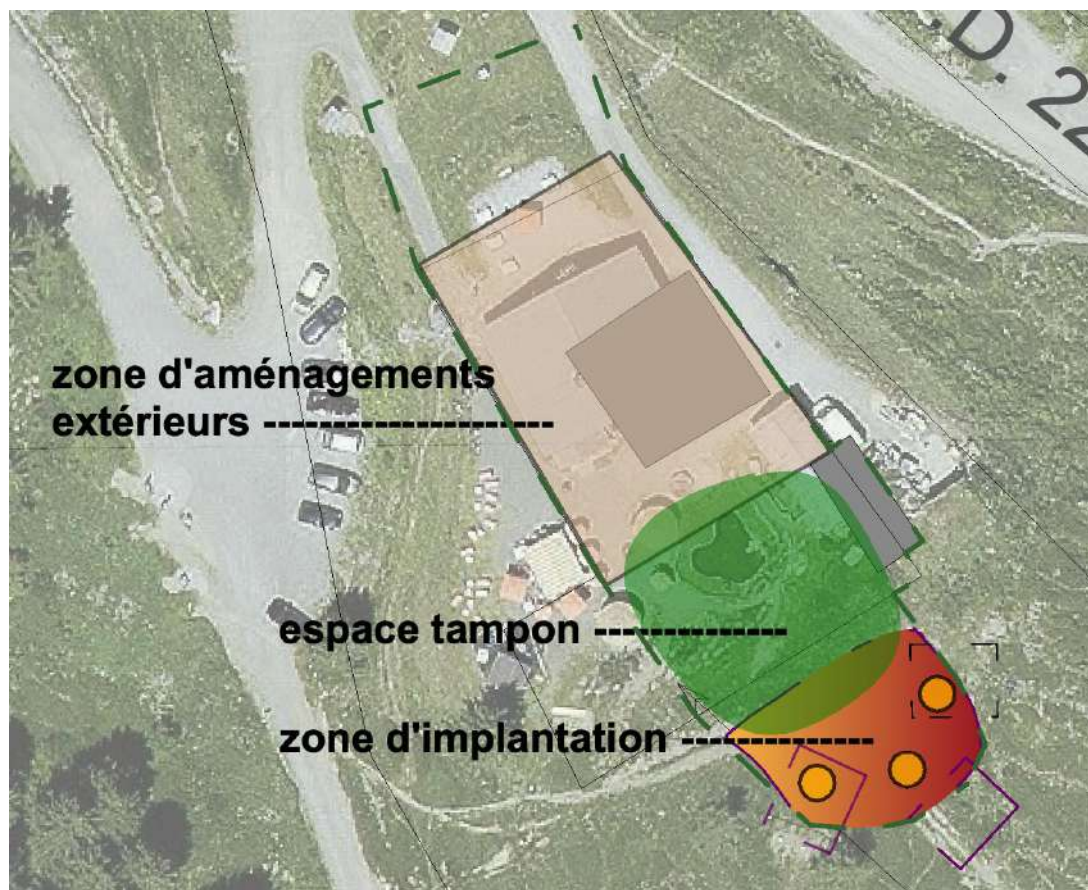
• Objectif / vocation de la zone :

Il s'agit de permettre la réalisation l'aménagement d'un refuge pour l'accueil de randonneurs (réhabilitation avec extension) en cohérence avec l'objectif communal de diversification de l'offre touristique.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :





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

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'assiette de l'OAP.

-sont interdites 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,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation , stationnement:**

Utilisation de la desserte actuelle. Accès voiture limitée aux véhicules de secours. Il n'est pas exigé de places de stationnement sur l'emprise de l'OAP.

• **Intégration urbaine et paysagère, forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les petites unités d'hébergement devront s'implanter dans la zone d'implantation définie au schéma de principe, dans le respect du PPR.

Les unités nouvelles d'hébergement sont limitées à 3 unités.

Du point de vue de l'aspect architectural elles devront s'apparenter à des dépendances (remises, grenier,) caractéristiques des constructions traditionnelles d'alpage ; Celles-ci seront réinterprétées compte tenu de leur destination d'hébergement touristique temporaire.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 3,00m à la sablière.(renseignements à prendre auprès du Cabinet Cheysson).

- **Capacités :**

La capacité du refuge devra être conforme à la réglementation en matière d' ERP (Etablissement recevant du Public) pour ce type d'établissement.

- **Stationnement :**

Il n'est pas exigé de places de stationnement sur l'emprise de l'OAP.

- **Changement de destination / équipements des locaux :**

Les locaux d'hébergement doivent être pérennes, le changement de destination est interdit.

L'équipement intérieur des unités d'hébergement ne comprendra qu'un lavabo, le reste de l'équipement sanitaires (wc, douches) étant assuré par des installations communes.

Limitation des nuitées continues ?

- **Autres règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles du Stecal Col de Bassachaux, conditionnant notamment la construction à la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie et de développement durable.

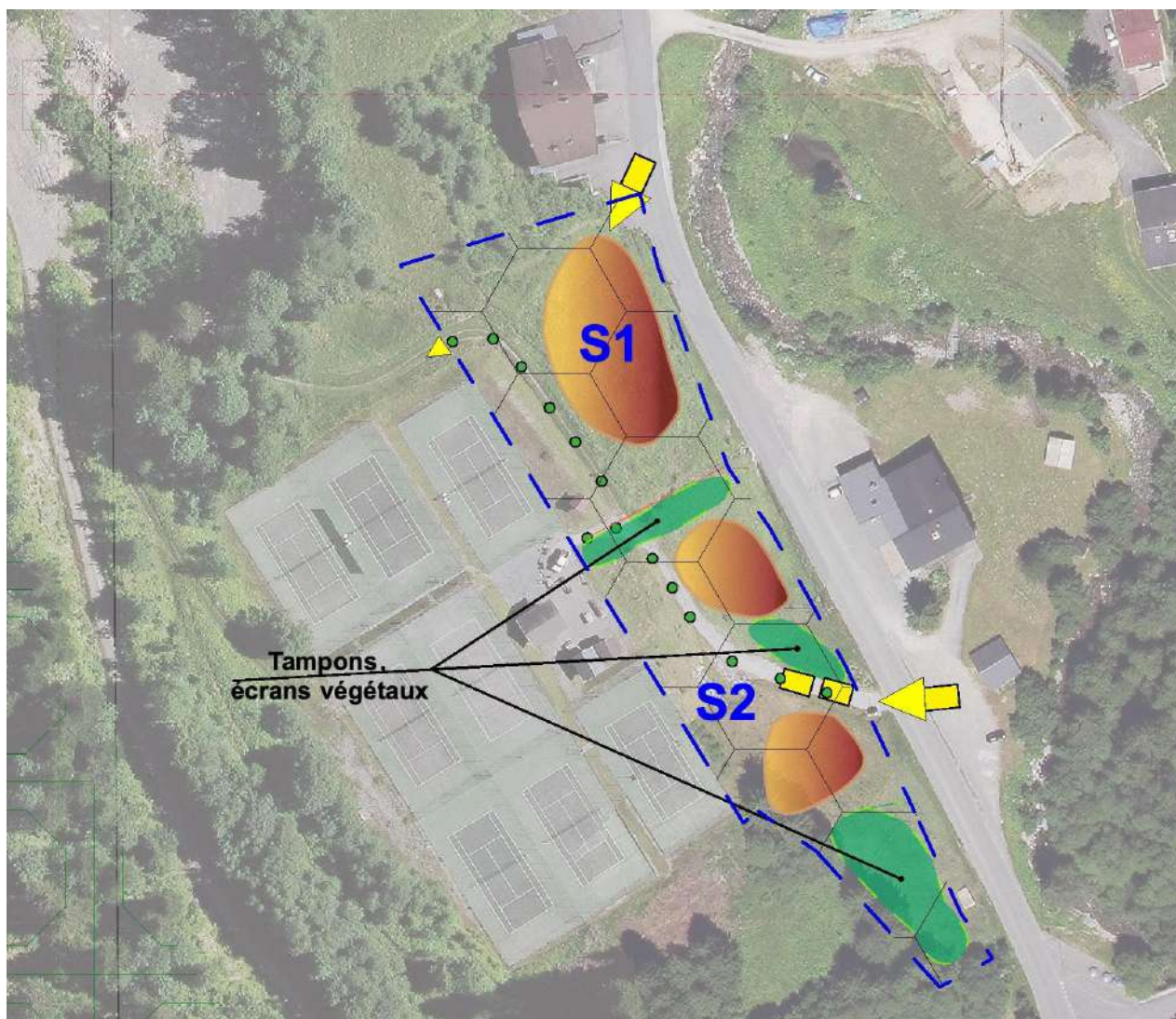
• OAP N°11: Le Clos du Tour

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est la réalisation d'une urbanisation cohérente tenant compte du contexte particulier du secteur, notamment de la topographie et de la présence, à l'amont, des tennis municipaux.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



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

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs,

Sont interdites 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,

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

Chaque secteur ne présentera qu'un seul accès sur la route départementale.

- **Descente organisation**
 - L'accès du secteur 1 devra être proche d'un accès pré-existant.

L'accès aux tennis municipaux doit être maintenu.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les espaces libres entre constructions devront être traitées en coulées vertes reconstituant un paysage naturel dans lequel s'inscriront les constructions.

Les constructions devront reprendre la typologie des constructions existantes le long de la route départementale : chalets de type traditionnels : faitage perpendiculaire à la pente, toiture simple et sobre, murs en maçonnerie limités au socle et aux murs de soutènement.

Le long de la route départementale, les enrochements sont interdits.

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

Calendrier d'ouverture à l'urbanisation : court terme.

Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES :

Éventuellement pour une vigilance pour les accès agricoles