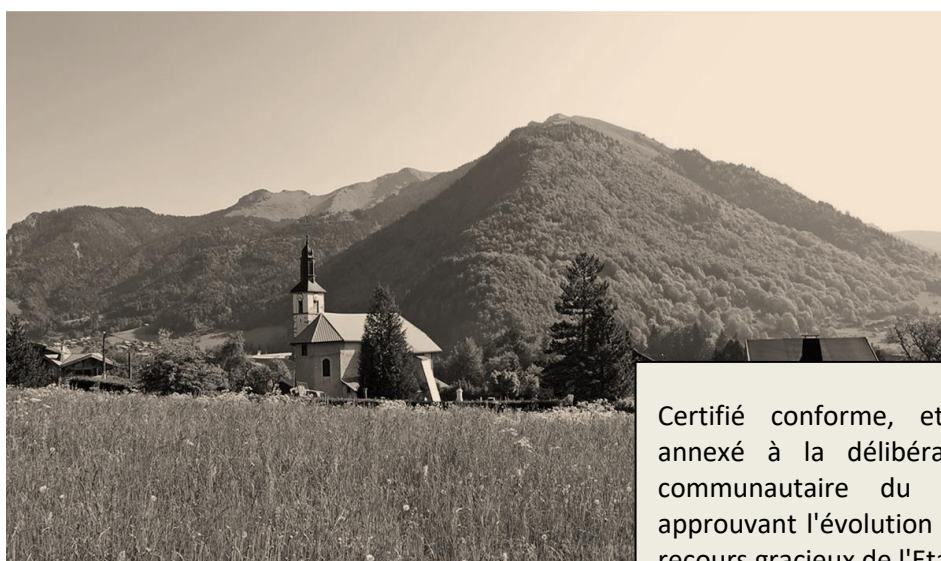


LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Essert-Romand



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

Le Président
Fabien TROMBERT

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 5</u>	5
1.1. CONFORT THERMIQUE	5
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	6
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	6
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	8
<u>2. PHASAGE DES OAP..... 9</u>	9
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE ESSERT-ROMAND 11</u>	11
<u>4. ESS 01- SUR L'EGLISE – 0,9 HA..... 13</u>	13
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	13
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	14
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	15
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	15
<u>5. ESS 02- SOUS L'EGLISE 1– 0,47 HA..... 17</u>	17
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	17
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	18
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	18
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	18
<u>6. ESS 03- SOUS L'EGLISE 2 – 0,44 HA..... 20</u>	20
6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	20
6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	21
6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	21
6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	22
<u>7. ESS04 – LE DEJEUNER..... 24</u>	24
<u>8. ESS05 – LES COMMUNAILLES 2AU 25</u>	25

PREAMBULE

La commune d'Essert Romand connaît des dynamiques résidentielles et donc constructives du fait de sa proximité directe avec les pôles station internationaux. Cette manne d'emplois attire les actifs voulant se loger à proximité de leur bassin d'emploi et des équipements structurants.

Sa position de village sous influence de station explique le dynamisme démographique communal et la tendance à l'étalement urbain des dernières années. Il s'agit à travers les OAP de maintenir ce dynamisme, mais également de diversifier le parc de logement, et de proposer une offre en lien avec les besoins des habitants du territoire, tout en optimisant le foncier constructible. La structuration de la trame urbaine est un enjeu majeur sur la commune. Les tènements constituent tous des vides urbains au cœur d'une trame résidentielle.

La commune a également été identifiée comme support de l'aménagement d'une zone d'activité économique intercommunale.

Les OAP découlent des orientations et objectifs du projet d'aménagement de la Communauté de Communes du Haut Chablais :

- *Objectif 5 : Mettre en place une stratégie économique propre aux caractéristiques géographiques du Haut-Chablais – déclinaison n°5.*
- *Objectif 14 – déclinaison 8 : Articuler le développement territorial en s'appuyant sur les secteurs à enjeux socio-économique similaires :*
 - *Veiller à fixer des limites stratégiques à l'étalement urbain afin de garantir un paysage urbain cohérent.*
 - *Porter une réflexion sur la mixité urbaine afin de lutter contre le risque de « commune dortoir ».*
 - *Organiser l'accueil de la population permanente et des saisonniers en lien avec les pôles touristiques.*
- *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 18 : Maîtriser la ressource foncière pour rendre le logement accessible et limiter l'étalement urbain*
- *Objectif 20 : Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques*

Les OAP thématiques sont complémentaires des OAP sectorielles, ainsi il convient de se référer à :

- L'OAP adaptation au changement climatique (implantation, gestion des eaux, risques) ;
- L'OAP patrimoine (aspect, gabarit, implantation) ;
- L'OAP environnement et paysage (traitement paysager).

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.

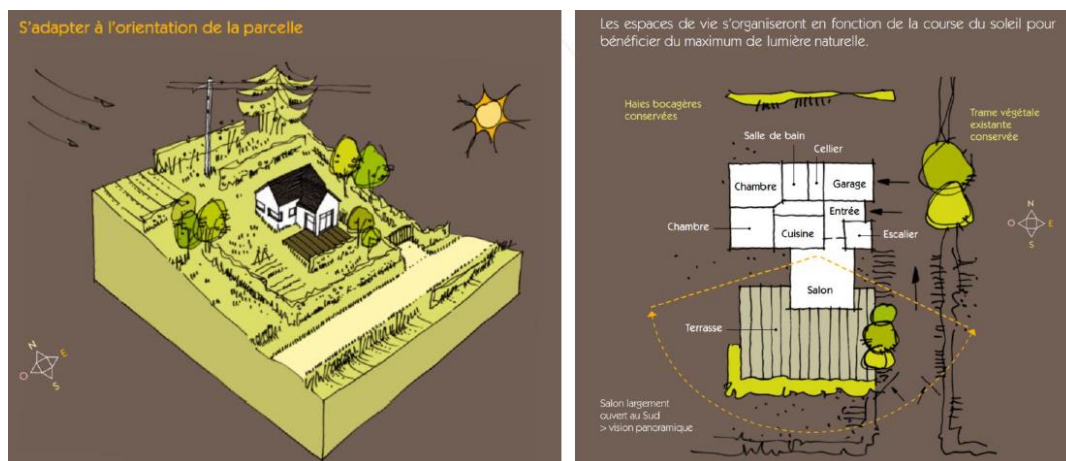


Image à titre illustratif

1.2. ENERGIES RENOUVELABLES

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

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

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

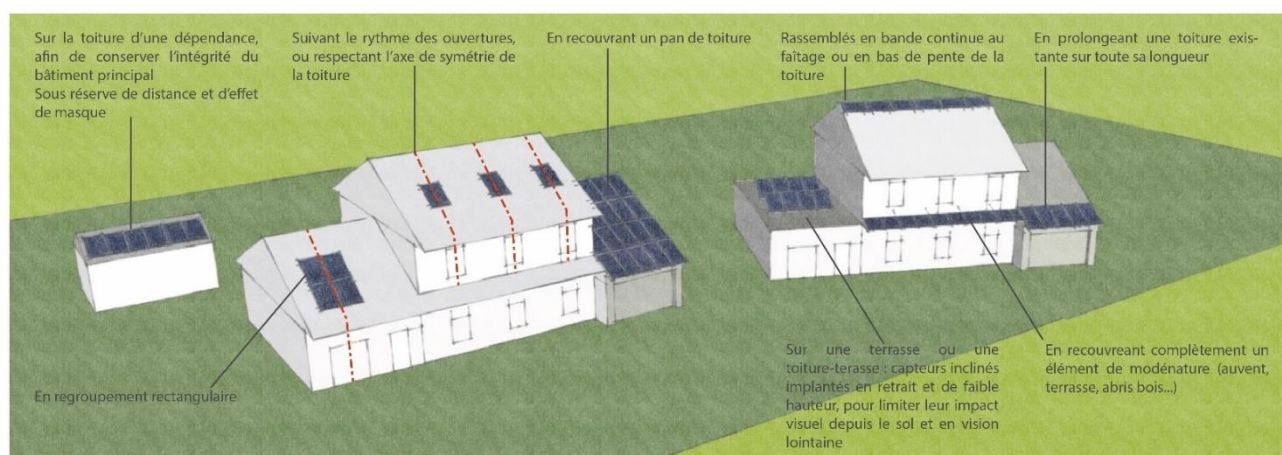


Image à titre illustratif

1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Montriond



La Côte d'Arbroz



Le Biot

1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

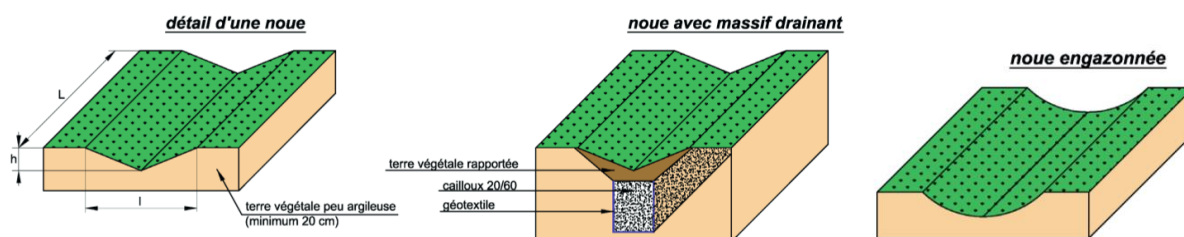
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

Toute opération devra prendre en compte le "Guide Technique de Gestion des Eaux Pluviales" annexé au PLUI-H.

► AIDE A LA DECISION :

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

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



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



Image à titre illustratif

Dès lors qu'une zone humide se situe à proximité de l'OAP il s'agira d'aménager ce type de dispositif, afin de préserver 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 privés.



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

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 :

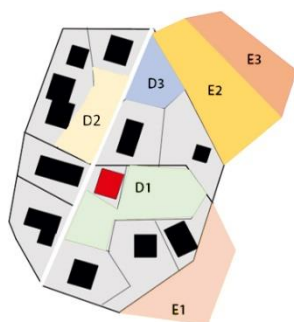
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification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

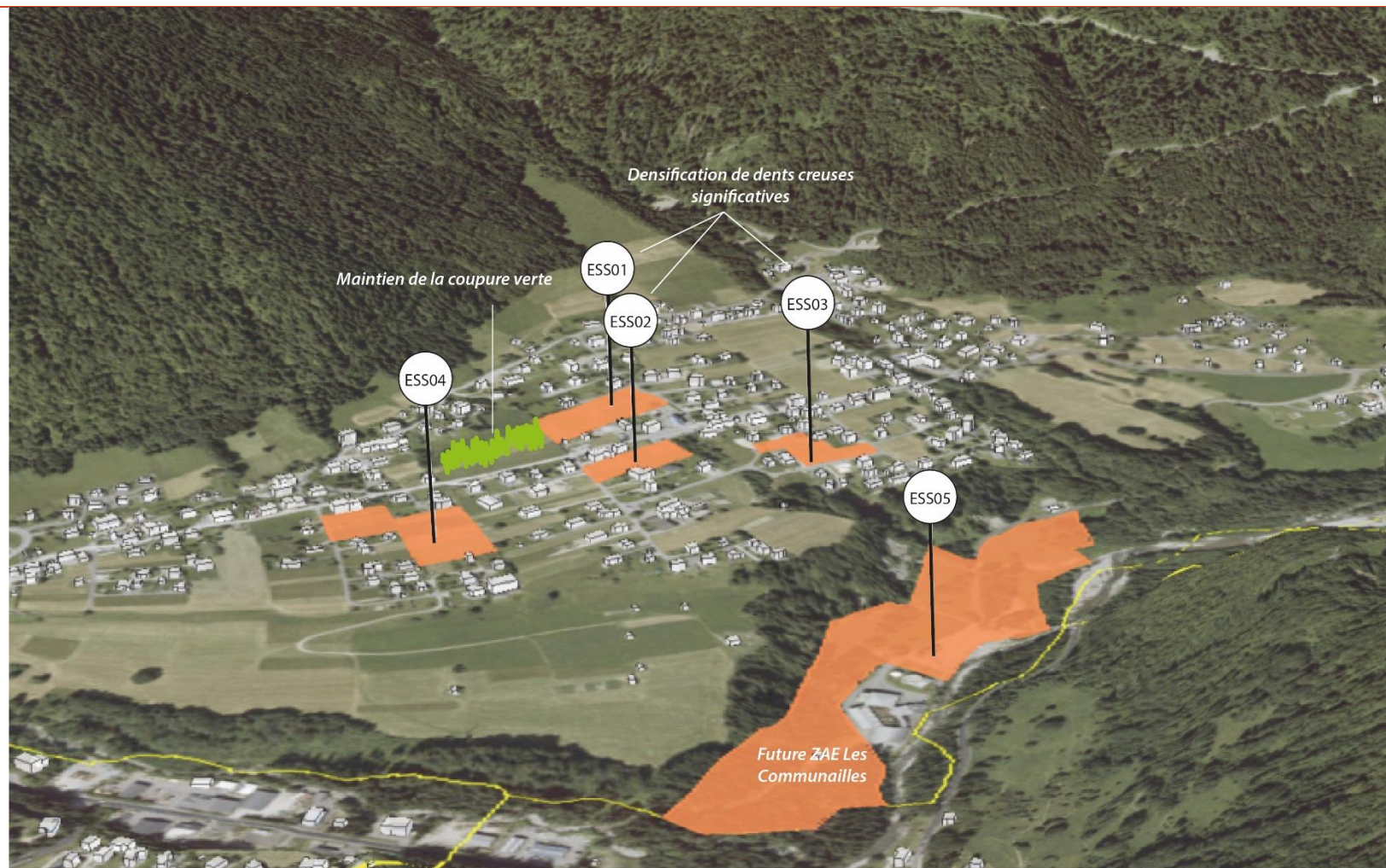


Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné par le phasage inter OAP
D/D1	Densification-urbanisation "immédiate".
D2	Densification sous réserve que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D1
D3	Densification que la Déclaration 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

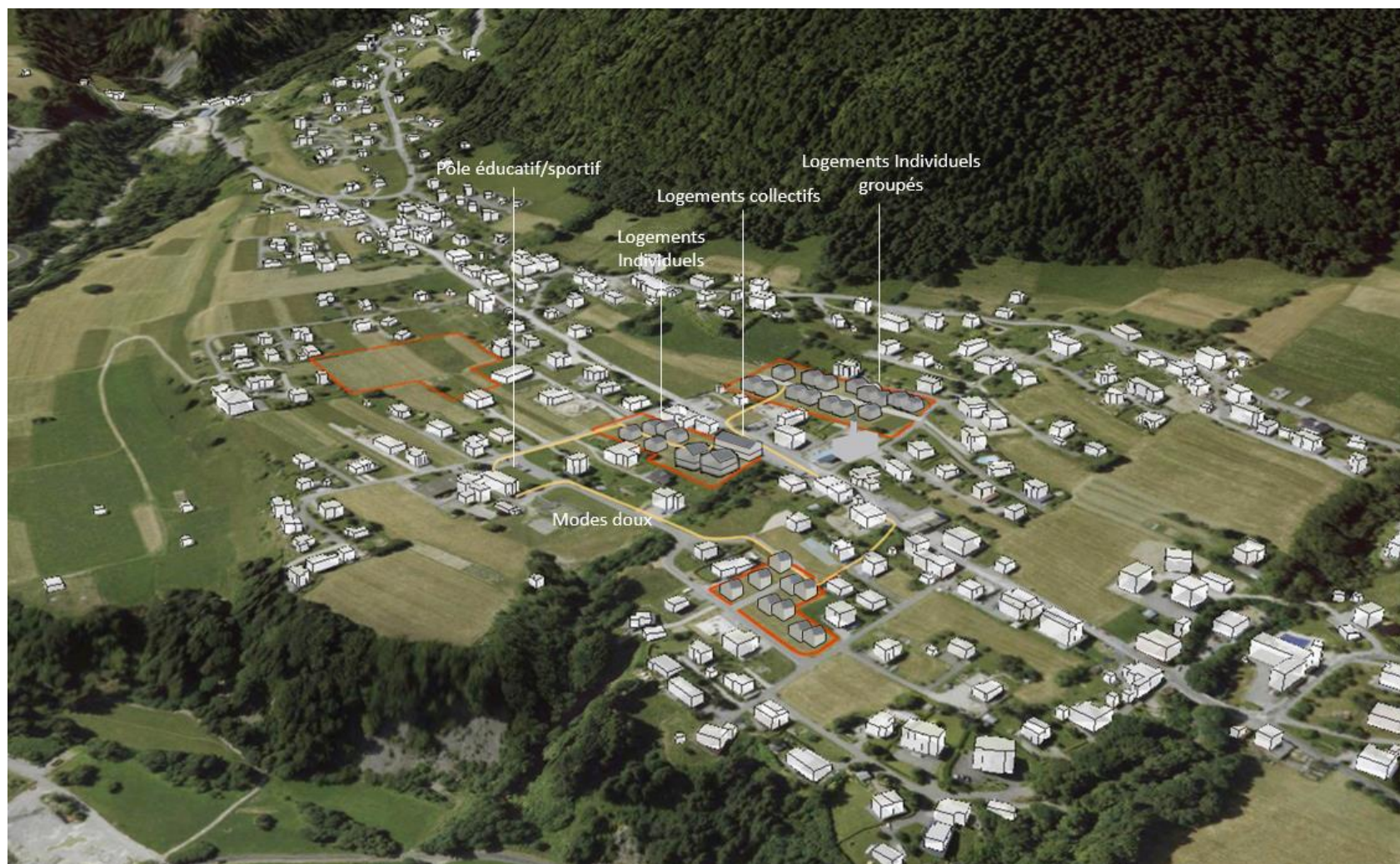
► PHASAGE DES OAP A ESSERT-ROMAND :

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
ESS01	7392	1AUC	D1
ESS02	4563	1AUC	D2
ESS03	4353	1AUC	D3
ESS04	11854	2AU	NC
ESS05	70 000	2AU	NC

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE ESSERT-ROMAND



LE CHEF-LIEU



Esprit du projet

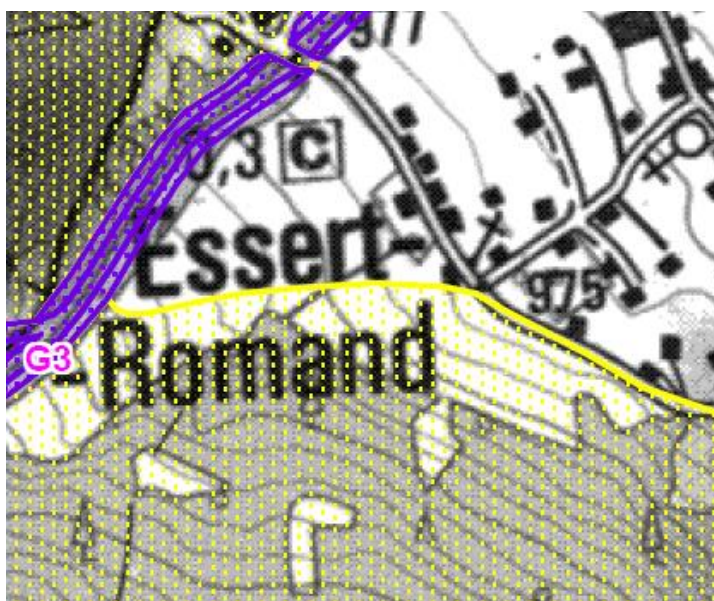
La vue d'ensemble p.14 permet de mesurer la cohérence d'ensemble des 3 OAP situées en dent creuse sur le chef-lieu. Les cheminements doux permettent de connecter les secteurs de projets aux polarités communales tout en créant de la perméabilité entre des espaces privés résidentiels aujourd'hui. Ces OAP indépendamment de la construction de logements nouveaux contribuent à liaisonner une trame urbaine résultant d'une politique passée d'aménagement au coup par coup.

Le détail pour chaque secteur figure ci-après.

4. ESS 01- SUR L'ÉGLISE – 0,9 HA

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au chef-lieu, en amont de l'Eglise, le secteur identifié est particulièrement stratégique pour la commune. En effet la pente est constante, les vues sur le grand paysage sont remarquables et ouvertes, le site est aisément accessible. La proximité du chef-lieu et des équipements structurants, ainsi que le statut de vide urbain du site ont conforté les choix d'aménagement.



Le secteur de projet est concerné par un aléa faible de glissement de terrain/fluage.

► A RETENIR

Situation-armature	Village
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC
Desserte voirie	Desserte par le chemin de Chez les Richard
Desserte réseau d'eau potable	Existante
Topographie-pente moyenne	Pente moyenne vers le NORD-EST
Densité	20 logements / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Accompagner le développement urbain du centre village, à travers un projet permettant la réalisation d'habitat de type intermédiaires.

Interconnecter ce secteur situé en surplomb de l'église par un cheminement piéton et par un espace commun, en bordure la rue de Chez les Richards.

Programme de logements : environ 15 de type intermédiaire

50 % de logement en accession abordable



Photo du site- percée visuelles et vues ouvertes

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain :

Tissu bâti résidentiel, de type habitat individuel de type chalet et équipement publics situés en contre bas. La densité urbaine existante au pourtour est comprise entre 10 logements / ha et 15 logements/ha. Les constructions sont peu denses et disposent toutes d'un espace privé. Des boisements entourent les constructions.

Densité de l'habitat :

L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier tout en proposant un habitat de type intermédiaire répondant au parcours résidentiel des ménages sur la commune. La densité projetée est de l'ordre de 35 logements / ha.

Mixité sociale (L151-15): De l'ordre de 8 logements.

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

L'aménagement proposera la réalisation d'environ 15 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au secteur sera réalisé au droit de la rue de Chez les Richard.

Voirie : La desserte sera organisée par une voirie parallèle aux courbes de niveau, proposant un bouclage de préférence. Un cheminement pourra être réalisé d'un côté de la voie au minimum.

Stationnements :

Le stationnement propre aux logements devra être réalisé sur les lots, en aérien et en souterrain, cependant les stationnements visiteurs devront être réalisés en limite d'opération et ils devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Modes doux :

Le projet devra comporter à minima, une liaison piétonne en bordure de voie de desserte, s'interconnectant au sud avec la zone agricole, et au Nord avec le chemin de Chez les Richards, assurant ainsi une interconnexion avec l'église et le chef-lieu, notamment vers le secteur de l'école.

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

Gabarit et implantation des constructions :

Les constructions seront de type intermédiaire. Les hauteurs n'excéderont pas le R+2+C et les sens des faîtages s'inscriront dans le contexte bâti environnant.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage :

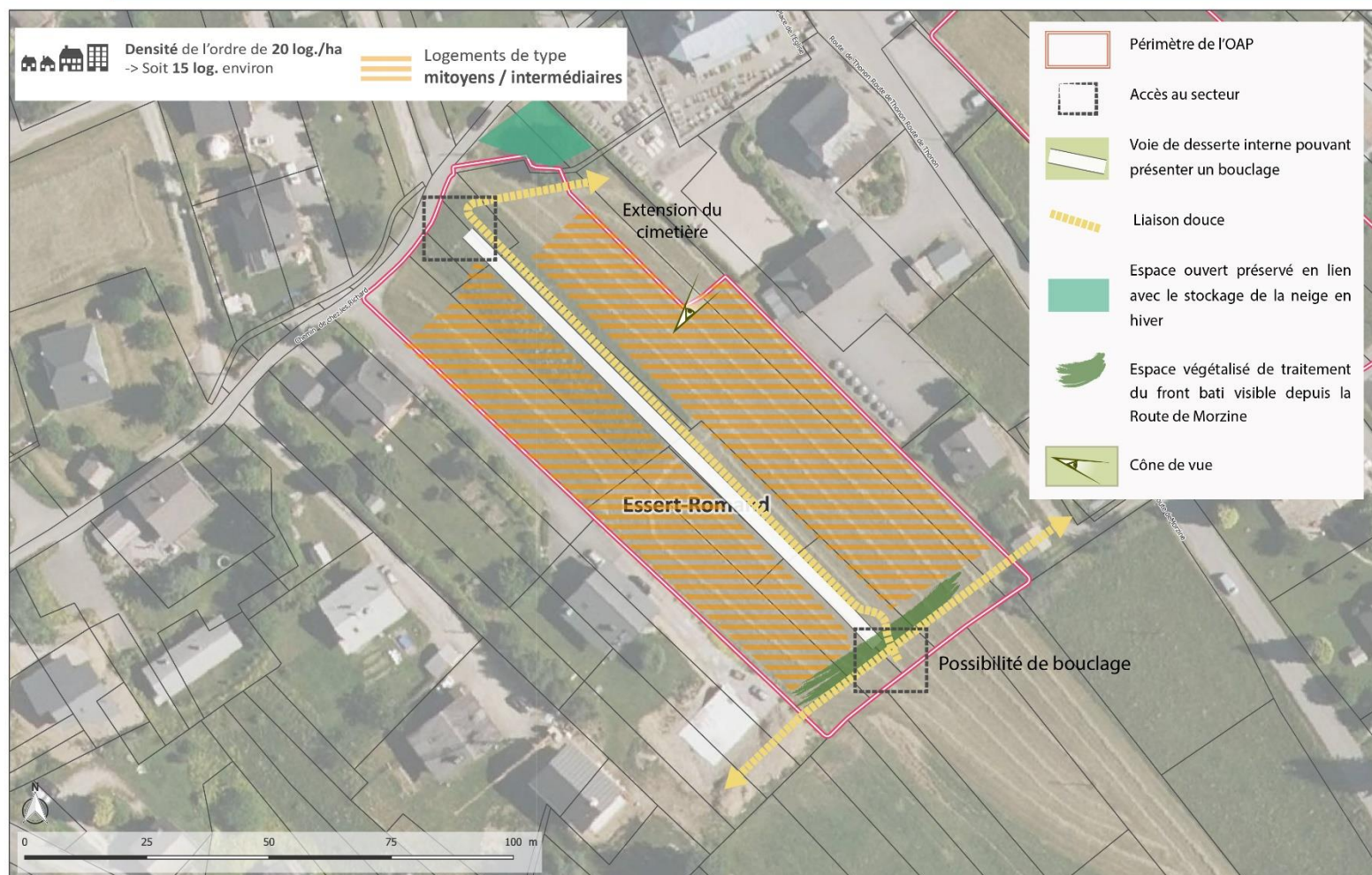
- La topographie du terrain, en légère pente vers l'Est, sera exploitée afin de limiter les effets de terrassement et de proposer des vues dégagées, sur le grand paysage.
- Ainsi les constructions, devront privilégier une implantation proche de la voie desserte afin de structurer la voie en « rue » et de limiter les terrassements.

Traitement paysager :

En limite Sud de la zone, la frange avec la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager afin participer à une bonne intégration paysagère des formes bâties tout en assurant une transition harmonieuse avec la zone agricole.

Un espace ouvert sera préservé en limite nord du secteur, en lien avec le besoin de stockage de la neige en période hivernale.

La vue sur l'Eglise devra être maintenue en tant que point focal communal.



5. ESS 02- SOUS L'ÉGLISE 1– 0,47 HA

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Les caractéristiques du site sont similaires à « ESS01 », le terrain connaît une pente constante mais faible, offre des vues remarquables sur la Vallée d'Aulps et constitue une dent creuse au sein d'un tissu, comportant principalement de la maison individuelle de type chalet. L'accès est plutôt aisé, depuis un axe existant. Les réseaux sont à proximité immédiate du site. Il s'agit ici de structurer un tissu urbain morcelé.

Aucun aléa n'est identifié sur le secteur.

► A RETENIR

Situation-armature	Village
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUc
Desserte voirie	Chemin des Combes
Desserte réseau d'eau potable	Oui
Topographie-pente moyenne	Très légère pente vers l'EST
Densité	35 logements / ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble (sans tranche)

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Proposer une optimisation d'un foncier stratégique, proche des équipements, en définissant un programme mixte, articulant des « petits » collectifs sur la partie Nord, en contre bas de la place de l'église, et de l'habitat intermédiaires sur la partie sud, côté chemin des combes.

Articuler ce développement avec une revalorisation de l'espace public de la place de l'église.

Programme de logements : 16 logements environ

20% de logements locatifs



Photos du site (à gauche, le terrain, à droite, la place de l'église)

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Habitat individuel de type chalet et équipement publics situés en contre bas. La densité urbaine existante au pourtour est comprise entre 10 logements / ha et 15 logements/ha au sein d'un secteur résidentiel.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant de l'habitat collectif et intermédiaire. La densité projetée est de l'ordre de 35 logements / ha.

Mixité sociale : de l'ordre de 35% de logements sociaux soit 6 logements.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 16 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera par le chemin des Combes.

Voirie : La desserte sera organisée par une voirie parallèle aux courbes de niveau, proposant un retournement. Cette voirie devra être dans la mesure du possible à sens unique, la coupe type ci-dessous illustre le principe devant être retenu, le cheminement pouvant être réalisé uniquement d'un seul côté de la voie.

Stationnements : Le stationnement propre aux logements devra être réalisé sur les lots, en aérien et en souterrain, cependant les stationnements visiteurs devront être réalisés en limite d'opération, et ils devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Modes doux : Le projet devra comporter une liaison piétonne permettant de relier le Chemin des Combes jusqu'à la place de l'église. Les cheminements piétons permettront de relier les autres secteurs d'OAP à proximité ainsi que le secteur de l'école.

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

Gabarit et implantation des constructions :

Les constructions seront de type intermédiaire et collectif. Les hauteurs n'excéderont pas le R+2+c et les sens des faîtages s'inscriront dans le contexte bâti environnant. L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage :

- La topographie du terrain, en légère pente vers l'Est, sera exploitée afin de limiter les effets de terrassement et de proposer des vues dégagées, sur le grand paysage.
- Ainsi les constructions, devront privilégier une implantation proche de la voie desserte afin de structurer la voie en « rue » et de limiter les terrassements.

Traitement paysager

En limite Nord de la zone, le projet devra intégrer un traitement paysager le long du cours d'eau existant. Le passage de la petite faune devra être garanti et l'urbanisation du site ne devra en aucun cas influencer sur le bon fonctionnement du cours d'eau. Le front urbain devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Densité de l'ordre de 35 log./ha
-> Soit 16 log. environ

Logements de type collectifs
intermédiaires

Périmètre de l'OAP
Accès au secteur
Voie de desserte interne avec aire de retournement
Liaison douce
Espace végétalisé de transition
Cône de vue

Place de l'Eglise
Stationnement, stockage neige et espace de rencontre

ESS01

ESS02

Route de l'Eglise
Route de Thoron
Route de Morzine
Route de Galar
Chemin des Combes

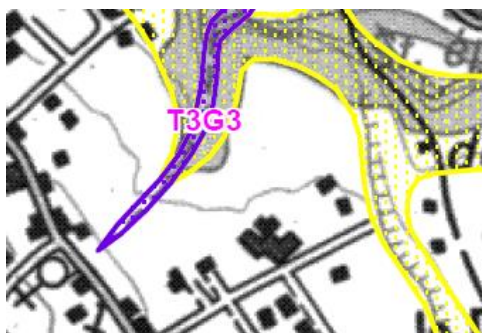
0 25 50 75 100 m

6. ESS 03- SOUS L'EGLISE 2 – 0,44 HA

6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site constitue une dent creuse au sein d'un espace résidentiel, non loin des autres sites OAP ESS01 et ESS02. Les caractéristiques du site sont similaires aux précédents. Le terrain connaît une pente constante mais faible, offre des vues remarquables sur la Vallée d'Aulps et constitue une dent creuse au sein d'un tissu comportant principalement de la maison individuelle de type chalet, alternant avec des prêtres de fauche ou pâtures. Le site bénéficie d'un bon ensoleillement et d'une vue très qualitative sur la Vallée d'Aulps.

L'accès est plutôt aisé, depuis un axe existant. Les réseaux sont à proximité immédiate du site. Il s'agit ici de structurer un tissu urbain aujourd'hui morcelé.



Bien qu'aucun aléa ne soit identifié sur le secteur de projet, il convient de mentionner l'aléa T3G3 lié à la présence du cours d'eau avoisinant l'OAP sur sa partie OUEST.

Soit un degré d'aléas fort lié au glissement de terrain/ fluage et aux manifestations torrentielles.



Photo du site

► A RETENIR

Situation-armature	Village
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	1AUC
Desserte voirie	Deux accès, par l'impasse route du Culaz au Sud, et par la route de Culaz au NORD-EST
Desserte réseau d'eau potable	Oui
Topographie-pente moyenne	Pente moyenne
Densité	30 logements/ ha
Mixité sociale	35%
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

-Organiser le développement d'un secteur résidentiel en mutualisant les accès

Optimise le foncier et diversifier les formes bâties répondent au parcours résidentiel des ménages

6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Habitat individuel de type chalet et équipement publics situés en contre bas. La densité urbaine existante est d'environ 10 logements / ha.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant de l'habitat collectifs et intermédiaire. La densité projetée est de l'ordre de 30 logements / ha, permettant de densifier un secteur en dent creuse.

Mixité sociale (L151-15 CU) : De l'ordre de 35 % de logements en accession sociale soit 4 logements environ.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 10 logements sur l'ensemble du périmètre OAP, l'ouverture à l'urbanisation pouvant être réalisée suivant deux tranches, au gré de la création des accès.

6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : Les accès se développeront suivant deux principes, ce qui permettra à la fois de minimiser les voiries et les dispositifs de retournement sur le secteur, mais également d'apporter un phasage de l'urbanisation. Ainsi un accès unique sera réalisé en partie Nord, sur la route du Culaz, avec aire de retournement.



Voirie : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 9 logements sur l'ensemble du périmètre OAP, l'ouverture à l'urbanisation pouvant être réalisée suivant deux tranches.

Stationnements : Le stationnement propre aux logements devra être réalisé sur les lots, en aérien et en souterrain, cependant les stationnements visiteurs devront être réalisés en limite d'opération et ils devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Modes doux : Le projet devra comporter une liaison piétonne permettant de relier le secteur de l'école.

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

Gabarit des constructions

Les constructions seront de type « individuel dense ». Les volumes seront simples et en accord avec les volumes existants (R+1+C maximum).

Implantations des constructions

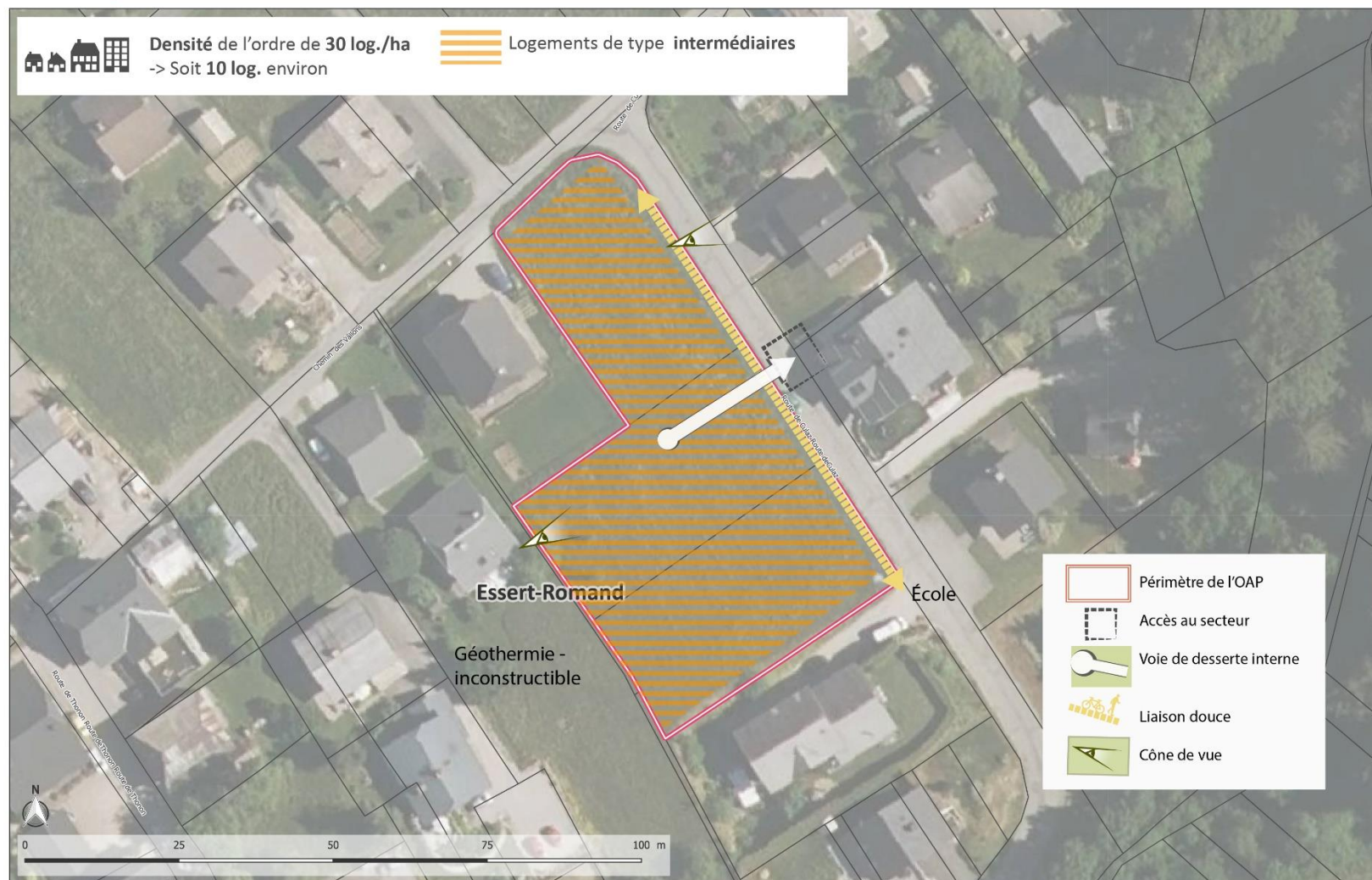
L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. Les constructions s'implanteront de sorte à s'intégrer le mieux possible au contexte bâti immédiat. Il s'agira de respecter les vis-à-vis tout en visant l'optimisation foncière du terrain d'assiette.

Traitement paysager

Les cônes de vue devront être maintenus garantissant le maintien de la qualité paysagère du site dont la situation sur un plateau, offre une vue et des covisibilités remarquables avec les communes de Montriond et de Morzine Avoriaz.

Les aménagements paysagers devront alterner transparences visuelles et espaces plantés.

Les cônes de vue doivent être maintenus, induisant une réflexion quant à l'implantation des bâtis.



Les zones 2AU

L'ouverture de ces zones est conditionnée à une évolution du PLUi-H.

7. ESS04 – LE DEJEUNER

Le secteur du déjeuner est classé en 2AU, permettant de phaser l'urbanisation sur la commune. A terme, la densification progressive et raisonnable du secteur est envisagée. Le classement en zone 2AU se justifie également par la volonté de créer un accès viable sur le secteur.

Situation-armature	Village
Destination	Habitat
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Depuis la Route de Morzine
Desserte réseau d'eau potable	Oui
Topographie-pente moyenne	Très légère pente vers l'EST
Densité	35 logements / ha envisagés
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble (avec ou sans tranche)



Essert-Romand - OAP ESS04 - 11900 m²
Zone PLUi : 2AU



8. ESS05 – LES COMMUNAILLES 2AU

Ce secteur stratégique pour la politique économique du haut Chablais. Forte de sa compétence économie, la communauté de commune a réalisé en 2016, une étude d'opportunité pour de nouveaux sites supports d'activité artisanales et économiques. Les zones d'activité existantes sont aujourd'hui saturées. Le choix a été de classer en zone 2AU ce secteur du fait de la nécessité de réaliser une réflexion globale sur l'aménagement de la zone. L'accessibilité au secteur est relativement contrainte expliquant donc le classement en zone 2AU.

De plus, les études environnementales sont en cours de réalisation, vis-à-vis de la proximité de la Dranse notamment. Le PLUi-H devra donc être modifié pour que ce secteur soit ouvert à l'urbanisation.

Situation-armature	Village
Destination	Economie
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	Existante sur le réseau principal à travers la RD 329, route de Montriond.
Desserte réseau d'eau potable	Existante.
Topographie-pente moyenne	Non
Ouverture à l'urbanisation	Au fur et à mesure des équipements et sous réserve de réaliser toutes les études environnementales nécessaires.
	Gouvernance : Publique



Essert-Romand - OAP ESS05 - 74700 m²
Zone PLUi : 2AU

