

LIVRET COMMUNAL

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de La Forclaz



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

- 5.1.11 -

SOMMAIRE

<u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION...</u>	<u>4</u>
1.1. CONFORT THERMIQUE	4
1.2. ENERGIES RENOUVELABLES	5
1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE	5
1.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS	7
<u>2. PHASAGE DES OAP.....</u>	<u>8</u>
<u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA FORCLAZ.....</u>	<u>10</u>
<u>4. FOR 02- CHEF-LIEU – 0,9 HA – OAP STRUCTURANTE</u>	<u>11</u>
4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	11
4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	12
4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	12
4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	13
<u>5. FOR 03-LE CHEF-LIEU AMONT– 0.2 HA</u>	<u>16</u>
5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE	16
5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....	17
5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....	17
5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....	17

PREAMBULE

La commune de La Forclaz correspond à un territoire particulièrement escarpé et ne comporte que quelques terrasses de petite taille. Sur chacune d'elles un hameau s'est développé. Sa situation géographique relativement excentrée de la D902 confère à la commune un cadre paysager préservé.

En effet la covisibilité avec la vallée du Brévon et plus particulièrement la commune de la Vernaz, « commune jumelle » participe à la qualité du cadre de vie du territoire. La vue ouverture sur la Vallée d'Aulps et ses massifs boisés, particulièrement remarquable en hiver du fait de la position surplombante de la commune contribue également au cadre de vie.

La commune dispose d'un pôle administratif et éducatif favorisant la vie de village. La présence d'un commerce de proximité renforce l'esprit village du chef-lieu. Une opération de logements collectifs (SEMCODA) a vu le jour sur la période récente garantissant le turn over de la population et le maintien du dynamisme communal.

Face aux dynamiques démographiques, en partie liées à la polarisation de la commune proche les bassins d'emplois extérieurs et la recherche par les actifs d'un cadre de vie privilégié, induisent la maîtrise du développement urbain, d'autant plus que la commune est particulièrement contrainte par sa topographie.

Ainsi, la commune de la Forclaz a été identifiée comme village sous influence d'un cœur urbain.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 14 : Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut-Chablais*
 - *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 »*
 - *Permettre une urbanisation en densification douce, cohérente avec les documents de risques en vigueur*
- *Objectif 15 : Engager une politique de l'habitat s'inscrivant dans une logique de planification territoriale*
- *Objectif 16 : Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle afin de permettre une évolution bien répartie*
- *Objectif 20 : Diversifier l'offre pour améliorer les réponses aux besoins spécifiques*
- *Objectif 23 : Mettre en œuvre une meilleure mise en réseau des équipements et des services afin de garantir une offre de qualité pour tous les habitants du territoire*

DISPOSITIONS GENERALES

1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. CONFORT THERMIQUE

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.

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.

Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments devra être prévu (façades ventilées, puits canadien ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :

- Gérer la lumière et la chaleur gratuite, par le biais de grandes ouvertures et percements au sud (prise en compte de la luminosité et des vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses...).
- Privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade OUEST) -Nécessité de prendre en compte les bises de pente (venant du NORD).
- Planter ponctuellement des arbres de haute tige au sud du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage.
- Créer une protection végétale au NORD du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).
- Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans le cas d'ouverture à l'urbanisation des OAP.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer préférentiellement selon une orientation SUD ou OUEST pour renforcer le confort d'été.
- L'implantation des constructions devra favoriser un éclairage naturel optimal ainsi que l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment).

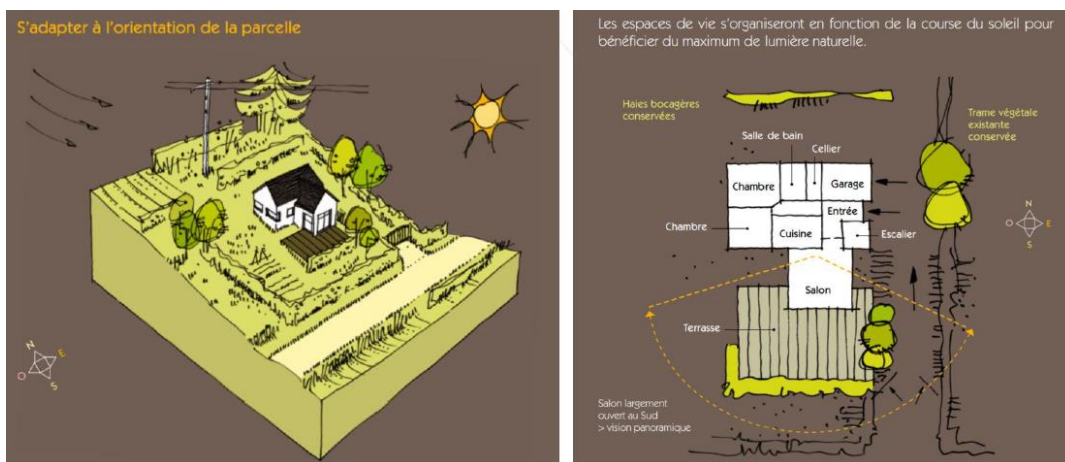


Image à titre illustratif

1.2. ENERGIES RENOUVELABLES

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

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

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

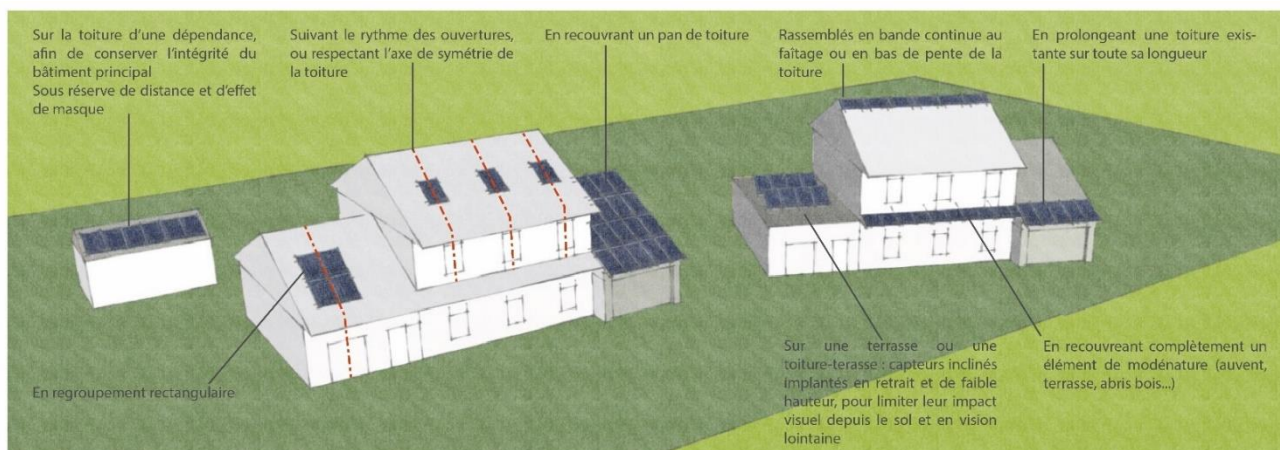


Image à titre illustratif

1.3. IMPLANTATION DANS LA PENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pour les plantations, privilégier les essences locales.
- Planter des haies champêtres mélangeant les espèces.



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.

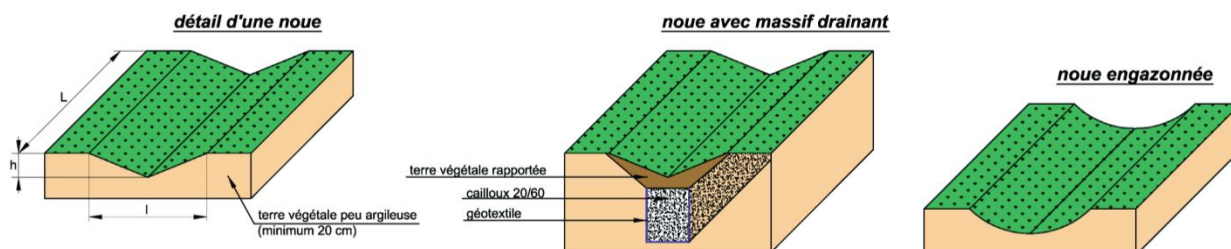
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site.

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. 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, préservant le bon fonctionnement de la zone humide.

1.5. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS

HABITAT DE TYPE COLLECTIF : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.



Montriond



Morzine



La Forclaz

HABITAT DE TYPE INTERMEDIAIRE : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs 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 :

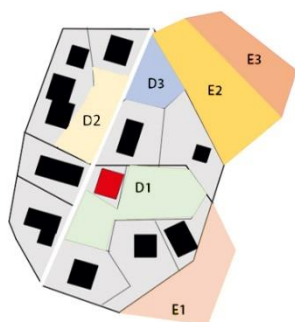
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification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

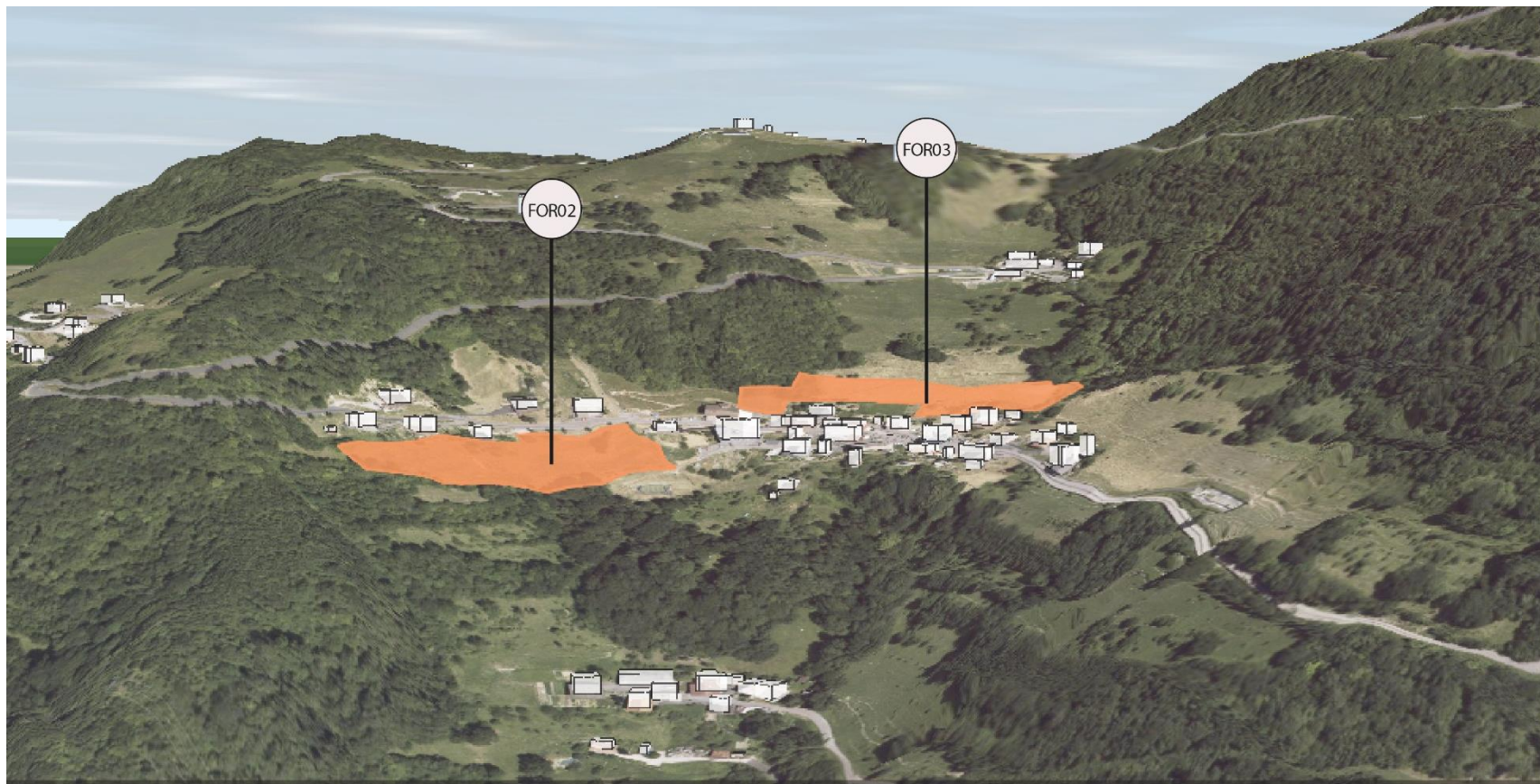


Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP	
NC	Non concerné par le phasage inter OAP
D/D1	Densification-urbanisation "immédiate".
D2	Densification sous réserve que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du permis d'aménager ou de construire soit déposée, sur D1
D3	Densification que la Déclaration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

n° site	Superficie	Zonage	Phasage
FOR02	9106	2AU	NC
FOR03	9 500	1AUC	NC

3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LA FORCLAZ



LES OAP

4. FOR 02- CHEF-LIEU – 0,9 HA – OAP STRUCTURANTE

4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au chef-lieu, à l'aval de la dernière opération SEMCODA, et le long de la D122, le site comprend une pente raisonnable et bénéficie, comme tout le chef-lieu d'une bonne exposition solaire. Ce tènement est l'un des seuls disponibles au chef-lieu du fait des contraintes topographiques et de desserte par les réseaux. Cet espace bénéficie également de la proximité immédiate des équipements structurants (mairie, école, bar, terrain de loisirs).

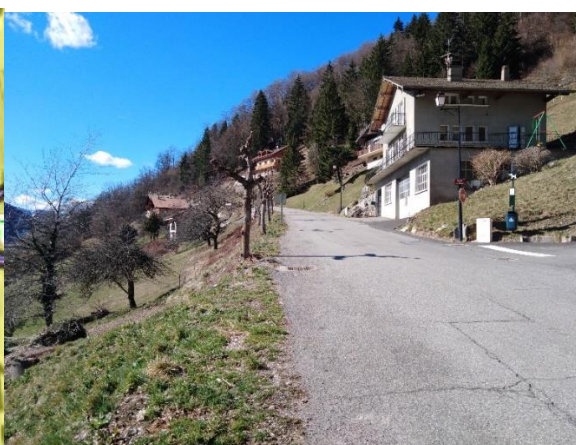
La pente du site du sud au nord est d'environ 30%, avec une portion à 40% au sud en direction du terrain de foot. En revanche, d'OUEST en EST, la pente est peu marquée, 8% en moyenne. La pente la plus forte se situe en contrebas de la D122, induisant des déblais et remblais et une intégration de la voirie future.

La covisibilité avec la commune de la Vernaz offre un statut de point focal au chef-lieu et réciproquement, induisant des enjeux paysagers relativement forts en matière d'intégration des constructions au tissu urbain existant.

La carte des aléas identifié un aléa de type glissement de terrain (G1) d'intensité faible.



Extrait de la carte des aléas



Site projet



Site projet vu depuis la RD122

► **A RETENIR**

Situation-armature	Village sous influence de cœur urbain
Destination	Habitat permanent
Zonage du PLUi-H	2AU
Desserte voirie	D112
Desserte réseau d'eau potable	Existant
Topographie-pente moyenne	8% de pente moyenne avec des points hauts résiduels à 30%
Densité	20 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'Aménagement d'Ensemble sur la totalité de la zone.

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

Finir l'aménagement et la structuration du front urbain du chef-lieu

Affirmer le statut de pôle de vie du chef-lieu et laisser la possibilité de créer un tiers-lieu

Continuer à accueillir des habitants permanents

4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► **VOCATION DE LA ZONE**

Environnement urbain : Le chef-lieu est dense, et le front urbain suspendu sur les coteaux de la Pointe de Saugeon. Les constructions sont toutes implantées en balcon, face à la vallée du Brevon et la Basse Vallée d'Aulps.

Densité de l'habitat : 20 log/ha

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ Une évolution du PLUi sera règlementairement nécessaire du fait du zonage en 2AU.
- ➔ L'aménagement proposera la réalisation d'environ 20 logements par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès se fera par le bas du secteur et le chemin de La Forclaz à Belmont

Voirie : Il s'agit de créer une voirie sur la partie basse de l'opération. La voirie sera assortie d'une aire de retournement afin de permettre la circulation en double sens. Les constructions s'implanteront en amont de la voirie.

Stationnements : Les stationnements seront de préférence en souterrain sous réserve d'une étude géotechnique. Ils pourront être en aérien sous réserve d'être intégré au paysage. Une partie des stationnements pourra être réalisée sur les terrains communaux en entrée du secteur.

Modes doux : Il s'agit de réhabiliter l'ancien chemin de Belmont à la Forclaz permettant la connexion au chef-lieu et aux équipements structurants.

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

Gabarit, implantation et aspect des constructions

Les constructions auront des volumes simples. Les constructions devront s'insérer dans la pente et créer des volumes harmonieux.

Un sens des faîtages parallèle aux courbes de niveaux est toléré dans le cas de constructions individuelles, lorsque le plus grand côté de la construction est également parallèle aux courbes de niveaux.

Le sens des faîtages sera perpendiculaire aux courbes de niveaux, à l'image des constructions existantes.

Traitement paysager :

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère paysager du secteur. Les volumes doivent s'intégrer aux logements périphériques.

L'esprit verger devra être conservé, ainsi les aménagements paysagers devront être en majorité composés d'arbres fruitiers existants et/ou à planter.

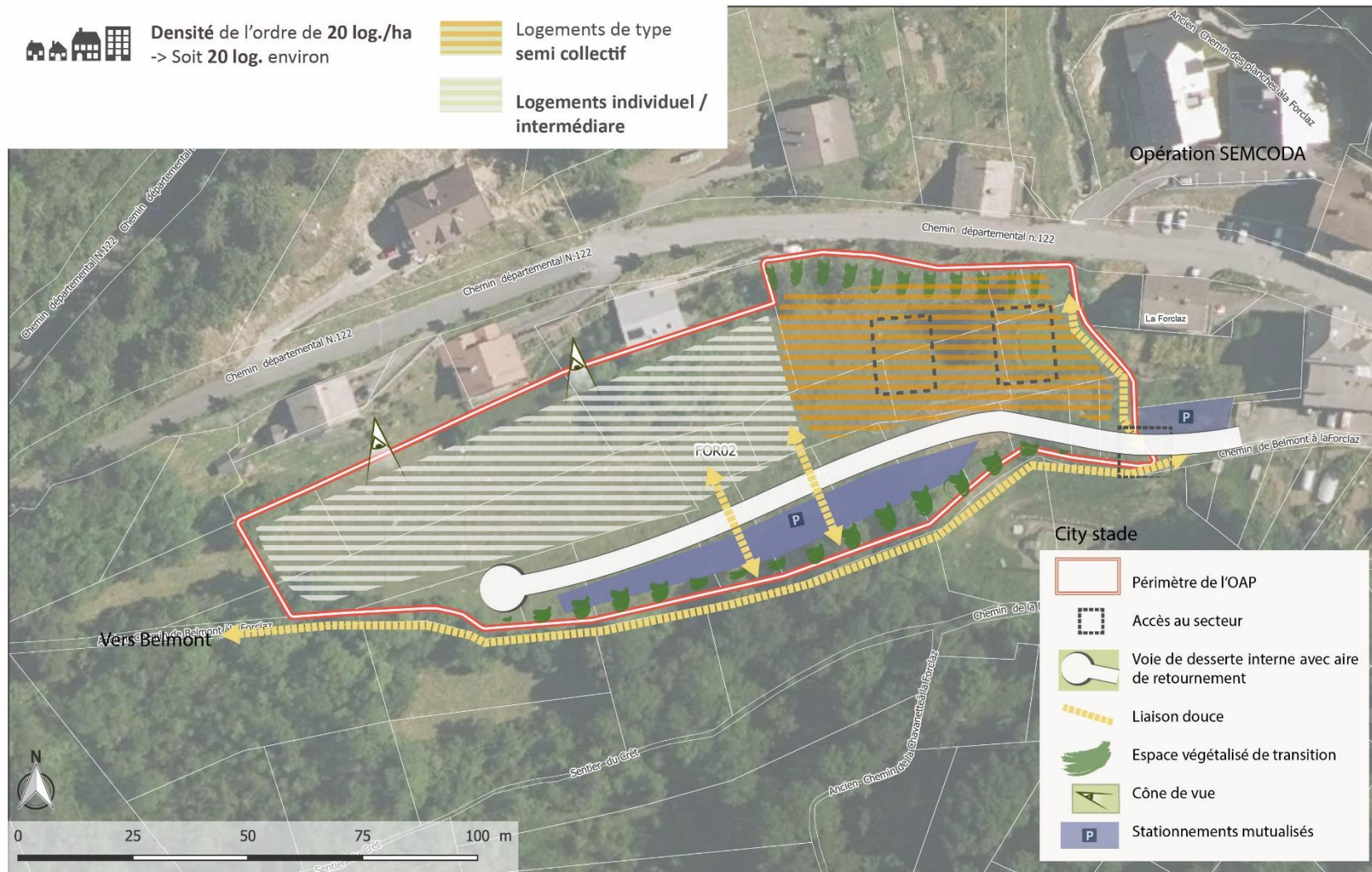
Les clôtures sont interdites, la délimitation des terrains et la gestion des vis-à-vis se fera par des aménagements paysagers. Les plantations devront recréer un esprit verger, aussi la plantation d'arbres fruitiers est vivement conseillée dans les espaces interstitiels.



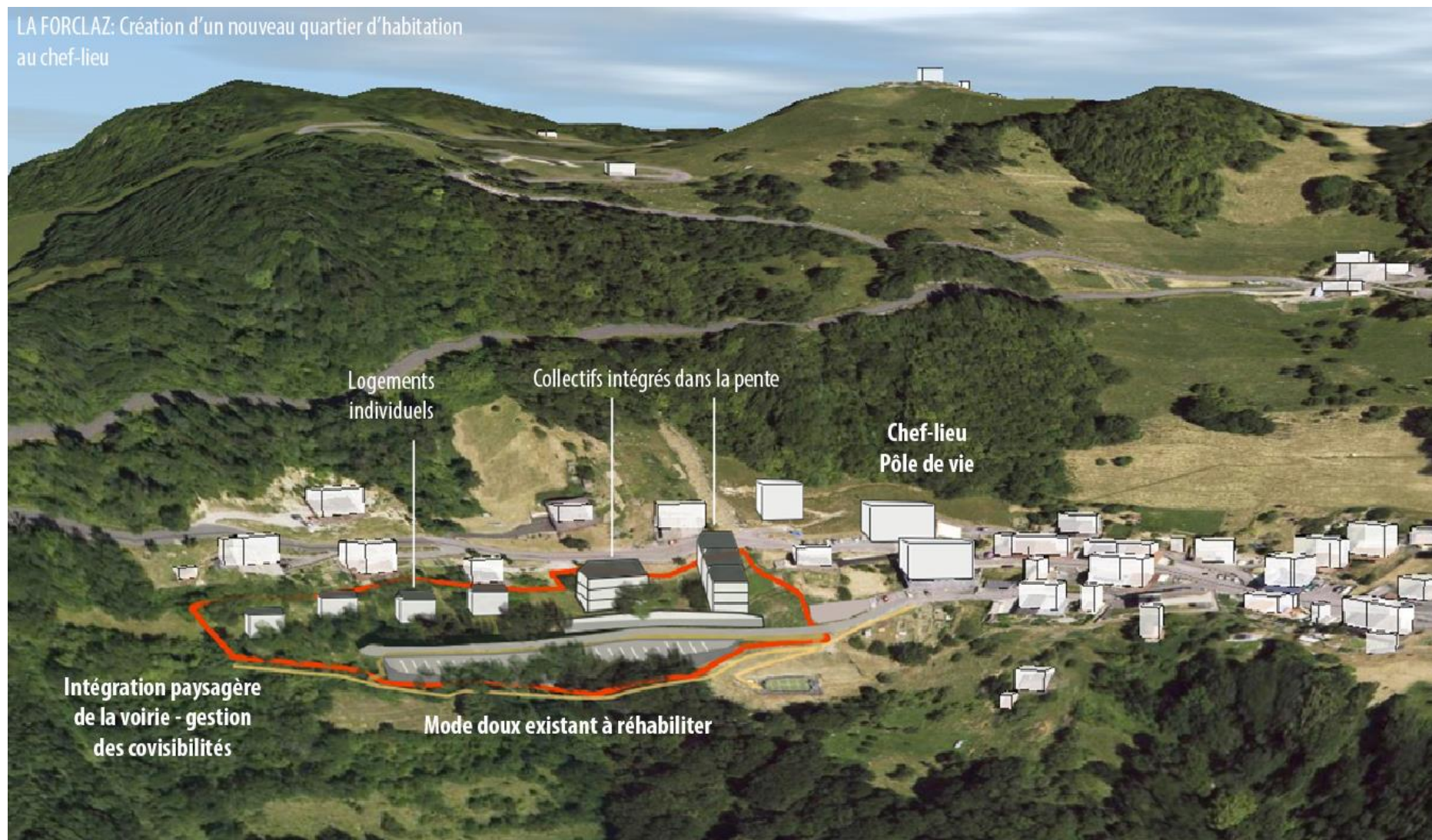
Densité de l'ordre de 20 log./ha
-> Soit 20 log. environ

Logements de type
semi collectif

Logements individuel /
intermédiaire



LA FORCLAZ: Création d'un nouveau quartier d'habitation
au chef-lieu



Esprit du projet

5. FOR 03-LE CHEF-LIEU AMONT– 0.9 HA

5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Situé au chef-lieu, dans le prolongement de la dernière opération SEMCODA, le site comprend une pente raisonnable et bénéficie, comme tout le chef-lieu d'une bonne exposition solaire. Ce tènement est l'un des seuls disponibles au chef-lieu du fait des contraintes topographiques et de desserte par les réseaux.

La carte des aléas identifié un aléa de type glissement de terrain (G1) d'intensité faible.

Cet espace bénéficie également de la proximité immédiate des équipements structurants (maire, école, bar, terrain de loisir). La pente du site est d'environ 30%, La pente la plus forte se situe en contrebas de la D122, induisant des déblais et remblais et une intégration de la voirie future.

La covisibilité avec la commune de la Vernaz offre un statut de point focal au chef-lieu et réciproquement, induisant des enjeux paysagers relativement forts en matière d'intégration des constructions au tissu urbain existant.



Accès au site de projet

► A RETENIR

Situation-armature	Village sous influence du cœur urbain
Destination	Habitat permanent de type intermédiaire individuel groupé et semi collectif
Zonage du PLUi-H	1AUA3
Densité	20 log/ha
Ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure des équipements.

► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Affirmer le statut de pôle de vie du chef-lieu et laisser la possibilité de créer un tiers-lieu

Pérenniser les équipements locaux structurants

Accueillir de nouveaux ménages sur la commune

Optimiser le foncier disponible et contraint par la topographie

5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le chef-lieu est dense, et le front urbain suspendu sur les coteaux de la Pointe de Saugeon. Les constructions sont toutes implantées en balcon, face à la vallée du Brevon et la Basse Vallée d'Aulps.

Densité de l'habitat : 20 log/ha

Mixité sociale : Le secteur n'est pas concerné par une servitude de mixité sociale.

Condition d'ouverture à l'urbanisation : **Opération d'Aménagement d'Ensemble** sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure des équipements.

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

5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès et voirie : L'accès se fera par le D122, dans le prolongement de la récente opération immobilière. La voirie sera à double sens et s'achèvera par une aire de retournement.

Stationnements : Les stationnements pourront être en aérien ou en souterrain. Un parking mutualisé pour le stationnement visiteur devra être aménagé, au niveau de l'aire de retournement si possibilité technique.

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

Gabarit aspect et implantations des constructions

Les constructions devront s'implanter harmonieusement dans la pente.

Le sens des faîtages s'inscrira en cohérence avec le contexte bâti environnant, seront perpendiculaires aux courbes de niveaux, à l'image des constructions existantes garantissant la bonne insertion urbaine des nouveaux bâtis du chef-lieu.

L'aspect de construction devra être similaire à celui des constructions alentours. La hauteur des constructions sera conforme au règlement du PLU, alternant entre R+1+c et R+2+c.

Traitement paysager

Le projet devra présenter une compatibilité avec le caractère paysager du secteur. Les volumes doivent être simples. Ils doivent s'intégrer aux logements périphériques. Les clôtures sont interdites, la délimitation des terrains et la gestion des vis-à-vis se fera par des aménagements paysagers. Les plantations devront recréer un esprit verger, aussi la plantation d'arbres fruitiers est vivement conseillée dans les espaces interstitiels.

Il s'agira de maintenir ou de créer un espace de transition permettant la gestion des vis-à-vis et le respect des différents usages du front bâti.

Les covisibilités avec la commune de la Vernaz, entre autres devront être prises en compte, induisant la recherche d'une cohérence paysagère globale du projet (colorimétrie, choix des matériaux, aspect des constructions).

**Densité de l'ordre de 20 log./ha
-> Soit 15 log. environ**

Logements de type intermédiaire en individuel groupé et en semi-collectif

- Périmètre de l'OAP
- Accès possibles au secteur
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Espace boisé à maintenir
- Stationnements mutualisés

R+2+c
R+1+c
R+2+c
La Forclaz

Chemin de Belmont à la Forclaz
Chemin de Belmont à la Forclaz
Chemin de Belmont à la Forclaz
Chemin de Belmont à la Forclaz

0 25 50 75 100 m

