

# LIVRET COMMUNAL

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Commune de Lullin



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

- 5.1.7 -



# SOMMAIRE

|                                                                                             |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>1. THEMES TRANSVERSAUX AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...</u></b> | <b><u>5</u></b>  |
| 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                |
| <b><u>2. PHASAGE DES OAP.....</u></b>                                                       | <b><u>9</u></b>  |
| <b><u>3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LULLIN.....</u></b>                         | <b><u>11</u></b> |
| <b><u>4. LUL 01- ENTREE SUD CHEF-LIEU – 0,38 HA.....</u></b>                                | <b><u>13</u></b> |
| 4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                         | 13               |
| 4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                   | 14               |
| 4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                         | 14               |
| 4.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....                                 | 14               |
| <b><u>5. LUL 04 – ENTREE DE VILLAGE – FRICHE MOREL – 0,96 HA .....</u></b>                  | <b><u>17</u></b> |
| 5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                         | 17               |
| 5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                   | 17               |
| 5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                         | 18               |
| 5.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....                                 | 18               |
| <b><u>6. LUL 05 – ZAE MOULIN DESAILLY – 1,76 HA .....</u></b>                               | <b><u>21</u></b> |
| 6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                         | 21               |
| 6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                   | 23               |
| 6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                         | 23               |
| 6.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....                                 | 24               |
| <b><u>7. LUL 06-CHEF-LIEU – 0,41 HA .....</u></b>                                           | <b><u>26</u></b> |
| 7.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                   | 26               |
| 7.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                         | 27               |
| 7.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....                                 | 27               |
| <b><u>8. LUL 07-CHEF-LIEU – 0,36 HA .....</u></b>                                           | <b><u>29</u></b> |
| 8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE .....                                                         | 29               |
| 8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS.....                                                   | 29               |
| 8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT.....                                                         | 30               |
| 8.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE.....                                 | 30               |

# PREAMBULE

---

La commune de Lullin est située dans le vallon de la Follaz, vallon adjacent à la grande vallée du Brevon. Contrairement au Brevon, son cours d'eau (La Follaz) n'est pas encaissé et son fond de vallée moins accidenté.

La commune connaît un développement urbain important sur les dernières décennies.

Le chef-lieu a développé ses fonctions de bourg autour de l'ancienne ville fortifiée.

En dehors du chef-lieu les extensions urbaines se localisent essentiellement sur les terrains plats de la « première terrasse » géographique dans la partie la plus ample du vallon, où les hameaux anciens s'étendent (La Siaux, Chez Jacquin), tandis que de nouveaux noyaux se sont créés (le Seytroux et plus haut les Courbes).

Lullin connaît des pressions résidentielles venant du Bas-Chablais. La commune connaît ainsi un développement urbain important avec des hameaux qui finissent par se rejoindre, créant une conurbation de fond de vallée

On note aussi la présence d'exploitations agricoles, qui conservent la typologie du bâti ancien.

Les OAP concernent des secteurs potentiels d'extension. Elles visent à structurer et à organiser des espaces stratégiques situées dans ou autour du chef-Lieu de Lullin.

Les OAP traduisent les objectifs suivant du PADD :

- *Objectif 14 Articuler le développement autour de l'armature des bassins de vie du Haut-Chablais*
- *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*

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

### 1.1. CONFORT THERMIQUE

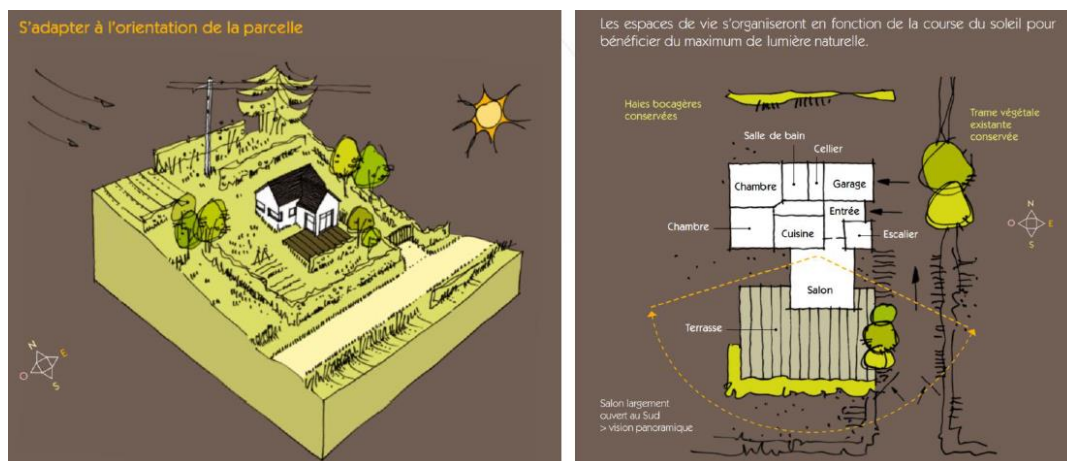
La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation, pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées.

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.
- L'implantation des constructions devra favoriser un éclairage naturel optimal ainsi que l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment).



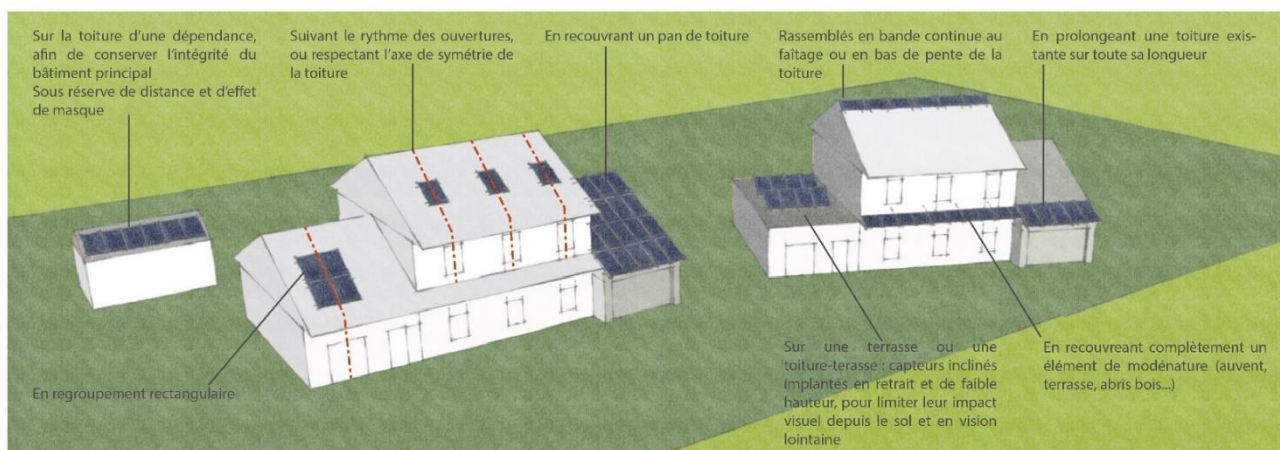
*Image à titre illustratif*

## 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 illustrative*

## 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.

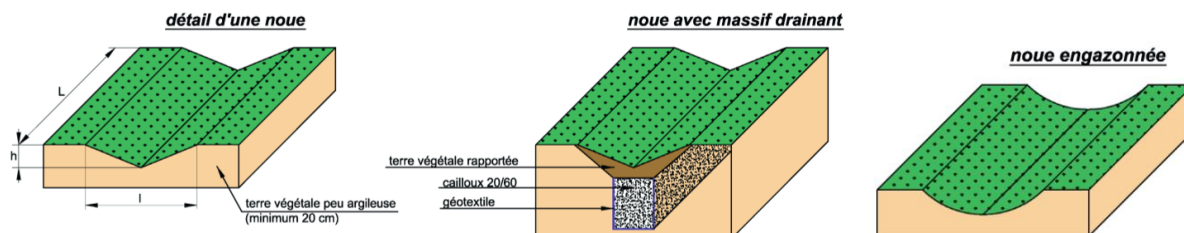
En tout état de cause, l'infiltration *in situ* sera privilégiée et intégrée à la trame paysagère du site sous réserve du PPR et du risque de retrait/gonflement d'argile.

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



*Image à titre illustrative*

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/ Revvroz

## 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 :

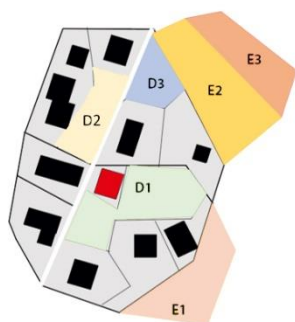
Les secteurs en densification. Ils comportent un « D », repérable dans le tableau de synthèse du phasage des OAP et figurent également dans l'intitulé des OAP. Les secteurs en extension identifiés par un « E » seront ouverts à l'urbanisation si et seulement si un pourcentage significatif des OAP en densification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

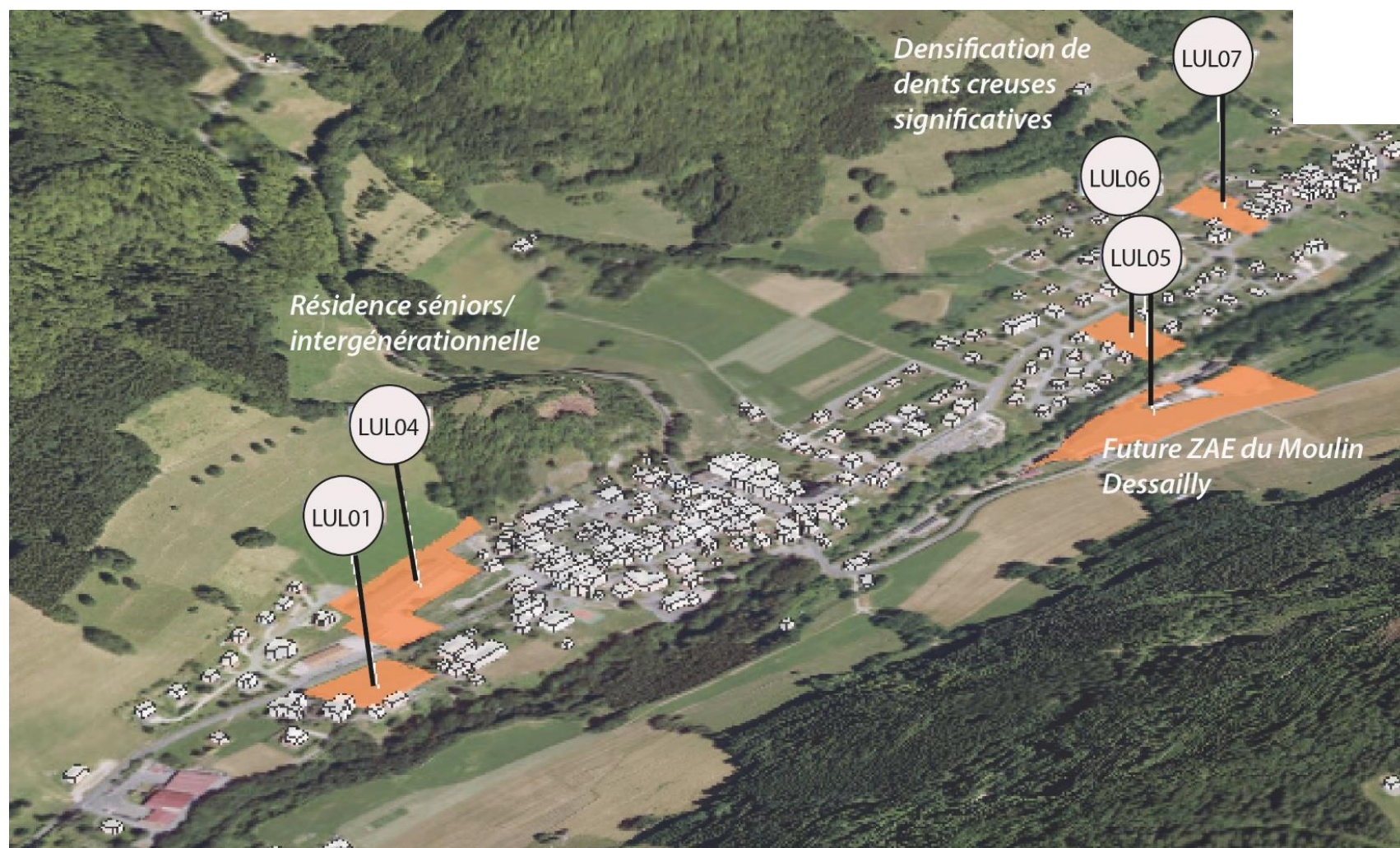


| Ouverture à l'urbanisation - phasage des OAP |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 LULLIN**

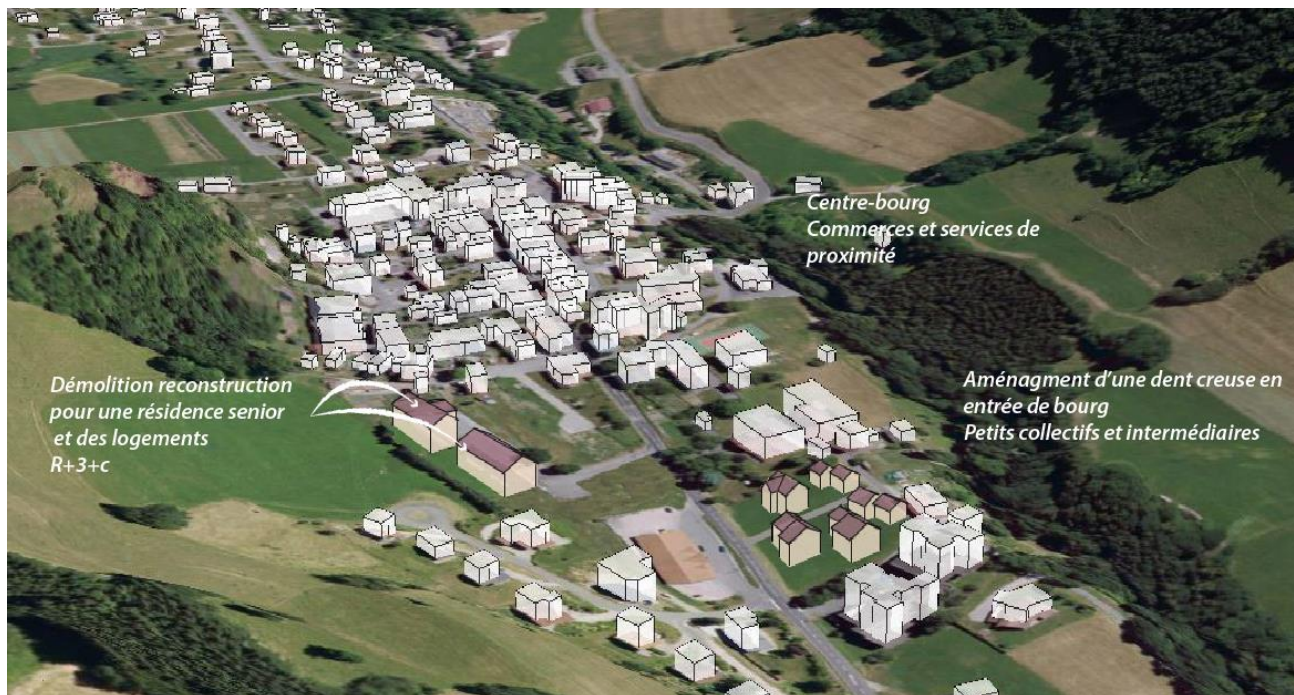
| n° site | Superficie | Zonage | Phasage |
|---------|------------|--------|---------|
| LUL01   | 3828       | 2AU    | NC      |
| LUL04   | 9529       | 1AUB3  | D1      |
| LUL05   | 17597      | UX     | NC      |
| LUL06   | 4096       | UC     | D2      |
| LUL07   | 3546       | UH     | D3      |

### 3. PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP DE LULLIN



# Entrée de bourg

Le secteur de projet Lul 01 et Lul04 constituent aujourd'hui des espaces inoccupés, en friche ou en dent creuse. Les OAP ont pour objectifs de structurer l'entrée de bourg tout en répondant au parcours résidentiel des ménages. Il s'agit également de pouvoir loger les seniors au sein d'une résidence.



Démolition reconstruction  
pour une résidence senior  
et des logements  
R+3+c

Centre-bourg  
Commerces et services de  
proximité

Aménagement d'une dent creuse en  
entrée de bourg  
Petits collectifs et intermédiaires

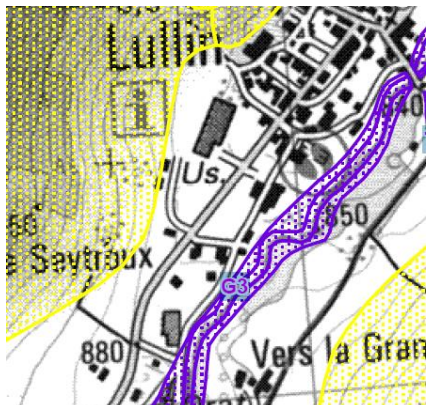
Esprit des projets

## 4. LUL 01- ENTREE SUD CHEF-LIEU – 0,38 HA

### 4.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site constitue une dent creuse au niveau de l'entrée sur la commune, au cœur d'un tissu urbain mixte, alternant entre bâtis à vocation d'habitat, commerces et artisanat. Des espaces naturels d'une grande qualité paysagère ponctuent également le tissu urbain. Le terrain est plat et longe la D22 (axe structurant pour la commune) depuis le pré en premier plan jusqu'au front boisé.

Concernant les risques, le secteur ne comporte aucune contrainte. Le risque de glissement identifié non loin du site reste à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du site.



#### ► A RETENIR

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Village                                                        |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                                        |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 2AU                                                            |
| <b>Desserte voirie</b>               | Route Départementale D22                                       |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Oui existante                                                  |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | Terrain plat                                                   |
| <b>Densité</b>                       | 40 logements / ha                                              |
| <b>Mixité sociale</b>                | 20 % de logements sociaux                                      |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

**Répondre à une demande de logements permanents par le biais de la densification d'un secteur stratégique en entrée de bourg.**

**Préserver le cadre paysager et naturel et créer un effet de perspective le long de la D22.**

**Organiser un maillage en cheminement piéton**

## 4.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Habitat de types collectifs et intermédiaires situés le long de la D22. La densité existante au pourtour du site est d'environ 40 lgts / ha.

Les hauteurs bâties n'excèdent pas R+3+C mais forment des volumes importants, plutôt rectangulaires.

Le bois est présent dans les bardages, les toitures sont d'aspect homogène de type tuile, caractéristique de la Vallée du Brevon.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser un foncier stratégique, situé aux portes du centre village, et dans le prolongement direct d'habitat collectif. Le projet comportera de l'habitat collectif et intermédiaire afin de proposer une offre diversifiée.

Mixité sociale : Au regard de la proximité du centre de Lullin, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du CU qui nécessite la réalisation, au minimum de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

### Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ **Opération d'aménagement d'ensemble** : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 19 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, dont 20% de logements sociaux.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUB3).
- ➔ Une évolution du PLUi sera nécessaire pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

## 4.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès sera réalisé par la D22, axe structurant de la commune.

Voirie : La voirie sera implantée en position centrale, afin de pouvoir desservir de manière optimale le site, elle devra avoir une faible emprise.

Stationnements : Le stationnement sera organisé en surface ou en souterrain et intégré aux constructions.

Modes doux : Un maillage en mode doux sera organisé suivant deux axes, en bordure de RD et au cœur du site afin de se raccorder à la partie OUEST.

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

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront de type collectif et intermédiaire suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan. Elles n'excéderont pas R+3+C et leurs proportions devront s'inscrire dans le contexte existant.

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 devront privilégier une implantation proche de la route départementale afin de structurer la voie en « rue », tout en permettant un mode doux. L'alignement figurant au schéma devra être respecté.

Traitement paysager : Le mode doux devra être végétalisé côté route, en laissant des transparences visuelles. L'objectif est de structurer le front bâti et de maintenir la continuité verte avec l'espace boisé situé au NORD du site.

Les abords des constructions comporteront des espaces paysagers mettant en valeur l'identité rurale de la commune, les végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis et à la qualité du cadre du vie.



## 5. LUL 04 – ENTREE DE VILLAGE – FRICHE MOREL – 0,96 HA

### 5.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

La Friche Morel constitue un délaissé urbain très peu qualitatif aujourd'hui, notamment au vu de sa position géographique d'entrée de village. Particulièrement visible depuis la D22, en entrée de bourg, le site doit aujourd'hui être réaménagé. Cela permettra également d'optimiser un foncier qui n'est plus sollicité au cœur d'une enveloppe urbaine.

La carte d'aléas ne recense aucun risque sur le secteur. Le terrain est plat, déjà viabilisé et artificialisé.

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Village                                                        |
| <b>Destination</b>                   | Habitat – Commerces - Tertiaire                                |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 1AUB3                                                          |
| <b>Desserte voirie</b>               | Accès par CD22                                                 |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Oui Existante                                                  |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | Terrain plat                                                   |
| <b>Densité</b>                       | 60 logts / ha                                                  |
| <b>Mixité sociale</b>                | 20 % de logements sociaux                                      |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Reconvertir cet ancien site industriel situé en entrée de ville en résidence sénior et se laisser la possibilité de réaliser des logements pour les habitants permanents.

Favoriser la mixité intergénérationnelle

Aménager les abords du site en un espace de convivialité

Se laisser la possibilité d'accueillir des commerces et services, en rez-de-chaussée pour marquer l'entrée du chef-lieu.

### 5.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

**Environnement urbain :** Habitat de type intermédiaire et ancien. Le site comprend une ancienne friche industrielle, la friche dite « Morel ». Les constructions alentours sont diversifiées, allant du logement individuel au collectif.

**Densité de l'habitat :** L'objectif poursuivi est de renouveler un foncier aujourd'hui occupé, en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire, afin de répondre au parcours résidentiel des seniors notamment. La densité projetée est de l'ordre de 40 logts / ha.

**Mixité sociale :** Au regard de la proximité du centre de Lullin, des services, des équipements, ce secteur fait l'objet d'un périmètre de mixité sociale au titre du L. 151-15 du CU qui nécessite la réalisation, au minimum de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ **Opération d'aménagement d'ensemble** : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 50 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUB3).

### 5.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès au secteur sera réalisé par la D22. L'accès aux constructions de l'opération sera mutualisé entre les différents bâtiments.

Voirie : La desserte du site se situera en position centrale.

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 devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Modes doux : Le projet devra comporter une liaison piétonne permettant la circulation des piétons sur la totalité du site. Elle participera à améliorer la lisibilité de la continuité urbaine avec le centre village et favorisera l'accès aux rez-de-chaussée commerciaux.

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

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront des logements collectifs.

L'implantation du bâti devra être réalisée suivant un axe parallèle à la D22 afin de permettre la structuration de la rue, faisant écho à la trame bâtie existante et en cohérence avec les prescriptions de l'OAP LUL 01.

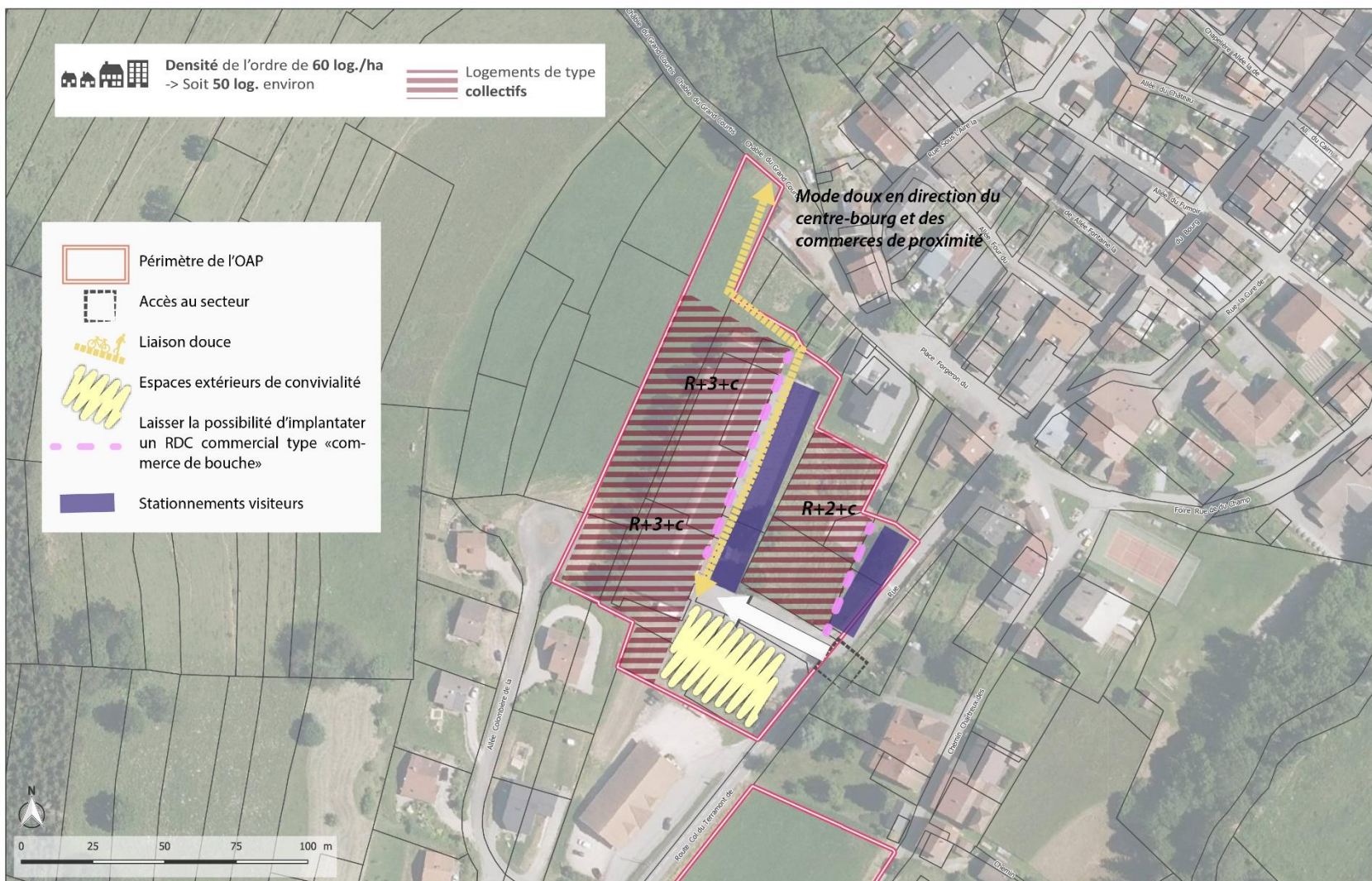
Les constructions seront parallèles à la voirie. Les bâtis de premiers plans n'excéderont pas deux étages plus combles tandis que les bâtis au second plan, n'excéderont pas trois niveaux plus combles.

Le commerce et les services de proximité seront valorisés grâce aux modes doux et la structuration du front bâti. Des rez-de-chaussée commerciaux et de services sont envisagés par la commune du fait de la situation du secteur en entrée de ville.

Traitement paysager :

Les abords du commerce devront être paysagers et valoriser le site via l'aménagement d'un espace de convivialité en entrée de bourg.

Il conviendra d'accorder une attention particulière au choix du mobilier urbain.



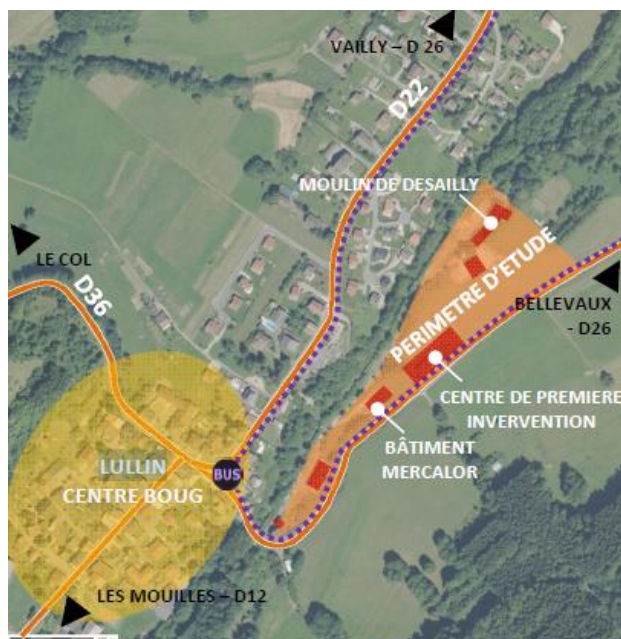


*Esprit du projet*

## 6. LUL 05 – ZAE MOULIN DESAILLY – 1,76 HA

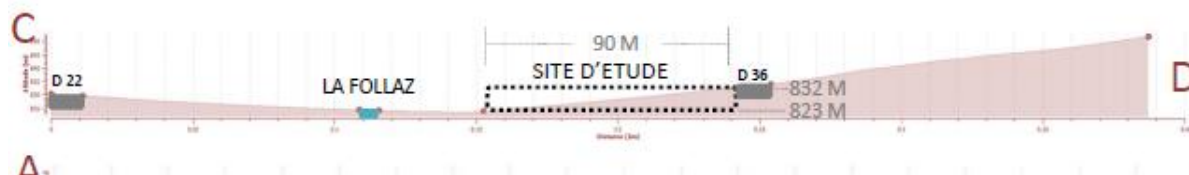
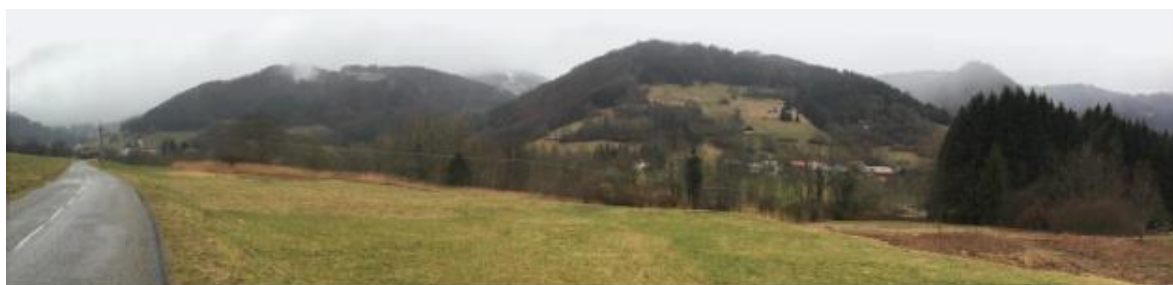
Cette OAP découle de l'étude de faisabilité engagée par la CCHC. Face à la saturation des espaces économique pour les artisans et commerçants locaux, il a été décidé de créer une zone d'activités par vallée à destination des entrepreneurs locaux. Le site de Moulin Dessailly a été sélectionné comme espace stratégique pour le développement d'une Zone d'Activité Economique, en réponse à la forte demande et à la saturation d'emplacement pour l'artisanat et les activités.

### 6.1. CARACTERISTIQUES DU SITE



Le site de Moulin Dessailly se situe à proximité immédiate du bourg de Lullin, au croisement de la D36 et de la D22. Il se situe à proximité de l'arrêt de bus de Lullin bénéficiant des services de la ligne intercommunale Brev'Bus (saisonnière) et de la ligne LHSA 111 entre Thonon et Les Mouilles.

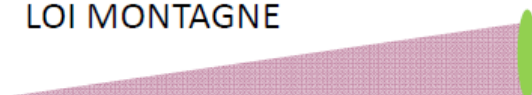
Le site n'est concerné par aucun aléa et la topographie est peu contraignante.



La synthèse du diagnostic (extrait étude de faisabilité CCHC – 2016) ci-après soulève les enjeux, contraintes et avantages du site. Au regard des critères sélectionnés le secteur porte le projet d'aménagement d'une ZAE.

**FONCIER**

MAITRISE FONCIÈRE À ASSURER EN PRIORITÉ SUR LES PARCELLES NON BÂTIES DU PÉRIMÈTRE, FAIBLE SURFACE URBANISABLE

**LOI MONTAGNE**

CONTINUITÉ RESPECTÉE, CONSTRUCTIBILITÉ ASSURÉE VIA LE PLU APPROUVÉ PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT

**TOPOGRAPHIE**

PENTES DOUCES, SITE D'ÉTUDE EN PLAINE DE FOND DE VALÉE

**ENVIRONNEMENT**

PAS DE ZONAGES SENSIBLES SUR LE PÉRIMÈTRE, TOUTEFOIS PROTECTION DES BERGES DE LA FOLLAZ

**ACCESSIBILITÉ**

GESTION DE LA DESSERTE INTERNE À PARTIR D'UNE CONNEXION À LA RD36

**RISQUES**

SECTEUR NON SENSIBLE FACE AUX RISQUES NATURELS

**DOCUMENTS D'URBANISME**

PLU EN ACCORD AVEC LE PROJET : SECTEUR UX DESTINÉ À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS pour l'aménagement de zones d'activités économiques sur le territoire du Haut-Chablais

**NOTE GLOBALE**

SECTEUR PRÉFÉRENTIEL POUR L'ÉTUDE D'IMPLANTATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

28

► **A RETENIR**

|                                      |                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Centre bourg                                                                     |
| <b>Destination</b>                   | Economie                                                                         |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | 1AUX                                                                             |
| <b>Desserte voirie</b>               | CD36                                                                             |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Oui                                                                              |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | Pente moyenne (de 3 % dans le sens longitudinal à 10 % dans le sens transversal) |
| <b>Densité</b>                       | Non concernée                                                                    |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.                   |

► **OBJECTIF ET PROGRAMMATION**

**Créer une zone d'activité de qualité afin de répondre au besoin de la vallée du Brevon**

**Réaliser un aménagement intégré d'un point de vue paysager**

**Réintroduire les activités économiques existantes dans un aménagement cohérent**

## 6.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

### ► VOCATION DE LA ZONE

#### Environnement urbain :

Quelques activités artisanales existantes sont présentes le long du chemin du Moulin et du centre d'intervention.

Type d'activité économique : Activités artisanales avec un découpage de lots entre 500 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup> afin de répondre aux besoins des différentes entreprises du territoire.

#### Condition d'ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble

- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées aux zones à urbaniser du règlement (cf. zone 1AUX).

## 6.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : La topographie permet d'envisager une connexion sécurisée à la RD36.

Voirie : Un accès sera réalisé de manière perpendiculaire à la RD36, une voirie sera réalisée en position centrale suivant un axe parallèle à la RD. Une liaison sera réalisée avec le chemin du Moulin.



*Image à titre illustratif*

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

Gabarit et implantation des constructions : Les bâtiments devront être conçus suivant des volumes simples. Les toitures à pans seront privilégiées, et devront faire écho aux volumétries existantes sur site.

Afin de créer un effet vitrine sur la RD les bâtiments seront positionnés le long de la RD et ordonnancés par rapport à la voirie.

### Traitement paysager

La voirie centrale devra faire l'objet d'un traitement paysager alternant entre boisements et transparences visuelles. Les arbres devront recréer une ambiance de type verger.

Les espaces de stationnement devront comporter des végétaux afin de ne pas créer de « vides » peu qualitatifs.



*Schéma à titre illustratif non opposable – source : bureau ELAN*

Zone humide : Eviter l'impact sur la zone humide jouxtant le secteur au nord-est et préserver sa zone d'écoulement,

### Si 1000 m<sup>2</sup> de surface sont impactés :

Le projet prévu ne permettant pas de conserver l'intégralité des milieux humides, le projet impactant la zone humide devra être déclaré ou autorisé au titre du R214-1 du code de l'environnement (loi sur l'eau). Des mesures de compensation *in situ* seront recherchées en priorité. En conservant des espaces verts libres de construction dans les secteurs de gestion des écoulements d'eau pluviale sous forme de noues imperméables (larges fossés peu profonds), afin de recréer la végétation spontanée des milieux de prairie humides, équivalents à ceux détruits. Ces milieux seront créés sur une superficie correspondant au minimum à 200 % de la superficie de zone humide impactée. Si la totalité des mesures compensatoires ne peuvent être réalisées *in situ*, une compensation des surfaces restantes sera admise dans le même bassin versant.



# Densification de deux dents creuses significatives

Le secteur Lul 06 et LUL 07 situés dans le prolongement du centre-bourg constituent deux dents creuses significatives où il est possible d'accueillir des habitants permanents, sans pour autant continuer d'étendre la trame urbaine de la commune.

Ces espaces sont au cœur d'un tissu résidentiel à dominante individuelle, comportant de nombreux espaces jardinés. Il s'agira, dans le cadre de l'aménagement de ces dents creuses, de réaliser une densification raisonnable, dont les formes urbaines ne dénaturent pas le contexte bâti environnant.

Concernant les risques et les réseaux, pas de point vigilance relevé sur ces secteurs.

## 7. LUL 06-CHEF-LIEU – 0,41 HA

### ► A RETENIR

|                                      |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Village                                          |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                          |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | UC                                               |
| <b>Desserte voirie</b>               | Prolongement allée de la Colombière              |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Oui Existant                                     |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | Légère pente                                     |
| <b>Densité</b>                       | 40 logements/ ha                                 |
| <b>Mixité sociale</b>                | 25%                                              |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'ensemble sur la totalité de la zone. |

### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

Refermer l'enveloppe bâtie de manière cohérente en fixant une limite Ouest intangible à l'urbanisation.

Optimiser le foncier en proposant une diversité de formes urbaines et un parc de logements adapté

Interconnecter le secteur avec le reste du village par un maillage en cheminement doux

### 7.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Habitat ancien et ancienne friche. La densité existante est d'environ 20 lgts/ha. Le tissu urbain est aujourd'hui peu qualitatif et structuré alors qu'il se situe en entrée de bourg.

Densité de l'habitat : L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire et de type individuel, afin de répondre au parcours résidentiel des ménages. La densité projetée est de l'ordre de 40 logts / ha.

Mixité sociale : Il s'agira de réaliser parmi les logements prévus, 25% de logements sociaux.

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- ➔ **Opération d'aménagement d'ensemble** : L'aménagement proposera la réalisation d'environ 16 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées à la zones UC du règlement.

## 7.2. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès : L'accès devra être réalisé par le prolongement de la RD22 et l'allée du devant du clos.

Voirie : La voirie sera réalisée en position centrale afin de pouvoir desservir des lots de part et d'autre, elle devra prévoir un espace de retournement.

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 pourra comporter un mode doux.

## 7.3. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

Gabarit et implantation des constructions : Les constructions seront de type intermédiaire à l'aval et individuel à l'amont, suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan.

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant : secteur agricole ouvert sur l'OUEST et le grand paysage. Les constructions s'adapteront au terrain naturel. Ainsi le sens des façades sera parallèle aux courbes de niveau pour les constructions aux volumes rectangulaires et jouxtant l'ancienne friche, et perpendiculaires pour les volumes carrés.

Traitement paysager : Le projet devra faire en sorte de composer avec son environnement agricole et naturel, ainsi une attention particulière devra être portée au traitement des franges urbaines.

Le mode doux devra être aménagé et planté de sorte à créer une perméabilité qualitative de l'espace urbain et d'opérer une interface entre espaces publics et privés.

## Lullin - OAP LUL06 - 4100 m<sup>2</sup> Zone PLUi : UC



## 8. LUL 07-CHEF-LIEU – 0,36 HA

### 8.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe au cœur de la trame résidentiel du chef-lieu. Proche des commerces, équipements et services, l'optimisation foncière du secteur est stratégique. L'urbanisation de cet espace contribuera également à structurer la trame urbaine du Lullin.

Concernant les aléas, le site n'est pas concerné. Les réseaux sont existants sur le site, facilitant la densification du tènement.



*Visualisation de la dent creuse.*

#### ► A RETENIR

|                                      |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Situation-armature</b>            | Village                                          |
| <b>Destination</b>                   | Habitat                                          |
| <b>Zonage du PLUi-H</b>              | UH                                               |
| <b>Desserte voirie</b>               | Depuis la D22                                    |
| <b>Desserte réseau d'eau potable</b> | Oui Existant                                     |
| <b>Topographie-pente moyenne</b>     | Plat                                             |
| <b>Densité</b>                       | 40 logements/ ha                                 |
| <b>Mixité sociale</b>                | 25%                                              |
| <b>Ouverture à l'urbanisation</b>    | Opération d'ensemble sur la totalité de la zone. |

#### ► OBJECTIF ET PROGRAMMATION

**Refermer l'enveloppe bâtie de manière cohérente en densifiant la trame urbaine existante**

**Optimiser le foncier en proposant une diversité de formes urbaines**

**Interconnecter le secteur avec le reste du village par un maillage en cheminement doux**

### 8.2. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► VOCATION DE LA ZONE

Environnement urbain : Le secteur est au cœur de la trame résidentielle étirée de part et d'autre de la D22, dans le prolongement du chef-lieu. Le secteur de projet constitue une dent creuse dont le foncier est à optimiser. Les formes urbaines sont relativement éclectiques côté trame résidentielle. Côté hameau, les volumes bâtis sont moins conséquents et se rapproche du chalet.



**Densité de l'habitat :** L'objectif poursuivi est d'optimiser le foncier en proposant un équilibre entre des formes urbaines de type intermédiaire et de type individuel, afin de répondre au parcours résidentiel des ménages. La densité projetée est de l'ordre de 40 logts / ha.

**Mixité sociale :** Le projet prévoit 25% de logements sociaux.

#### Condition d'ouverture à l'urbanisation

- ➔ **Opération d'aménagement d'ensemble :** L'aménagement proposera la réalisation d'environ 14 logements sur l'ensemble du périmètre OAP.
- ➔ Les projets respecteront les dispositions liées à la zone UH du règlement.

### 8.3. DESSERTE ET STATIONNEMENT

**Accès :** L'accès devra être réalisé depuis la D22, il pourra être central ou ajusté selon les besoins de l'opération. En tout état de cause, un accès unique sera mutualisé pour desservir les constructions.

**Voirie :** La voirie sera réalisée en position centrale afin de pouvoir desservir des lots de part et d'autre, elle devra prévoir un espace de retournement. Il s'agira, si des accès agricole sont présents, de les maintenir.

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

**Modes doux :** Le projet devra comporter à minima, une liaison piétonne permettant de connecter le site à l'existant.

### 8.4. QUALITE DU CADRE DE VIE ET INSERTION DANS LE SITE

**Gabarit et implantation des constructions :** Les constructions seront de type intermédiaire suivant les principes de répartition graphique définis sur le plan et notamment l'alignement de constructions par rapport à la rue. L'objectif est effectivement de conserver la trame urbaine existante et de valoriser l'effet de rue, identitaire pour la commune.

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

**Traitement paysager :** Le projet devra faire en sorte de composer avec son environnement agricole et naturel. Un espace pourra être dédié à des jardins partagés et/ou individuels, en lien avec l'opération.

# Lullin - OAP LULL07 - 3600 m<sup>2</sup> Zone PLUi : UH

