

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MORILLON



Révision allégée n°3 du PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
du conseil municipal en date
du 22 janvier 2026,
approuvant la révision
allégée n°3 du PLU,

Le Maire
Simon Beerens-Bettex

Pièce n°3

Territoires
—demain

1 - Contexte général et enjeux de l'OAP Centralité

La centralité est un lieu de regroupement, dans un périmètre relativement restreint, de commerces, d'équipements collectifs, de services et de logements. Elle est donc principalement caractérisée par une diversité de fonctions et est généralement constituée d'aménagements qui lui confèrent une certaine urbanité (importance et qualité de l'espace public, bâti plus dense, etc.) et sont propices à engendrer une animation urbaine. Elle comporte des éléments patrimoniaux et/ou identitaires (église, fontaine, arts urbains, etc.). L'ensemble de ces caractéristiques confèrent à la centralité une attractivité vis-à-vis des espaces périphériques.

La commune de Morillon souffre d'un déficit de centralité. Il y a bien un embryon de centralité dans la section comprise entre l'église et la mairie mais l'espace public est encombré par la circulation de transit dense, les trottoirs sont réduits au minimum et il y a une carence criante de stationnements à proximité de cette section urbaine.

On constate également un manque :

- D'équipements publics structurants comme :
 - Une salle polyvalente de grande capacité (réceptions, animations, spectacles ...), un office de tourisme fonctionnel, suffisamment dimensionné, associé à des structures comme les remontées mécaniques, les écoles de ski, le bureau des professionnels de la montagne.
 - Des locaux pour les associations (école de musique, le ski club...) .
 - Des services d'accueil (toilettes publiques, distributeur automatique de banque ...).
- D'espaces publics (place centrale de village, halle couverte ...).

Le projet de PLU est construit autour d'un objectif principal : créer une nouvelle centralité à Morillon dans le secteur de la Pusaz.

L'espace de centralité à mettre en œuvre se situe entre l'église et le Badney / la télécabine.

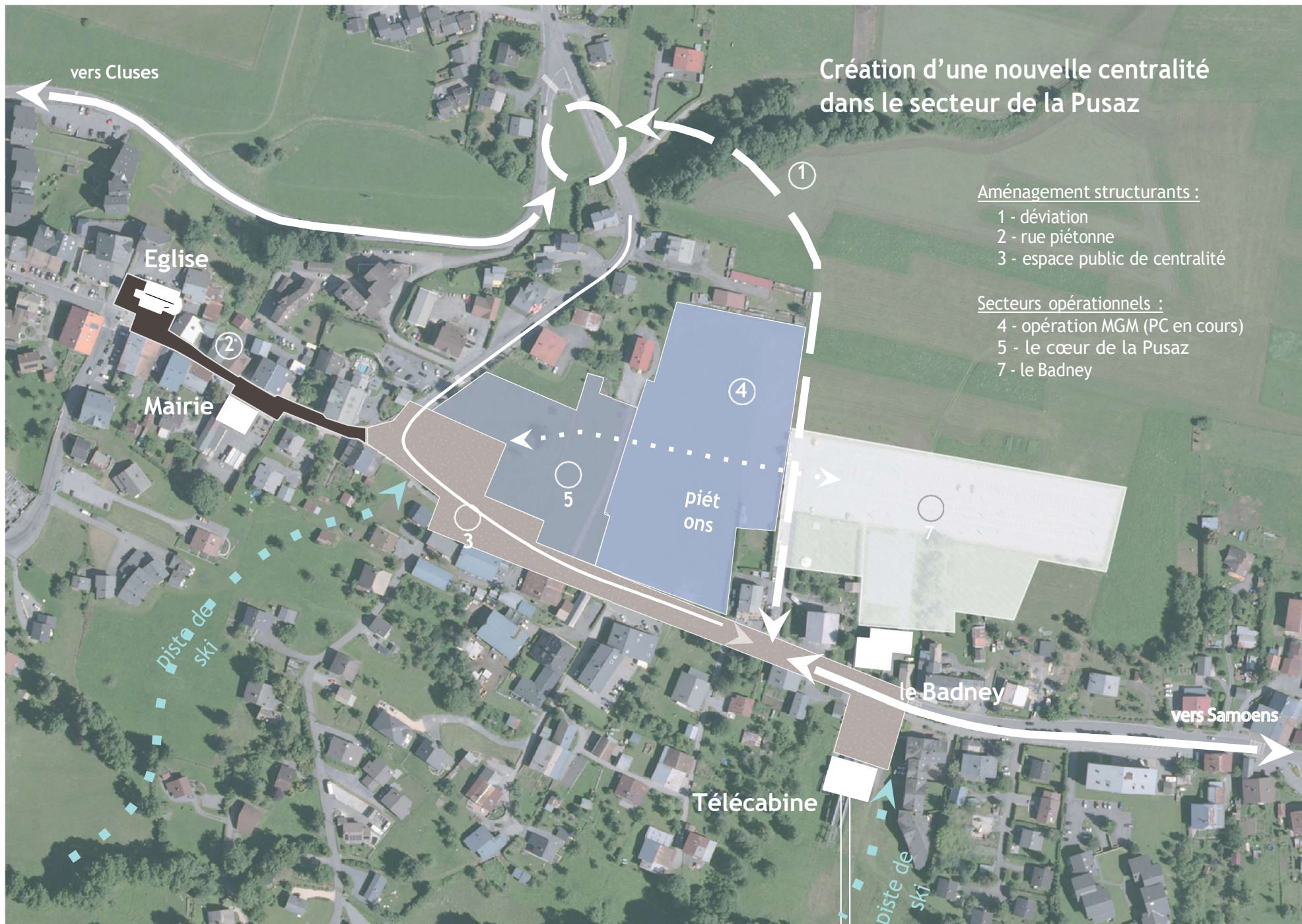
Les principes d'aménagement définis dans cette OAP doivent contribuer à renforcer cette centralité comme lieu privilégié de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine, conformément aux orientations du PADD.

2- Principes généraux d'aménagement de l'OAP Centralité

La réflexion sur la nouvelle centralité s'organise à partir de deux aménagements structurants :

- La déviation de la circulation du centre.
- La création d'un espace public de centralité à forte identité dont la section entre l'église et la mairie sera piétonne (accès limité aux riverains) et la section entre la mairie et la télécabine sera un espace partagé où les modes doux seront prioritaires (chaussée rétrécie, aménagements urbains d'une zone 30 ...).

La place du village sera localisée à l'articulation entre le vieux village et le cœur de la Pusaz.



3 - Orientations environnementales

Objectif en matière de protection de la biodiversité :

- Réserver une surface de pleine terre correspondant au minimum à 35% de la surface globale de chaque secteur opérationnel. Cette surface de pleine terre est affectée à des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés.
- Les espaces de pleine terre seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface d'espace vert.
- Les façades des bâtiments et/ou leurs toitures pourront être végétalisées.

Objectifs en matière d'adaptation aux changements climatiques : lutte contre les phénomènes de surchauffe estivale :

Obligation d'intégrer dans la conception des futurs bâtiments un système de rafraîchissement naturel.

Les systèmes de climatisation de type pompe à chaleur inversée sont à proscrire car ils participent à l'augmentation de la température extérieure et sont une source de consommation énergétique importante.

Exemples de systèmes constructifs permettant un bon confort d'été et un rafraîchissement naturel :

- Le puits canadien.
- Le mur à inertie.
- Les façades ventilées et façades «double peaux» ventilées.
- La protection solaire des façades : les brise-soleils.
- Les appartements traversants.

Objectifs en matière de transition énergétique :

- Les besoins énergétiques des logements pour ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront couverts à minima aux 2/3 par des énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse, biogaz ...
- Une place de stationnement par logement devra être pré-équipée pour un système de recharge des véhicules électriques.

Objectifs en matière de maîtrise du bilan carbone dans la construction :

- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction pour la structure, les isolants, les mortiers et bétons dont le bilan carbone et l'empreinte environnementale sont réduits. Il s'agit notamment des matériaux biosourcés (issus de matière organique renouvelable): le bois, la terre cuite, le chanvre, la ouate de cellulose, les textiles recyclés ...

Objectifs en matière de protection de la ressource en eau potable :

- Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe, le coefficient de non imperméabilisation des sols sera supérieur ou égal à 35 % pour chaque secteur opérationnel.
- Obligation de récupération des eaux de toiture avec système de stockage pour :
 - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
 - L'alimentation des chasses d'eau.

Objectifs en matière de qualité de vie dans l'habitat collectif :

- Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum .
- Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.
- Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.
- Chaque immeuble de plus de 10 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

Objectifs en matière de réduction des déchets :

- Un site de compostage collectif sera intégré à chaque secteur opérationnel.
- La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est soumise à avis de l'autorité compétente.

4 - Programme de construction dans la centralité**Secteur opérationnel "Cœur de la Pusaz" (OAP1 sur le plan de zonage) :**

Superficie : environ 8.600 m²

Espace public : place centrale du village

Programme minimum : 30 logements

Équipements publics : une salle polyvalente de grande capacité, un office de tourisme, des locaux pour les remontées mécaniques, les écoles de ski, le bureau des professionnels de la montagne, des locaux pour les associations (école de musique, ski club ...), une halle couverte pour le marché.

Commerces et services : les rez-de-chaussée des constructions établies autour de la place centrale seront destinés aux commerces et services (maison médicale ...).

Logement et hébergement : au minimum 35% du programme sera réalisé en accession libre pour favoriser l'installation de résidents permanents.

Dans un objectif de mixité sociale, 10% du programme sera affecté à des logements sociaux (accession et/ou location).

Objectif de densité : entre 30 et 50 logements / hectare.

La totalité des besoins en stationnement lié au programme de logement sera réalisée en sous-sol.

Secteur opérationnel "le Badney" (OAP4 sur le plan de zonage) :

Surface : environ 15.600 m²

La réflexion sur l'aménagement de ce secteur reste à engager dans le cadre d'une concertation publique "post-PLU".

Quelques pistes de réflexion sont évoquées :

- La requalification paysagère du parking.
- La réalisation de constructions sur tout ou partie de sa surface.
- La création d'un parking public souterrain sous ces nouvelles constructions.
- La réhabilitation et la transformation de l'immeuble le Badney : en centre de séminaire et de tourisme d'affaire? En pôle d'accueil et d'hébergement pour les sportifs? En hôtel-restaurant ? ...

OAP n°3 : LES MOLLARDS

LE SITE

Le secteur des Mollards constitue est situé en entrée du chef-lieu de la commune depuis le versant Sud de la Vallée du Giffre. Il est caractérisé par la présence d'un pré de fauche.

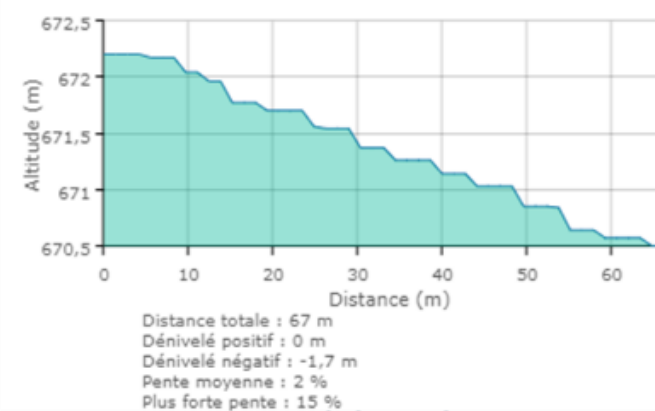
Le site support du projet envisagé représente une surface d'environ 0,5 ha, et présente une très faible déclivité du Sud au Nord.



Le secteur est bordé :

- par un boisement au Nord,
- par la RD 54 (Route du Lac Bleu) à l'Ouest,
- par des constructions individuelles et d'entrepôt au Sud, dont la démolition est programmée,
- et par un espace agricole à l'Est.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Vues sur le site

Vue du terrain – orientation Est



Vue du terrain – orientation Ouest



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

- Permettre la mise en œuvre d'un équipement public intercommunal dédié à l'exercice des missions d'incendie et de secours à l'échelle de la vallée du Giffre, et ses installations et aménagements liés.
- Concilier préservation du cadre paysager et urbanistique tout en développant un projet adapté du site.
- Promouvoir la réalisation d'un projet architectural de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques paysagères, environnementales et topographiques du site, en résonnance avec l'architecture montagnarde de la Vallée du Giffre.
- Organiser et sécuriser les dessertes automobiles et véhicules lourds (de secours) du site, par la mise en œuvre de solutions fonctionnelles adaptées au fonctionnement de l'équipement autorisé.
- Œuvrer pour une gestion douce des eaux pluviales.

La programmation en réponse aux objectifs

L'opération doit permettre la mise en œuvre d'un centre de secours à l'échelle de la vallée du Giffre, ainsi que des installations et aménagements liés.

Le programme peut intégrer une part de logements ou hébergements dédiés au personnel saisonnier, en réponse aux besoins de fonctionnement de l'équipement en saison touristique.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR LA BASE DU SCHEMA OPPOSABLE

Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération sera assurée par un ou deux accès en entrée sortie, à partir de la nouvelle voie de contournement du Chef-lieu, en projet. Aucun accès ne pourra être mis en place en prise directe sur la RD 54.

Des voies de desserte correspondant aux besoins de l'opération doivent être créées à partir de ces accès.

Principaux espaces libres

Les espaces libres (hors stationnements et espaces aménagés) doivent être maintenus en simples prés, et contribuer à une gestion douce des eaux pluviales.

La simplicité des aménagements doit être la règle.

Les clôtures doivent être dans la mesure du possible visuellement perméables et adaptées dans leur modénature et leurs matériaux aux usages locaux. Les haies monovégétales sont proscrites sur le pourtour des parcelles.

Les places de stationnement extérieures dédiées aux véhicules légers doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en revêtements perméables.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité.

Architecture des constructions

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'utilisation du bois pour le traitement des façades est recommandée.

Qualité environnementale

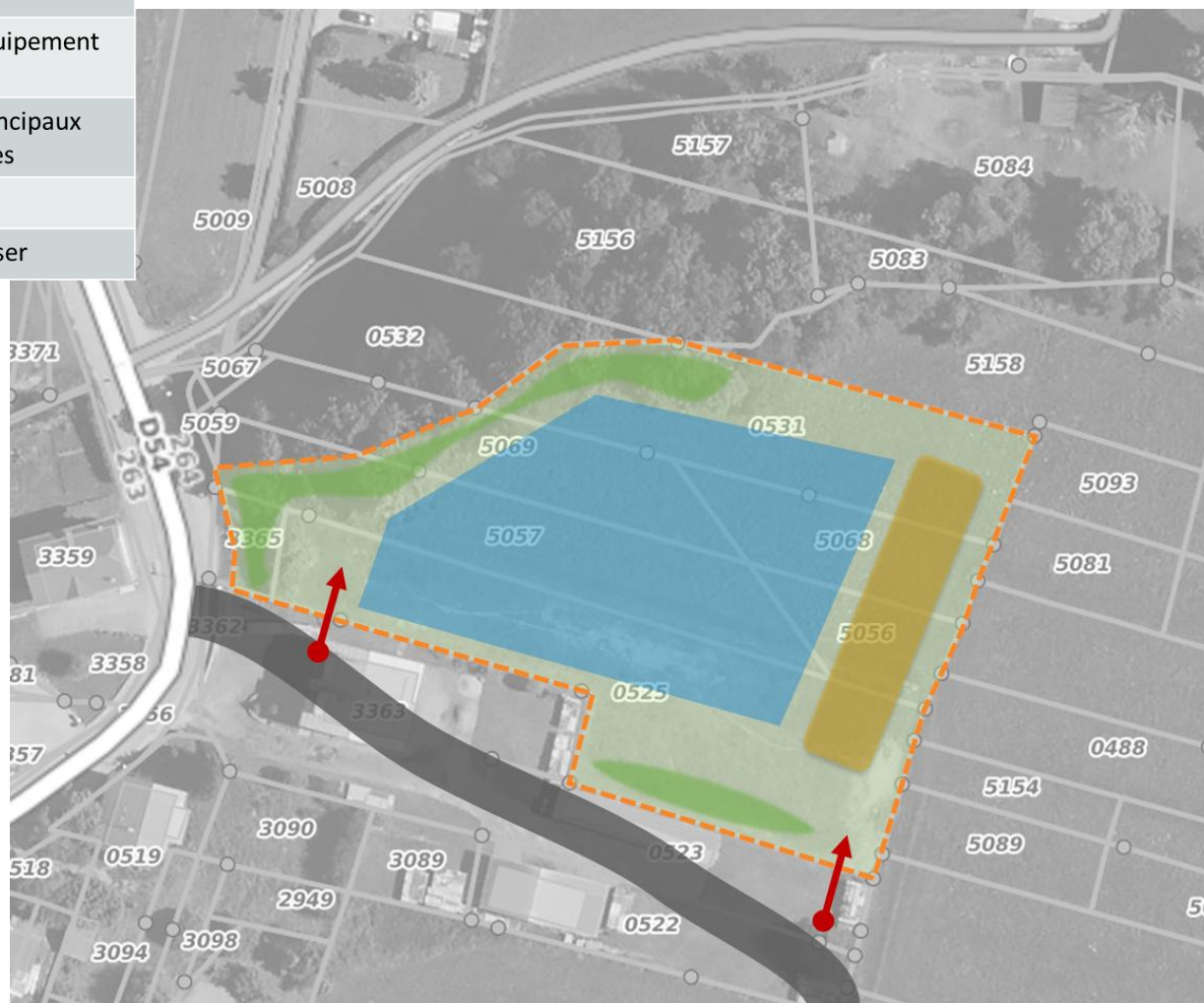
Afin d'inscrire le projet global dans son environnement et de limiter son impact, la conception du programme doit :

- prendre en compte les économies d'énergie et développer, si possible, l'utilisation des énergies renouvelables.
- privilégier, sauf contraintes techniques, une gestion douce des eaux pluviales, en prenant en compte le cycle de l'eau dans sa globalité,
- limiter les nuisances sonores et lumineuses,

- réaliser des aménagements et une végétalisation des espaces libres contribuant au maintien de la biodiversité sur le site et ses abords.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Légende	
	Périmètre de l'OAP
	Secteur préférentiel d'implantation de l'équipement public dédié aux services de secours
	Secteur préférentiel d'implantation des principaux espaces de stationnement et de manœuvres
	Principe d'accès à positionner et à créer
	Espace vert tampon à positionner et valoriser



OAP n°5 : VERNEY-D'EN-BAS

LE SITE

Le secteur concerné, d'une emprise d'environ 570 m², est situé au lieudit « Verney-d'en-Bas », en partie Nord-Est de la commune, non loin de la route de Samoëns (RD4) et en continuité d'une exploitation agricole d'élevage en activité. Il présente une déclivité modérée du Sud au Nord.

Le secteur est bordé par :

- la cour d'une exploitation agricole à l'Ouest,
- le parking et les garages d'une opération d'habitat collectif au Sud,
- les boisements d'un verger à l'Est,
- et un espace agricole au Nord.

Il est en herbe, non exploité par l'agriculture, et supporte une ancienne fumière d'une emprise d'environ 45 à 50 m² d'emprise au sol, dallée et encadrée de murets sur trois côtés, un cabanon de fortune, ainsi qu'un résineux de haute tige. En outre, la partie Nord du secteur est utilisée pour stocker du matériel agricole.

Il ne présente pas de sensibilité naturelle identifiée.

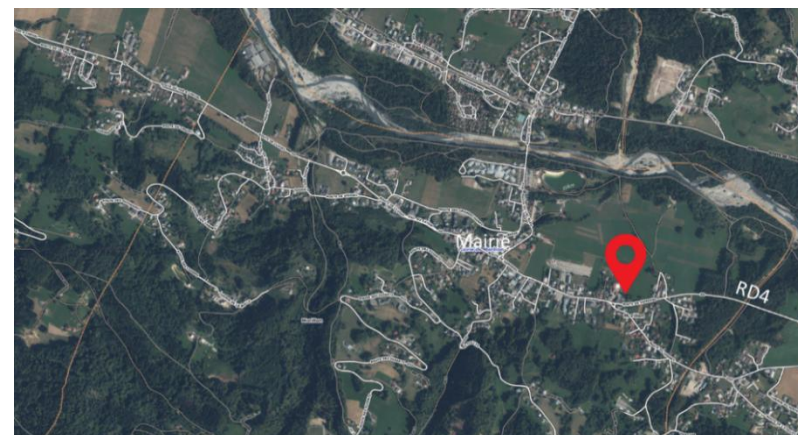
En ce qui concerne les risques et nuisances, il est situé :

- en zone de risque moyen de débordement torrentiel identifié par le PPRn en date du 8 juillet 1999,
- en zone altérée au titre de l'indice « air-bruit » (Orhane), en raison notamment de la proximité de la RD4,
- à proximité d'un bâtiment d'élevage bovin (< 30 vaches laitières).

Dans le grand paysage, le site s'inscrit en continuité immédiate du linéaire bâti développé aux abords de la RD4 et est partiellement masqué par les boisements.

En perception rapprochée, depuis la route départementale, constituant le principal axe de « consommation visuelle » du site :

- dans le sens Ouest-Est (depuis le chef-lieu), il est totalement masqué par les bâtiments de l'exploitation agricole, de l'immeuble d'habitat collectif et des garages édifiés au premier plan,
- dans le sens Est-Ouest (depuis Samoëns), la perception sur l'espace agricole au Nord est furtive et s'efface à l'approche du verger, lequel est utilisé pour le stockage de bois et d'engins agricoles altérant quelque peu la qualité de cette séquence paysagère. Le site d'OAP est alors faiblement perceptible, occulté en grande partie par les boisements et les garages des logements collectifs.





LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

- Permettre la réalisation de deux bâtiments de stockage liés à l'activité agricole.
- Encadrer les conditions d'implantation et d'insertion paysagère des projets.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SUR LA BASE DU SCHEMA OPPOSABLE

Programme :

Deux constructions à destination de bâtiment de stockage de matériel peuvent être édifiées :

- une au Nord-Ouest du secteur, d'une emprise d'environ 12 x 10 m,
- une au Sud-Est, correspondant à l'emprise de l'ancienne aire de stockage de fumier existante, actuellement dallée et délimitée par des murets (emprise d'environ 9 x 5 m) et dont la hauteur au faîtage sera inférieure à 5 m.

Accès et desserte motorisés

La construction à édifier au Nord-Ouest du secteur sera accessible directement à partir de la cour de l'exploitation agricole.

Pour la construction à édifier au Sud-Est du secteur et dans le cas où l'aménagement d'un accès depuis la route départementale serait nécessaire : sauf contrainte technique ou de sécurité, il sera positionné au plus près de l'espace urbanisé jouxtant le secteur au Sud. L'emprise de l'accès sera autant que possible limitée, il sera réalisé en matériaux perméables et une attention particulière sera portée au maintien de l'aspect naturel des lieux.

Principaux espaces libres

Les espaces non bâtis, à l'exception des éventuels accès, doivent être maintenus en simples prés, et contribuer à une gestion douce des eaux pluviales.

Les clôtures ne sont pas recommandées. Dans le cas de clôtures elles doivent être perméables visuellement et pour la petite faune et de type agricole.

Architecture des constructions

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre.

Les façades seront en bois ou d'aspect bois.

Schéma opposable



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Emprise des constructions à positionner
	Accès à positionner