

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE THOLLON LES MEMISES



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION – PHASE ARRET

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 30 juillet 2018

Le Maire, Régis BENED

PROCEDURES

PLU arrêté le 30 juillet 2018

Urbaniste

Florence LACHAT

1. GENERALITES

Les orientations d'aménagement et de programmation dites OAP portent sur des quartiers ou des secteurs et sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant d'accueillir des secteurs de projet.

Les OAP doivent être :

- un outil souple,
- adapté à la temporalité du projet urbain
- et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis les secteurs de projet, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Le contenu des OAP est défini au code de l'urbanisme :

Article R151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

2. SIX SECTEURS DE PROJET DANS LE PLU DE THOLLON-LES-MEMISES

Au cours de l'élaboration du PLU de THOLLON LES MEMISES, plusieurs secteurs de projet ont été identifiés ; il s'agit /

* d'une part, soit de secteurs d'extension urbaine soit de secteurs de renouvellement urbain.

OAP1_CHEZ LES AIRES SUD	extension urbaine
OAP2_CHEZ GERARD	renouvellement urbain
OAP3_AU FOU DE LA CROIX	extension urbaine
OAP4_LA COMBETTAZ	extension urbaine
OAP5_LES AUGUETS	renouvellement urbain

* d'autre part, d'un secteur ayant une valeur patrimoniale à maintenir :

OAP6_MONT CHALON

3. LE POTENTIEL DES OAP, SURFACES APPROCHEES ET PARTICULARITES

OAP	Zonage	Lieu-dit	Surface (m2)	Densité (nombre de logements par hectare)	Logements attendus	Logements sociaux
OAP1	AUb	Les Aires Sud	5443	25	14	2
OAP2	AUa	Chez Gérard	4001	40	16	2
OAP3	AUb	Au Fou de la Croix	2980	25	7	1
OAP4	AUb	La Combettaz	5324	12	6	0
OAP5	AUb	Les Auguets	6335	68	43	6
OAP6 patrimoniale	UBgr	Mont Chalon	x	x	x	x

PARTICULARITES :

- OAP2_CHEZ GERARD : l'ensemble du foncier est sous maîtrise communale

- OAP5_LES AUGUETS : secteur de reconversion urbaine (artificialisation existante)
- OAP6_MONT CHALON : n'a pas pour objet de l'artificialisation mais la protection architecturale, urbaine et paysagère d'un lotissement particulier.

4. OAP, DESCRIPTION DE LA ZONE URBANISEE EXISTANTE

LES AIRES SUD

Le hameau de Chez Les Aires est un noyau traditionnel de la Commune.

CHEZ GERARD

Entre le hameau Le Nouy et Chez Les Aires, la route départementale forme une courbe à l'intérieur de laquelle, il existe des constructions éparses auquel le secteur de projet appartient. A l'extérieur de la courbe sont implantés des commerces et des bâtiments d'habitat collectif.

AU FOU DE LA CROIX

Ce secteur urbain s'est développé en ancrage sur la station ; station touristique créée de toutes pièces aux Effalées au pied de la télécabine (édifiée dans les années 50) et composée d'immeubles collectifs, de chalets individuels et sur le secteur le plus à l'Est du Plateau de Thollon du domaine de Mont Chalon (ou lotissement du Grand Roc)

LA COMBETTAZ

C'est un secteur urbain qui s'est développé sous la forme d'une succession de lotissements dans un secteur de coteau surplombant les espaces centraux de la Commune. La voie communale a été utilisée comme la colonne vertébrale de ce développement urbain.

LES AUGUETS

Le hameau de Lajoux est un noyau traditionnel de la Commune. En complément du noyau traditionnel se sont développés en greffe, des établissements d'hébergement touristiques (colonies de vacances) et centre aéré.

MONT CHALON

Le domaine de Mont Chalon (ou lotissement du Grand Roc) a été édifié dans les années 70 ; c'est un ensemble immobilier contemporain qui illustre l'architecture de montagnes, un ensemble immobilier créé de toutes pièces pour répondre à la demande touristique engendrée par le développement de la station.

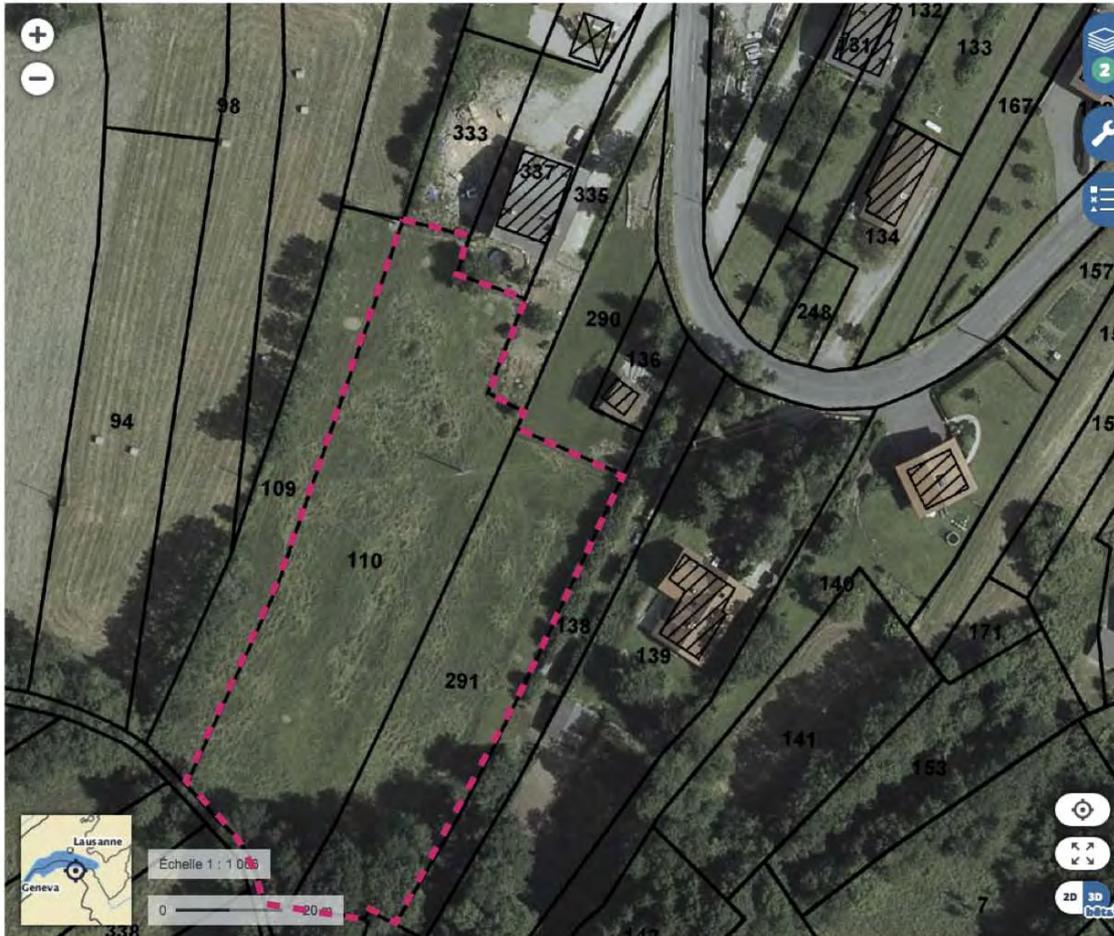
5. OAP, FORME URBAINE ATTENDUE

Pour chaque secteur de projet, la collectivité souhaite impulser une forme urbaine qui s'inscrive dans l'environnement bâti et le paysage qui entoure chaque secteur de projet.

OAP1_LES AIRES SUD

Le hameau de Chez Les Aires est un noyau traditionnel de la Commune. Il s'agit de renforcer le poids urbain d'un des 3 pôles structurants de la commune : Le Nouy / Les Aires

OAP1_LES AIRES SUD_VUE AERIENNE



Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

DONNEES CHIFFREES :

Surface approchée de l'emprise	5443 m2
Densité attendue	25 lgts/ha
Nombre de logements potentiels	14
LLS potentiels	2

PRINCIPES URBAINS :

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur de projet, un projet d'aménagement d'ensemble doit être proposé. Il s'agit d'un secteur en extension de l'enveloppe urbaine pour lequel la collectivité souhaite une urbanisation de type intermédiaire à collectif à court ou moyen terme (échéance 1).
2. Aménagement	
2.1. Caractéristiques des constructions	Le secteur de projet appartient au pied de pente du rocher des Mémises. Le bâti doit démontrer :

	<ul style="list-style-type: none"> - son adaptation à la pente et éviter au maximum le remodelage de la pente ; - son intégration dans le grand paysage (adossement au rocher des Mémises).
2.2. Traitement paysager et espace public	<p>Les vues sur le rocher des Mémises doivent être conservées.</p> <p>Les linéaires boisés, constitués d'arbres de haut-jet, de taillis et d'arbustes alignés sur les limites parcellaires encadrant l'emprise de l'OAP1 doivent être conservés ou réinterprétés (se reporter au schéma de principe).</p>
3. Habitat	
3.1. Densité	<p>Tendre vers une densité de 25 lgts/ha</p> <p>Réaliser des constructions type chalet double / habitat intermédiaire</p>
3.2. Mixité sociale	<p>15% des logements à réaliser doivent être des logements sociaux</p>
4. Transports et déplacement	
4.1. Cheminements piétons	<p>néant</p>
4.2. Accès	<p>Seul le débouché existant est autorisé.</p> <p>La sécurisation du débouché sur la RD24 doit être adaptée aux usages existants et futurs.</p> <p>L'autorité gestionnaire de la voie RD24 a donné son accord pour que le débouché existant soit maintenu en prévision de l'urbanisation du secteur.</p> <p>Transmettre copie du document à l'urbaniste.</p>
4.3. Desserte	<p>Le chemin rural existant doit être aménagé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer la desserte des habitations à réaliser sur le périmètre de l'OAP ; - permettre de desservir les parcelles à usage agricole situées en seconde ligne.

OAP1_LES AIRES SUD_SCHEMA DE PRINCIPES URBAINS



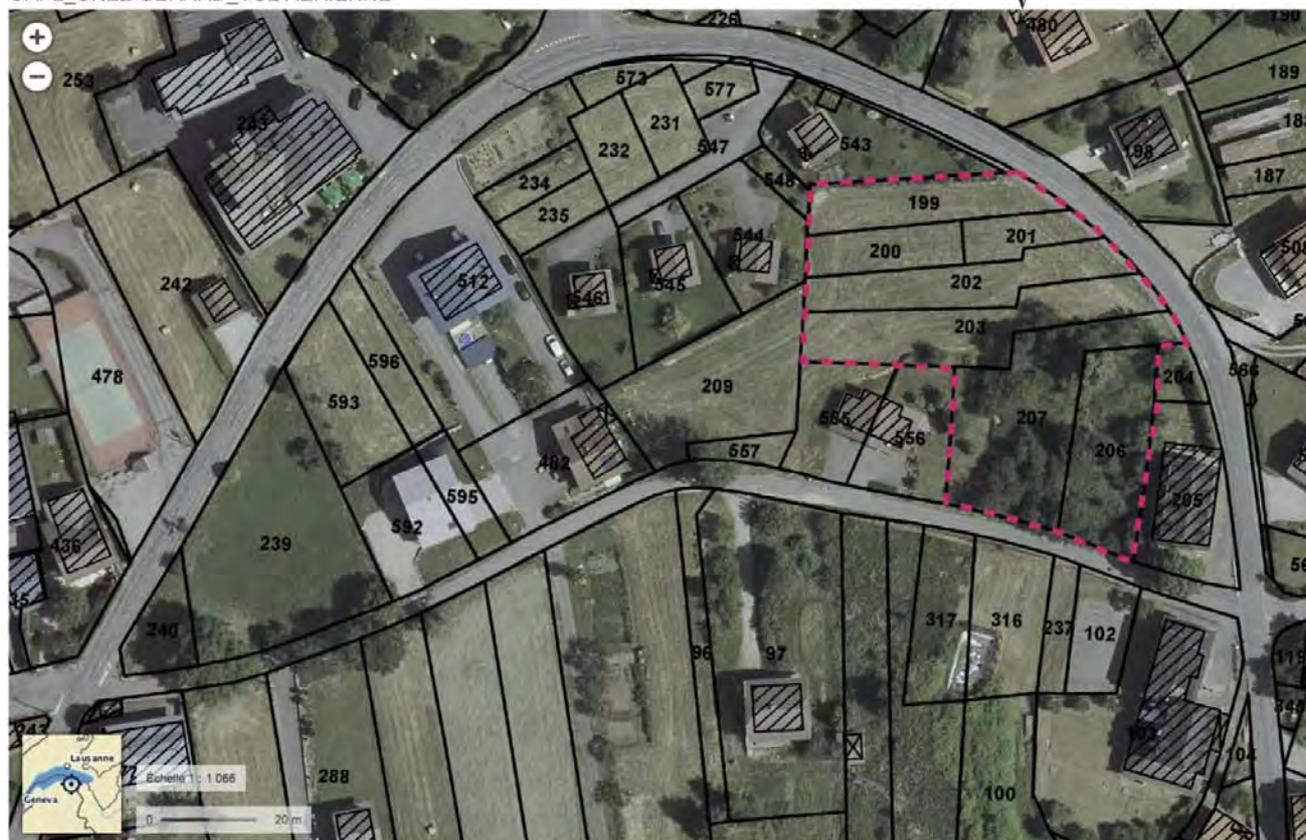
-  Emprise de l'OAP : 1 tranche opérationnelle
Réaliser un programme de logements en densité 25 lgts/ha
-  Accès sur la RD24 : à aménager
-  Préserver des vues vers le Rocher des Mémises : adapter les implantations et les orientations
-  Respecter la trame végétale
-  veiller à la perméabilité piétonne du secteur de projet en direction du chemin rural

Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

OAP2_CHEZ GERARD

Chez Gérard est un secteur de projet entre le hameau Le Nouy et Chez Les Aires. Il s'agit : de renforcer le poids urbain d'un des 3 pôles structurants de la commune : Le Nouy / Les Aires

OAP2_CHEZ GERARD_VUE AERIENNE



Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

 Emprise de l'OAP

DONNEES CHIFFREES :

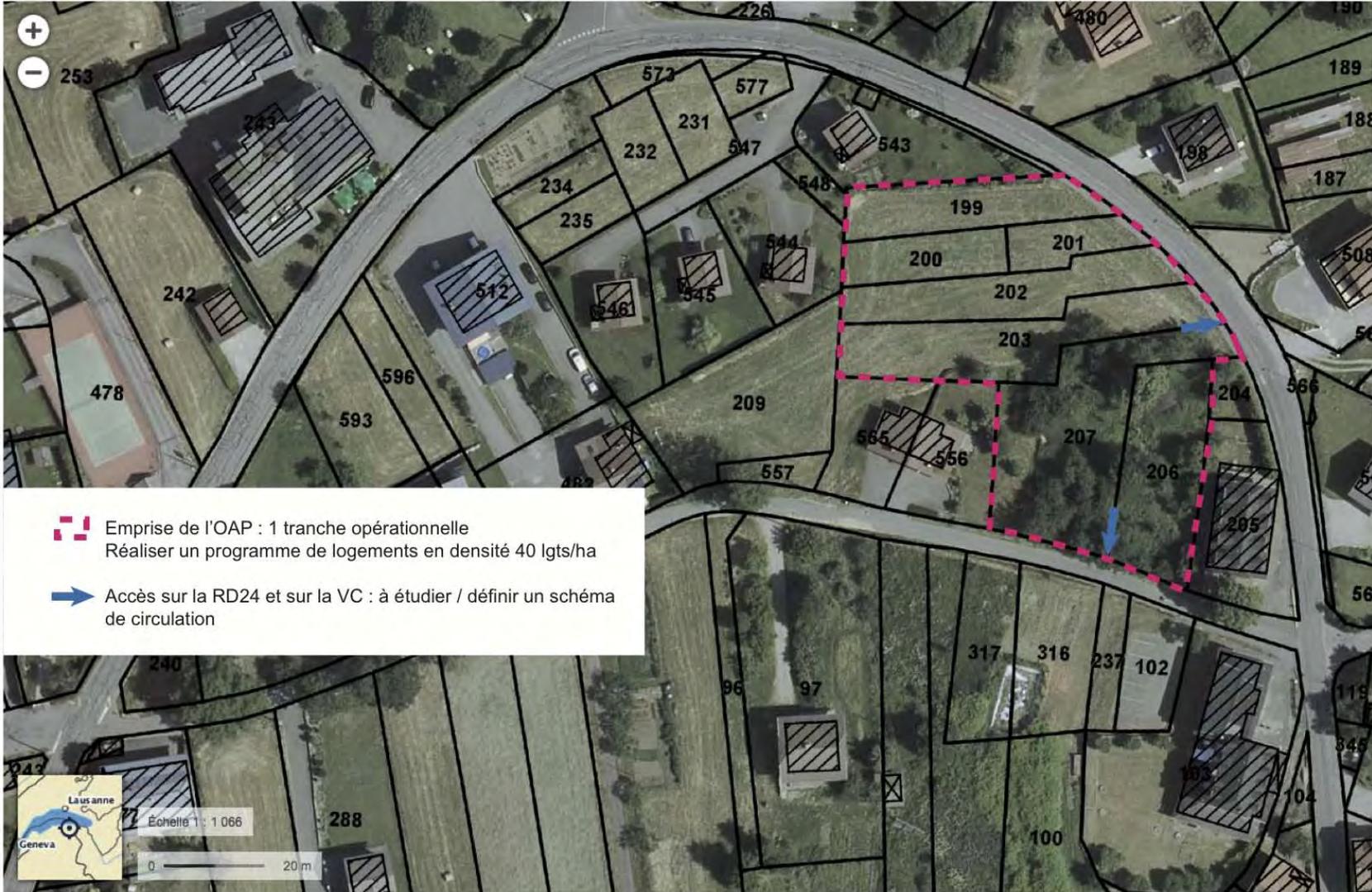
Surface approchée de l'emprise	4001 m ²
Densité attendue	40 lgts/ha
Nombre de logements potentiels	16
LLS potentiels	2

PRINCIPES URBAINS

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	La collectivité a la maîtrise foncière du secteur. Le secteur est bordé par deux voies existantes ; une étude de circulation doit préciser les modalités d'accès et de desserte de l'ensemble du tènement constituant l'OAP2_Chez Gérard.
2. Aménagement	
2.1. Caractéristiques des constructions	Le secteur de projet s'inscrit entre deux noyaux traditionnels. Les caractères à respecter sont : - volume massif à plusieurs niveaux (à maxima R+3 niveaux) ;

	- toiture importante à croupe ou non.
2.2. Traitement paysager et espace public	Le caractère paysager dominant est ouvert ; le traitement des plantations et des clôtures doit être sobre.
3. Habitat	
3.1. Densité	Tendre vers une densité de 40 logements par hectare. Réaliser des constructions type petits collectifs
3.2. Mixité sociale	15% des logements à réaliser doivent être des logements sociaux
4. Transports et déplacement	
4.1. Cheminements piétons	néant
4.2. Accès	Il y a 2 débouchés potentiels pour ce secteur : - La RD24 - La voie communale du Nouy aux Aires. Les modalités techniques du schéma de circulation du secteur de projet doivent être étudiées préalablement aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Le schéma de circulation établie en phase pré-opérationnelle doit être respecté.
4.3. Desserte	La voie de desserte doit être cohérente avec le schéma de circulation.

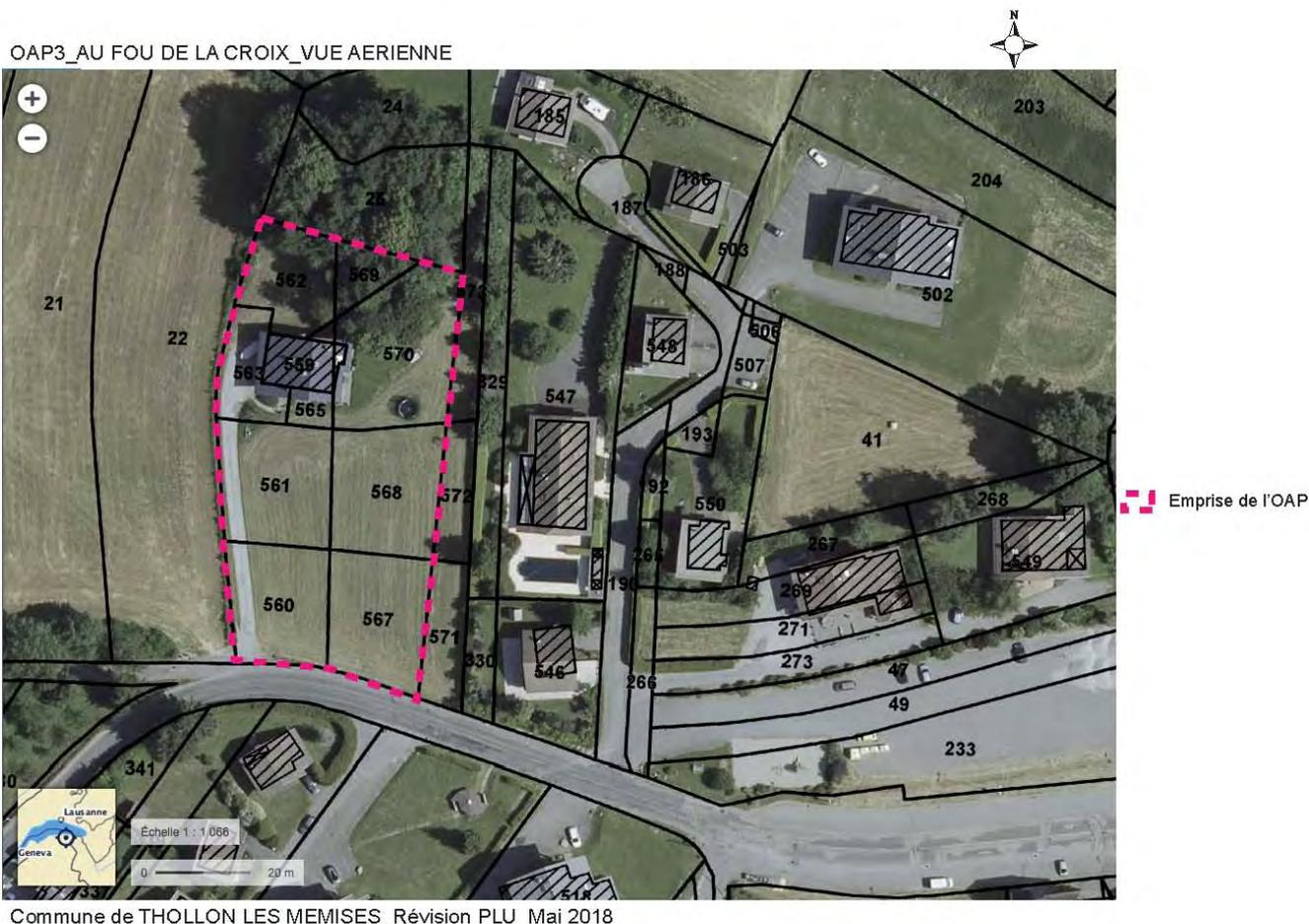
OAP2_CHEZ GERARD_SCHEMA DE PRINCIPES URBAINS



Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

OAP3_AU FOU DE LA CROIX

Pour ce secteur urbain développé en ancrage sur la station, il s'agit de renforcer la part d'habitat de type intermédiaire sur un secteur dédié avant tout à l'habitat et aux activités saisonnières de la station.



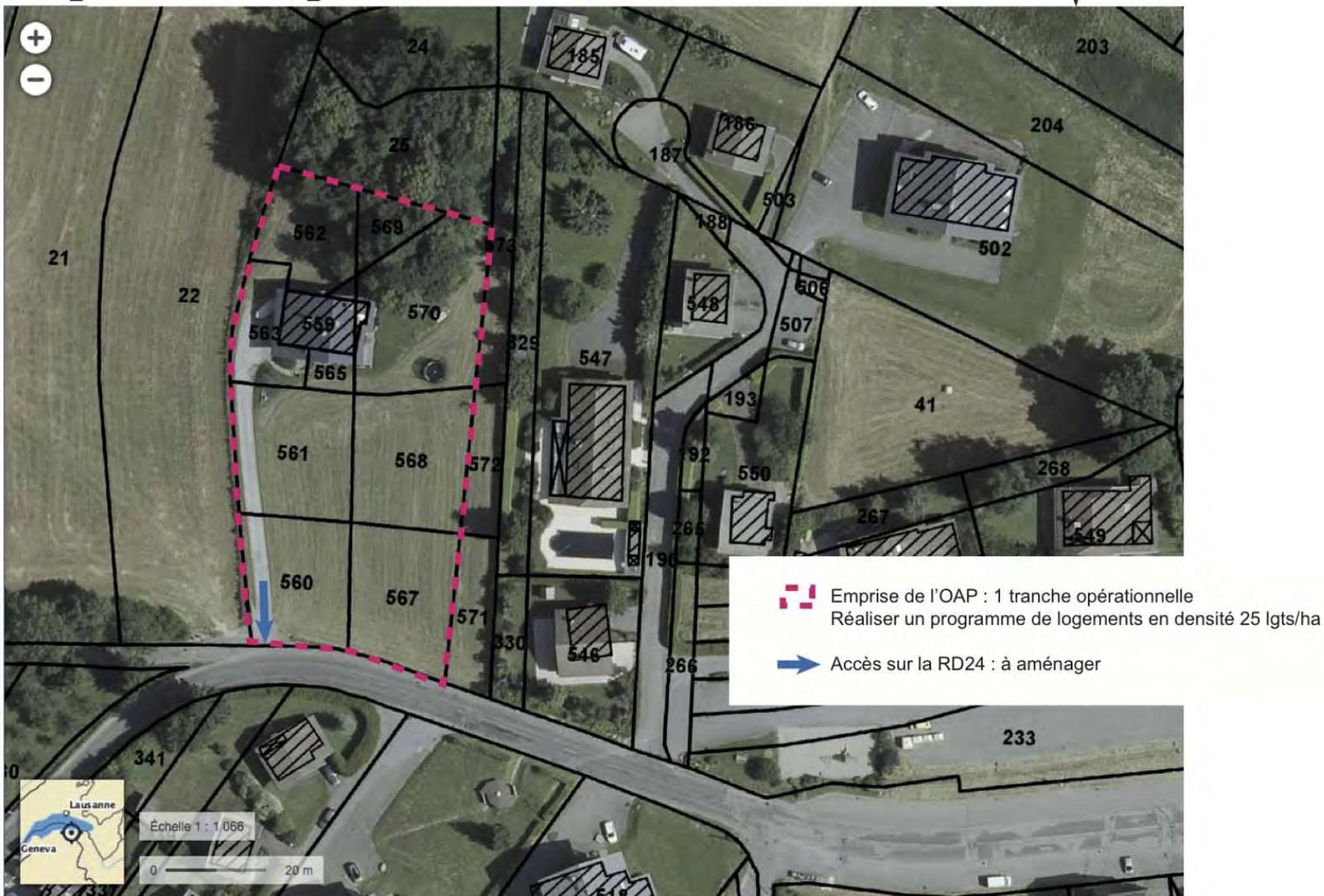
DONNEES CHIFFREES :

Surface approchée de l'emprise	2980 m ²
Densité attendue	25 lgts/ha
Nombre de logements potentiels	7
LLS potentiels	1

PRINCIPES URBAINS

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur de projet, un projet d'aménagement d'ensemble doit être proposé. Il s'agit d'un secteur en extension de l'enveloppe urbaine pour lequel la collectivité souhaite une urbanisation de type intermédiaire à collectif à court ou moyen terme (échéance 1).
2. Aménagement	
2.1. Caractéristiques des constructions	Réaliser des constructions de type intermédiaire à petits collectifs.

2.2. Traitement paysager et espace public	Le caractère paysager dominant est ouvert ; le traitement des plantations et des clôtures doit être sobre.
3. Habitat	
3.1. Densité	Tendre vers une densité de 25 lgts/ha Réaliser des constructions type chalet double / habitat intermédiaire
3.2. Mixité sociale	15% des logements à réaliser doivent être des logements sociaux
4. Transports et déplacement	
4.1. Cheminements piétons	néant
4.2. Accès	Il existe 1 accès sur la voie départementale / pas de nouvel accès
4.3. Desserte	Il existe 1 voie de desserte / pas de nouvelle voie à créer ; il convient de travailler sur une mutualisation de la desserte existante.

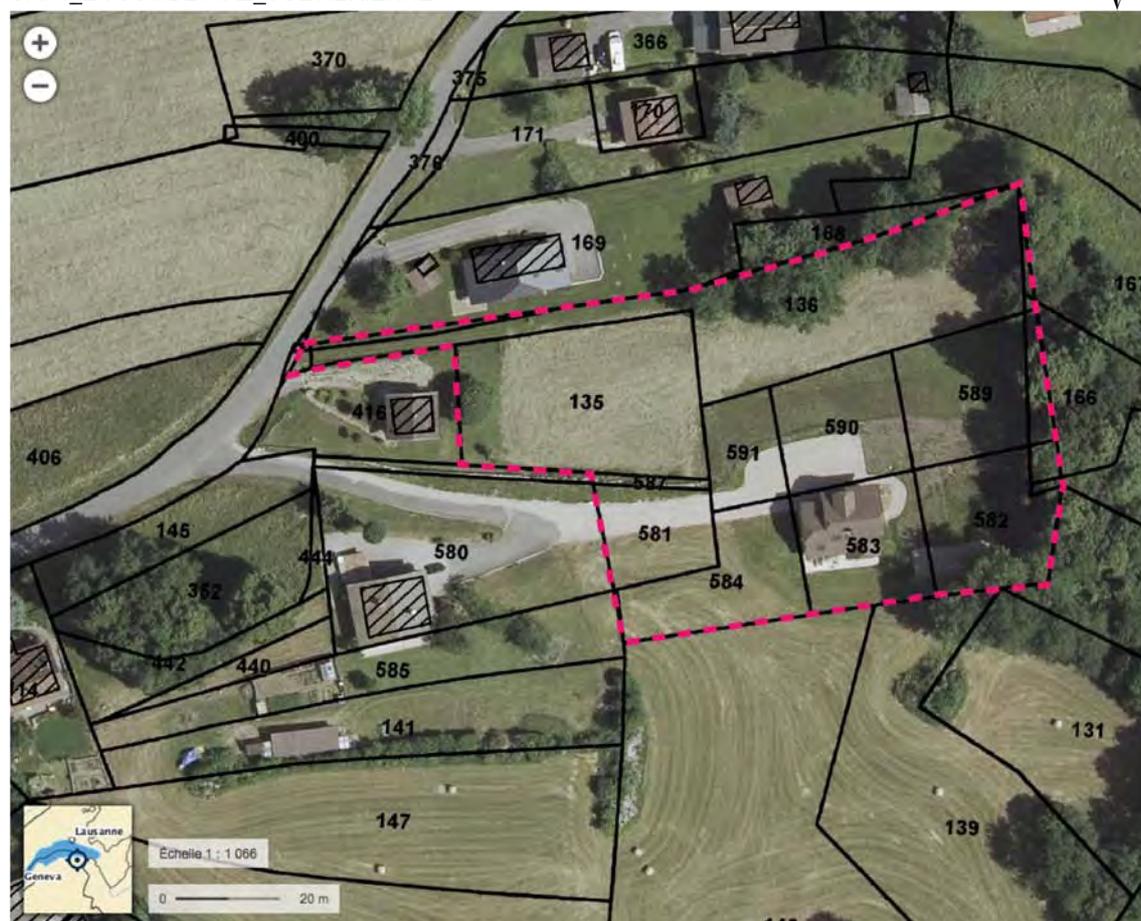


Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

OAP4_LA COMBETTAZ

Pour ce secteur urbain, il s'agit d'organiser une densification du potentiel urbain à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire constitué. La collectivité souhaite donner un cadrage à l'implantation des constructions à venir pour combler des interstices tout en respectant un paysage de coteau.

OAP4_LA COMBETTAZ_VUE AERIENNE



 Emprise de l'OAP

Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

DONNEES CHIFFREES :

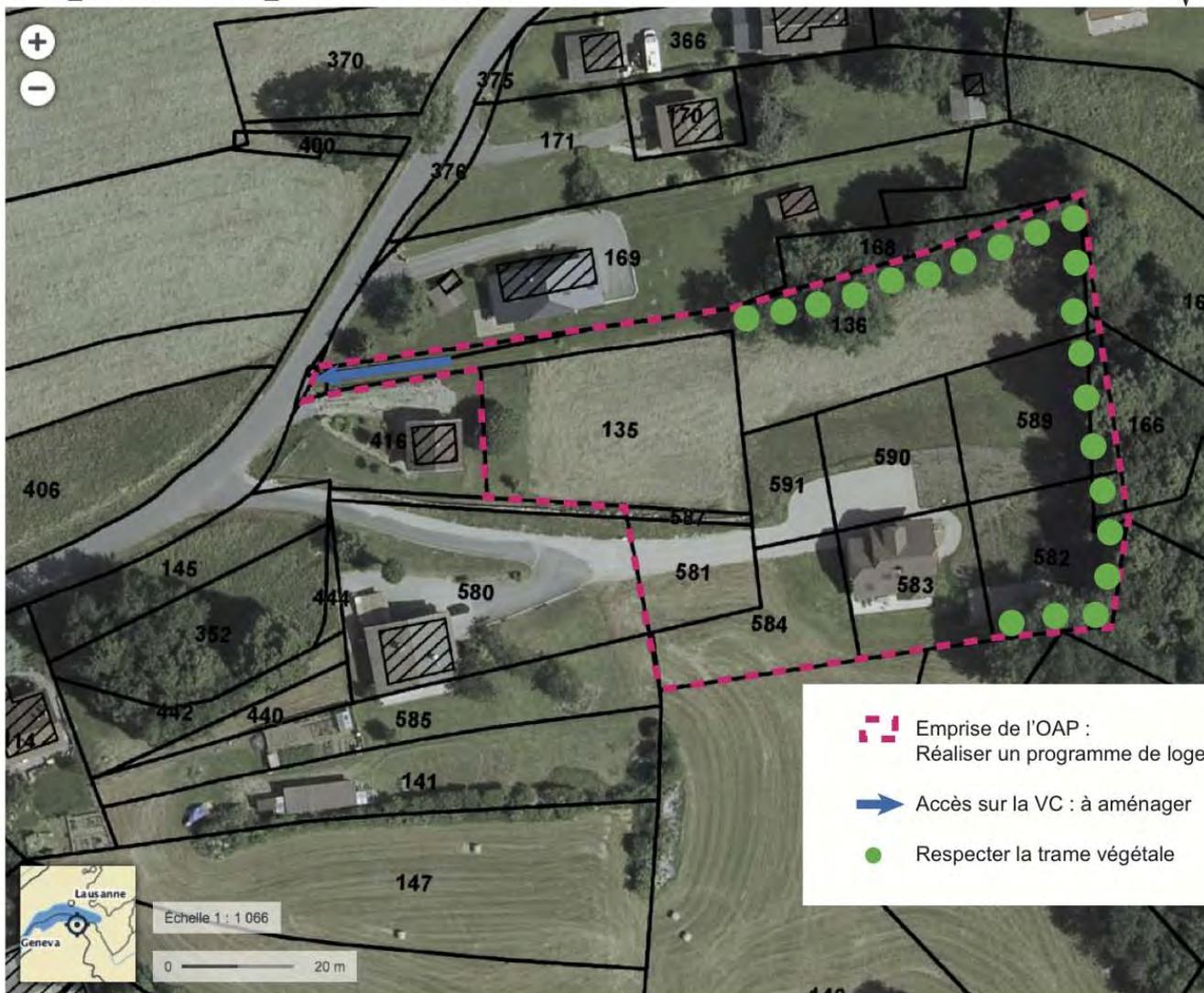
Surface approchée de l'emprise	5324 m ²
Densité attendue	12 lgts/ha
Nombre de logements potentiels	6
LLS potentiels	0

PRINCIPES URBAINS

1. Aménagement	
Caractéristiques des constructions	Réaliser des constructions de type individuel pur, individuel groupé ou maison jumelée
Traitement paysager et espace public	Inscrire les constructions dans un paysage pâturé de coteau : <ul style="list-style-type: none"> - respecter la topographie - être vigilant à l'impact visuel des nouvelles constructions - maintenir ou réinterpréter les linéaires boisés, constitués d'arbres de haut-jet, de taillis et d'arbustes alignés sur les

	limites parcellaires encadrant l'emprise de l'OAP4
2. Habitat	
Densité	Tendre vers un minima de 12 lgts/ha et un maxima de 15 lgts/ha
Mixité sociale	néant
3. Transports et déplacement	
Cheminevements piétons	néant
Accès	Utiliser l'accès existant sur la voie communale / pas de nouvel accès
Desserte	Aménager une voie de desserte unique et mutualisée : cette voie doit être aménagée de manière à desservir le secteur de projet sous la forme d'une voie de desserte mutualisée. Veiller à ne pas enclaver de parcelle.

OAP4_LA COMBETTAZ_SCHEMA DE PRINCIPES URBAINS

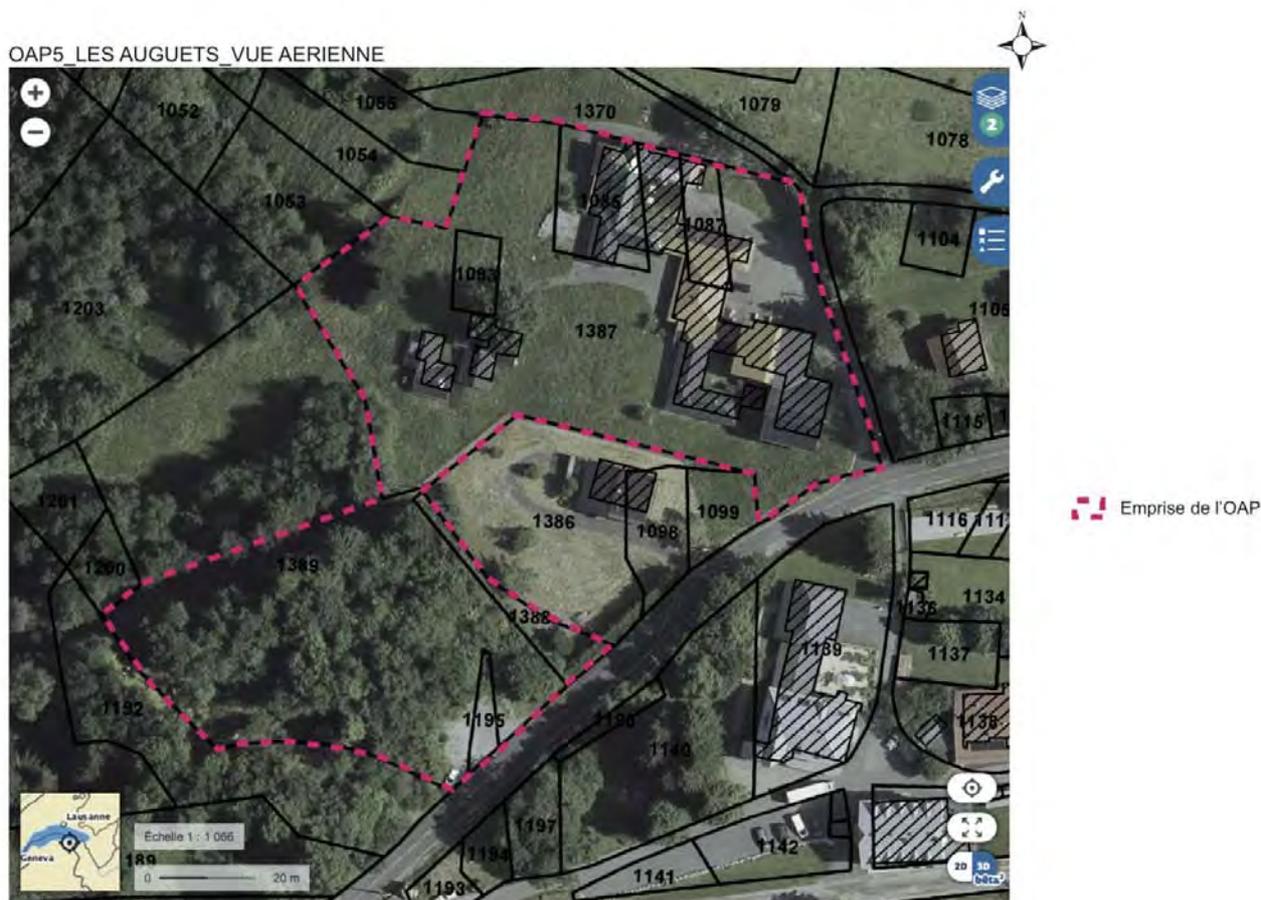


-  Emprise de l'OAP :
Réaliser un programme de logements en densité 12 à 15 lgts/ha
-  Accès sur la VC : à aménager
-  Respecter la trame végétale

Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

OAP5 LES AUGUETS

Le secteur de projet supporte un ancien centre aéré « Les Loups Blancs » ; le site est à l'abandon. Désormais la Commune souhaite guider sa démolition reconstruction pour accueillir des logements destinés aux résidents permanents de la Commune.



Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

DONNEES CHIFFREES :

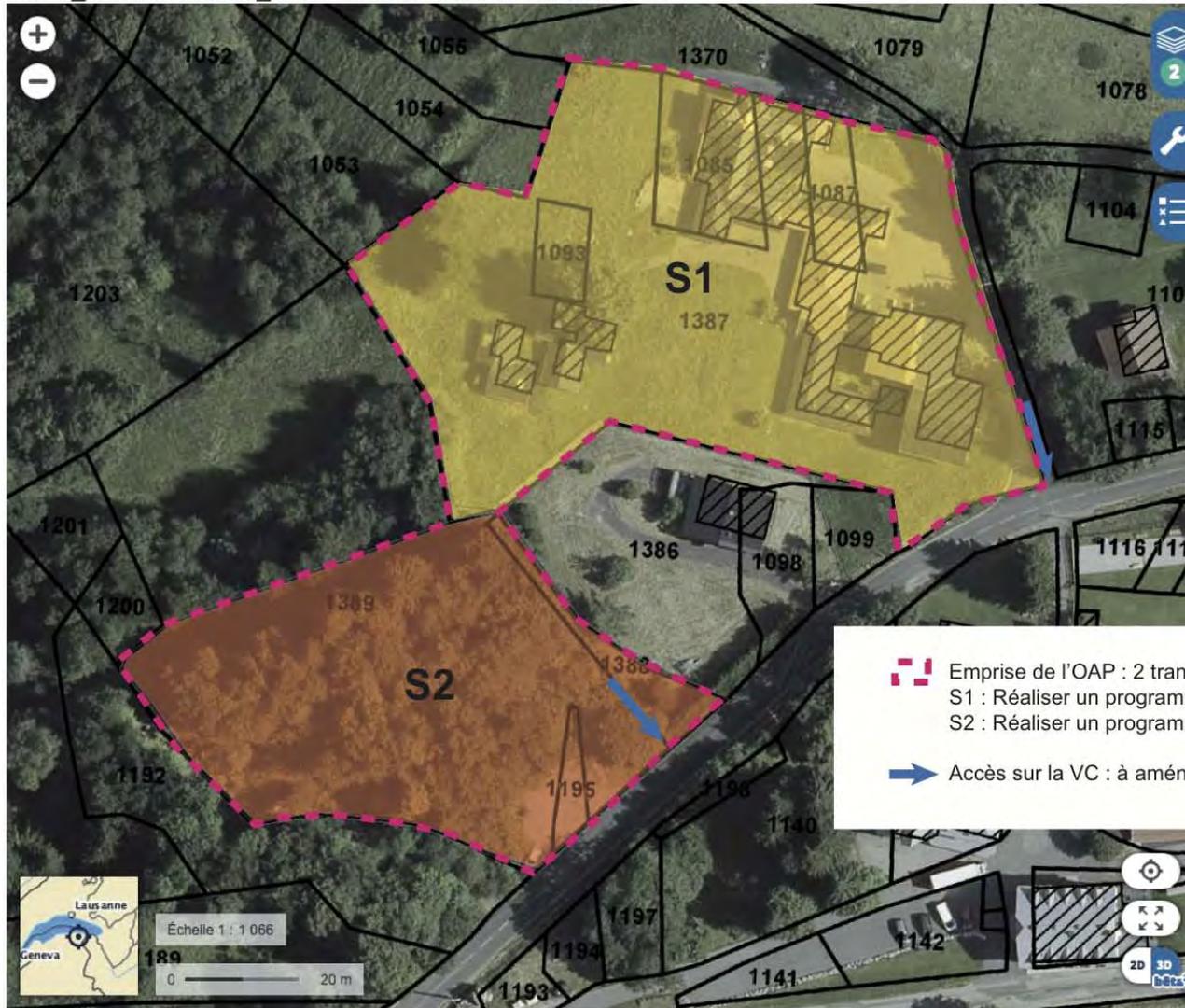
Surface approchée de l'emprise	6335 m ²
Densité attendue	68 lgts/ha
Nombre de logements potentiels	43
LLS potentiels	6

PRINCIPES URBAINS

1. Aménagement	
Caractéristiques des constructions	Réaliser des constructions de type intermédiaire à petits collectifs. Le secteur de projet est divisé en 2 sous-secteurs distinguant les typologies attendues. (se reporter au schéma de principes urbains)

Traitement paysager et espace public	Favoriser le maintien des espaces vides d'un seul tenant ; éviter le fractionnement des espaces vides. Prévoir des aménagements paysagers sur les espaces vides.
2. Habitat	
Densité	Mixité des typologies : habitat intermédiaire et petits collectifs. Densité moyenne attendue sur les 2 sous secteurs : 68 lgts/ha
Mixité sociale	15% des logements à réaliser doivent être des logements sociaux
3. Transports et déplacement	
Chemins piétons	néant
Accès	Utiliser pour chaque sous secteur l'accès existant depuis la voie communale / pas de nouvel accès
Desserte	Aménager pour chaque sous secteur une voie de desserte unique et mutualisée : cette voie doit être aménagée de manière à desservir le sous secteur de projet par une voie de desserte mutualisée.

OAP5_ LES AUGUETS_SCHEMA DE PRINCIPES URBAINS



Commune de THOLLON LES MEMISES_Révision PLU_Mai 2018

OAP6_MONT CHALON

DESCRIPTION

Le domaine de Mont Chalon a été édifié à la fin des années 70 sur un site en promontoire du Lac Léman. Il est particulier de par sa conception.

En effet, il s'agit d'un ensemble immobilier composé de :

- 132 chalets individuels
- 1 groupe de 2 centres commerciaux
- 1 piscine et 1 patinoire
- 1 local à vocations annexes
- 73 garages
- 117 parkings

Cet ensemble immobilier est édifié sur une surface totale de 6ha 12a 40c.

Les constructions sont desservies par une voie intérieure et des passages particuliers donnant accès aux chalets.

Il y a des espaces verts dont les jardins privatifs de chaque chalet individuel.

Les espaces verts privatifs, voies, allées, plantations sylvestres et florales sont des espaces dits non aedificandi.

Les clôtures sont interdites.

Il a été conçu comme un lieu de villégiature en lien avec le développement de la station de ski.

OAP GRAND ROC

L'objectif de l'OAP6 est de conserver au lotissement de Mont Chalon l'esprit de la période urbanistique et architecturale à laquelle il a été construit, celle de la « station intégrée ».

Le concept station intégrée à Thollon Les Mémises se définit par :

Caractéristiques des constructions	Chalet individuel interprétant les caractères architecturaux des fermes rurales de montagne
Traitement paysager et espace public	Aération du tissu urbain ; conservation des vues vers le grand paysage ; éviter les plantations
Densité	Respecter le découpage parcellaire initié par le plan de lotissement et conserver la densité impulsée
Chemins piétons	Maintenir la séparation circulation piétonne et automobile ; conserver le groupement des stationnements
Accès	Figurer le schéma de circulation reposant sur une voie unique d'accès



Concernant le découpage parcellaire :

✓ le découpage parcellaire initial ne doit pas être modifié ; les lots vides peuvent être construits dans la mesure où la forme urbaine, les caractères architecturaux et les accompagnements paysagers ne remettent pas en cause l'harmonie d'ensemble. L'intégration dans le site doit être démontrée.

Concernant la voirie :

Aucune voie nouvelle ne peut être créée.



Concernant l'aspect extérieur des constructions (volumétrie, façades, toitures, menuiseries) :

✓ En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, les caractéristiques architecturales de ces dernières devront être préservées.

✓ En cas de constructions neuves, l'architecture de ces dernières devra s'inspirer de celles des constructions existantes



Concernant les clôtures :

Il n'existe pas de clôture ; elles sont interdites pour des motifs paysagers