

Département de la Haute-Savoie

Commune de FETERNES

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Approbation

DATE	PHASE	PROCEDURE
14/06/2013	Approbation	Elaboration

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Juin 2013, approuvant le P.L.U. de Fêternes.

Le Maire, Pierre-François DUCRET.

**JUIN  
2013**

#### ARCHITECTURE



EURL Pascal GIRARD  
EURL Alain VULLIEZ  
**ATELIER AXE**

#### URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA  
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

#### PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87  
Fax : 04 50 71 29 14  
E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

## 1 - L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment les objectifs des pôles existants et d'organisation de secteurs cohérents.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent de véritables projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation la nature et la fonction des espaces.

Pour le second objectif **d'organisation de l'urbanisation**, les prescriptions sont d'ordre général. Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs, et définissent les principes de la voirie principale.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat), **les opérations d'aménagement doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc....).

Extrait de l'Article L.123-1 :

*« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*« Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».*

Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03

*« Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».*

## 2 - SECTEURS FAISANT L'OBJET DE SECTEURS D'AMENAGEMENT

### 2.1 - TABLEAU DE SYNTHESE DES POTENTIALITES D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

N° OA	Localisation Intitulé	Zone P.L.U.	Objectifs aménagement	Surface	Nb logts
OA 1	Z.A. La Ruppaz	AUx	Zone d'activités dans un contexte paysager	1,10	-
OA 2	Thièze Ouest	AUa	Confortement du hameau Mixité de formes urbaines	0,56	14
OA 3	L'Orme Extension Ouest du Chef-lieu	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Diversité des formes urbaines	1,39	37
OA 4	Curninge Grefte de hameau	AUb	Grefte de hameau Diversité des formes urbaines	1,26	réalisé
OA 5	Chez Divoz Ouest	AUb	Organisation cohérente la voirie	0,61	6
OA 6	Chez Divoz, Chez Portay	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements	1,81	27
OA 7	Chez Portay Sud	AUb	Confortement de hameau	0,23	2
<b>TOTAL</b>				<b>6,93</b>	<b>86</b>
<b>TOTAL sans AUx</b>				<b>5,93</b>	<b>86</b>

NOTA : Cette estimation ne prend pas en compte de taux de rétention. Or, malgré une pression foncière forte sur l'ensemble du Chablais, on constate sur le terrain un taux de rétention d'au moins 30 %. En conséquence, la capacité réelle totale est nécessairement inférieure.

Par ailleurs, l'estimation en nombre de logements est susceptible de fortes variations selon la taille et la distribution des logements. Un même volume de maison individuelle, défini par de simples règles d'urbanisme peut abriter 2 logements.

Le nombre d'habitants s'obtient en multipliant le nombre de logements par le coefficient de 2,5.



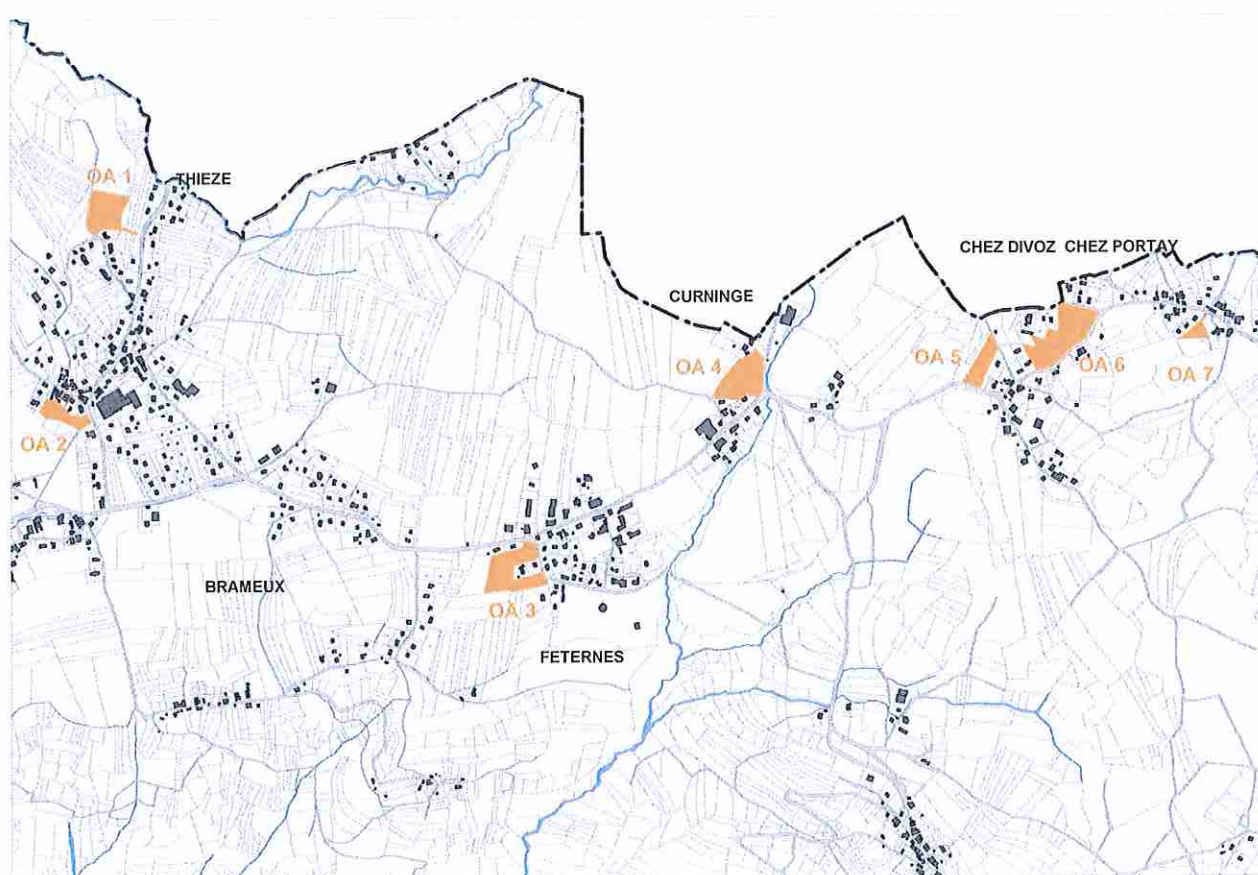
**PACITES DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

		HABITAT INDIVIDUEL			HAB GROUP/ INTERMED		HAB COLLECTIF					
Coeff surf utile* 0,8		Densité : logts / ha	12	Densité : logts / ha	25	Densité : logts / ha	66					
/ localisation	zone / PLU	Surface totale utile	% S	S Hab indiv	Nb logts Hab Indiv	% S	S Hab Group	Nb logts Hab group	% S	S Hab Collect	Nb logts Hab Collec	Nb logts Total
La Ruppaz	AUX	0,88										
rière Ouest	AUa	0,45	20%	0,09	1	60%	0,27	7	20%	0,09	6	14
Extension chef-lieu	AUb	1,11	0%	0,00	0	80%	0,89	22	20%	0,22	15	37
- Greffe de hameau	AUb	1,01										
z Divoz Ouest	AUb	0,49	100%	0,49	6	0%	0,00	0	0%	0,00	0	6
voz - Chez Portay	AUb	1,45	50%	0,72	9	50%	0,72	18	0%	0,00	0	27
z Portay Sud	AUb	0,18	100%	0,18	2	0%	0,00	0	0%	0,00	0	2
ités OA 1		<b>4,69</b>		<b>1,49</b>	<b>18</b>		<b>1,88</b>	<b>47</b>		<b>0,31</b>	<b>21</b>	<b>86</b>
<b>en pourcentage dans les secteurs à OA</b>					<b>Nb logts Hab Indiv</b>			<b>Nb logts Hab group</b>			<b>Nb logts Hab Collec</b>	<b>Nb logts Total</b>
					<b>21%</b>			<b>55%</b>			<b>24%</b>	<b>100%</b>

ente la surface foncière, déduction faite d'un ratio d'espaces collectifs imposés par les OA, qui, de fait, diminue la surface exploitable.

### 3 - DESCRIPTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



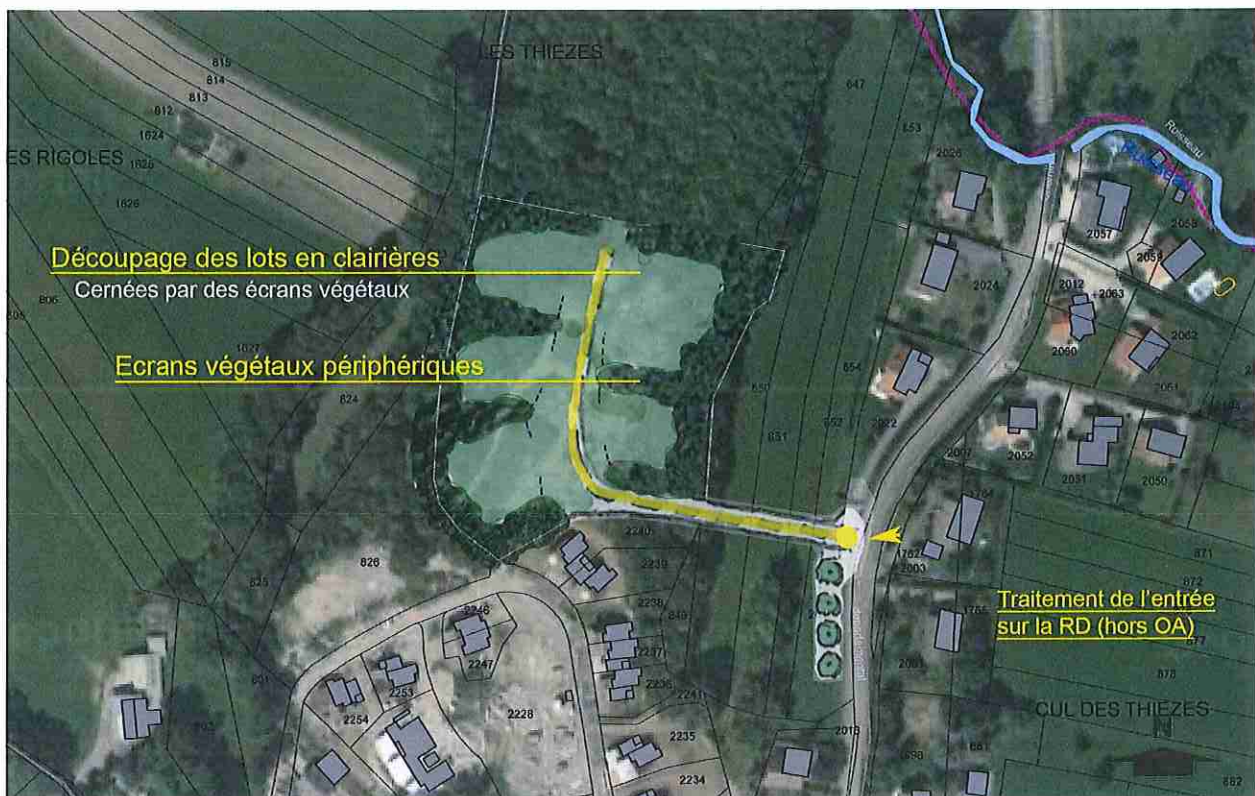
• OA N°1 : Zone d'activités de La Ruppaz

• **Objectif / vocation de la zone :**

Création d'une zone d'activités sur une ancienne carrière intégrée dans un environnement paysager.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



Localisation : Thièze, secteur de La Ruppaz.

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité du secteur.

Sont interdites les opérations d'aménagement ne comportant pas un aménagement paysager basé sur une reconstitution de boisements.



• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

La desserte de la zone se fait depuis la Route Départementale mais la desserte intérieure doit permettre des raccordements pour modes de déplacements doux avec les chemins et voirie existants.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

L'objectif est de créer des « clairières » entourées de franges boisées dans lesquelles prendront place les bâtiments d'activités.

Le périmètre extérieur de la zone sera occupé sur une profondeur de plusieurs mètres de buissons et d'arbres de haute tige reprenant les essences des bois de la Ruppaz.

Les bâtiments devront se nicher dans les mouvements de terrain existant pour une bonne intégration.

Un écran végétal en limite Sud devra créer un espace tampon avec la zone d'habitat située à proximité immédiate (zone UB sud).

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les vêtues de constructions privilégieront les couleurs grises, vertes et ocres de façon à se fondre dans le paysage boisé.

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUx.

---

**• OA N°2 : Thièze Ouest**

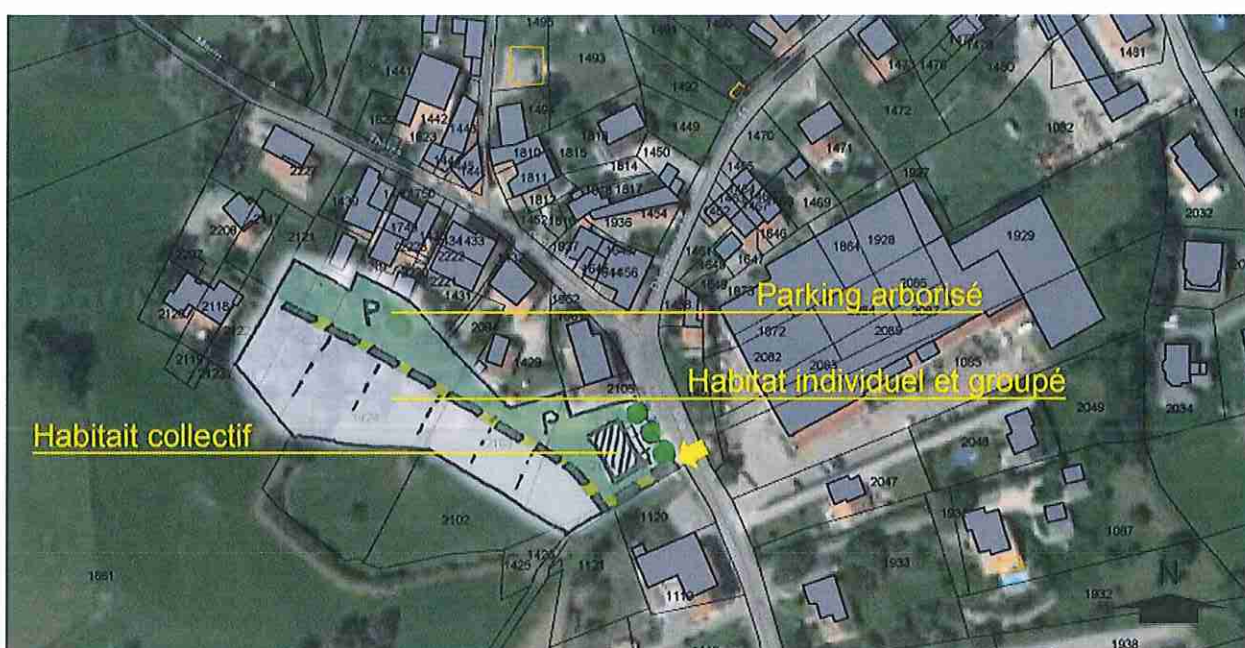

---

**• Objectif / vocation de la zone :**

*Il s'agit conforter le hameau de Thièze.*

**• Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



**Localisation :** Secteur Ouest de Thièze.

**• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'un des secteurs définis au plan de principe.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec le développement ultérieur du second secteur.

Il n'est pas défini de phasage.



• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

L'opération ne présentera qu'un accès depuis la route départementale. L'accès intégrera la réalisation d'un trottoir, séparé de la voirie automobile par un espace planté.

Dans le cas où il n'en existe pas une aire communale à moins de 300m de l'accès de l'OA, le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'aires pour le stockage et le tri des déchets à proximité de l'accès principal, dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'espèces locales.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

La limite Nord de l'OA fera l'objet d'une végétalisation afin de constituer de prolonger la transition avec les jardins des constructions existantes.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Le secteur 1 est à vocation d'habitat collectif, le secteur 2 à vocation d'habitat individuel et groupé. La répartition entre formes urbaines devra être la suivante : habitat individuel habitat individuel 20 % ; habitat groupé 60 %, habitat collectif 20 %.

Nota : pour avoir un effet d'architecture groupé et donc constituer un linéaire, la majorité des groupements, doivent comprendre au moins 3 unités.

Le petit collectif imposé sur le centre du hameau devra proposer une implantation urbaine, renforçant l'effet de rue.

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

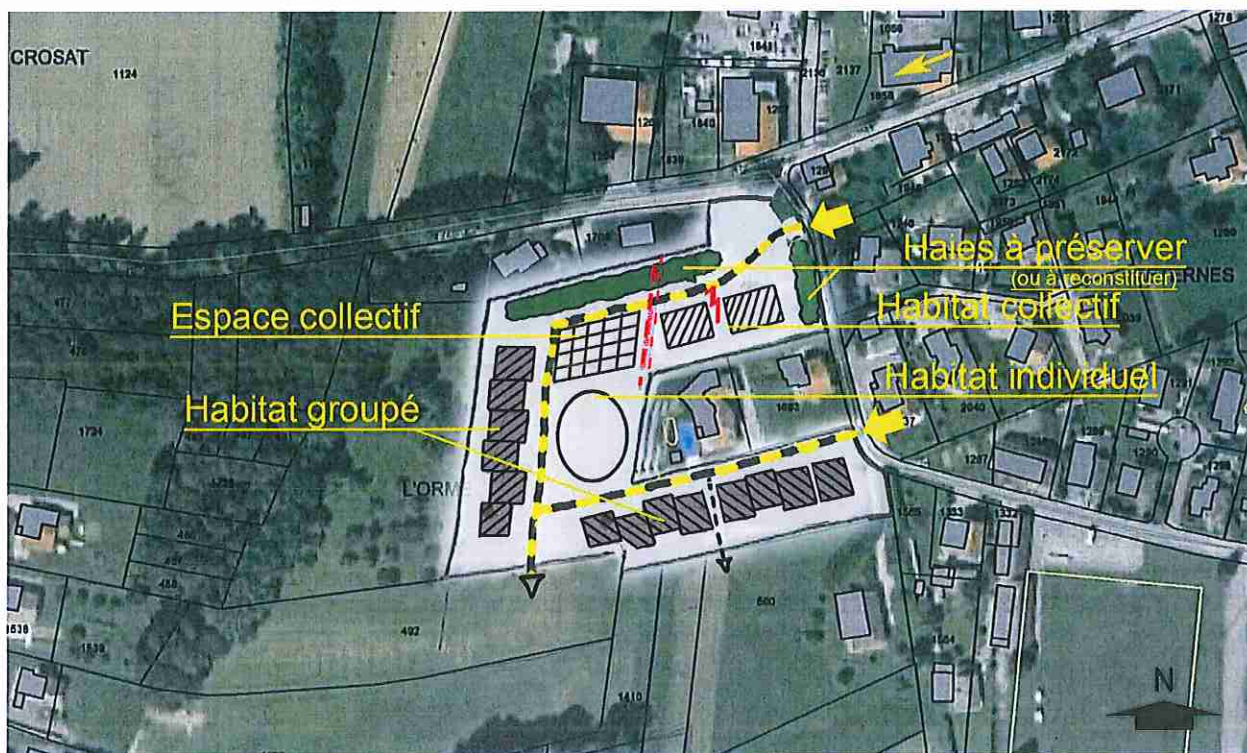
• **OA N°3** : « L'Orme » - Extension Ouest du chef-lieu

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est d'obtenir une urbanisation cohérente, proposant une diversité des formes urbaines dans un schéma de voirie cohérent avec le système viaire existant.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



**Localisation :** A l'entrée Ouest du chef-lieu.

**NOTA :** Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.



- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

La desserte de la zone doit réaliser bouclage se raccordant à la voirie existante du chef-lieu et permettre une extension future au Sud.

Sur les parties structurantes de son parcours, la voie de desserte devra comporter un cheminement piéton séparé de la voirie principale par un terre-plein végétalisé sur la majorité de son parcours.

En vue lointaine aval, les constructions devront présenter une image dense et cohérente.

Dans le cas où il n'en existe pas une aire communale à moins de 300m de l'accès de l'OA, le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'aires pour le stockage et le tri des déchets à proximité de l'accès principal, dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'espèces locales.

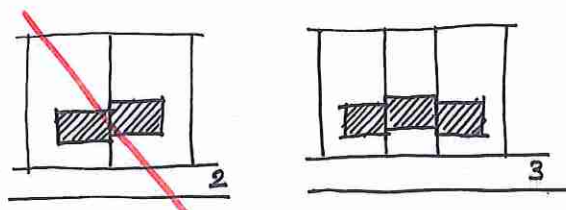
- **Intégration urbaine et paysagère :**

Les aménagements de voirie devront intégrer une reconstitution des haies et alignements d'arbres existants.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Le secteur 1 est à vocation d'habitat collectif, les autres secteurs (Cf. Schéma indicatif) à vocation d'habitat groupé à hauteur de 90 %. Le secteur d'habitat individuel devra se situer dans le prolongement du linéaire d'habitat individuel existant.

Pour avoir un effet d'architecture groupé et donc constituer un linéaire, les groupements doivent majoritairement être constitués de trois constructions.



- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa pour le secteur 1 et AUb pour les autres secteurs.



• **OA N°4 : Curninge - Greffe de hameau**

• **Objectif / vocation de la zone :**

Réalisation d'une greffe de hameau, proposant une mixité urbaine et intégrant une prise en compte du contexte environnemental.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



Localisation : Hameau de Curninge.

NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

---

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

L'impact de la voirie doit être limité.

Le système de desserte doit permettre une liaison douce entre les 2 entités bâties existantes.

- **Intégration environnementale, urbaine et paysagère :**

La partie centrale de la composition ne sera pas privatisée et constituera un prolongement visuel de l'espace agricole.

Le petit lac existant sera mis en valeur et intégré à la composition d'ensemble. Une attention particulière sera portée à la végétalisation de l'ensemble des parcelles (conservation du lien boisé existant) et plantations de haute tige à l'intérieur des parcelles.

L'opération d'aménagement devra prévoir un système de rétention pour les eaux pluviales.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les diverses formes d'habitat doivent respecter le principe de localisation figurant au plan de principe. Les trois typologies d'habitat (individuel, groupé et intermédiaire, collectif) devront présenter une unité architecturale (aspect identique de matériaux).

Pour avoir un réel effet d'architecture groupé et donc constituer un linéaire, la majorité des groupements devront comprendre au moins 3 unités.

- **Stationnement :**

L'impact des surfaces imperméabilisées devra être limité.

- **Règles générales à respecter :**

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

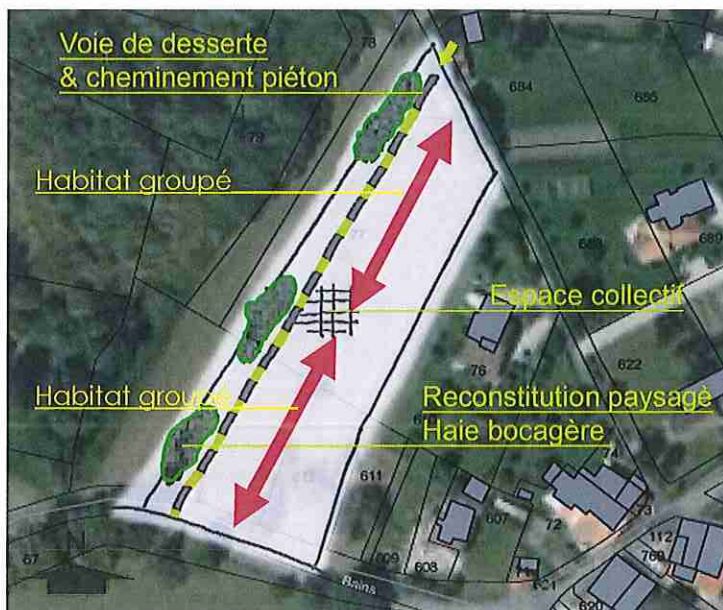
• **OA N°5 : Chez Divoz Ouest**

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est d'obtenir une urbanisation cohérente, notamment en termes de voirie et de marquer une limite définitive à l'entrée du hameau par un habitat groupé.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



**Localisation :**

A l'Ouest du hameau de Chez Divoz.

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Il n'est pas défini de conditions de déblocage.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.



• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

L'unique voie de desserte, située en aval du secteur reliera la RD à la voie communale existante au Nord.

Le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'aires pour le stockage et le tri des déchets à proximité de l'accès principal, dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'espèces locales.

• **Intégration urbaine, paysagère, prescriptions environnementales :**

Conservation ou reconstitution des plantations existantes pour maintien d'un écran végétal en limite aval afin de proposer une limite naturelle à cette entrée du hameau.

Le projet d'aménagement devra prévoir un réseau séparé pour les eaux pluviales de toiture avec rejet dans la zone humide aval pour pérenniser son alimentation.

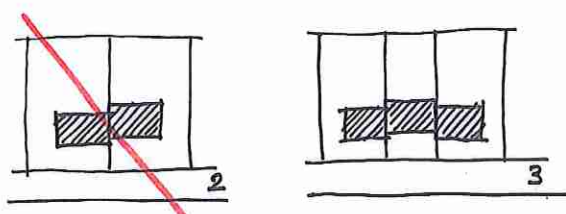
En phase travaux, les terrassements ne devront en aucun cas déborder de la limite aval de l'OA.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

L'organisation d'ensemble devra proposer un espace collectif de type placette ou aire végétalisée appropriable par l'ensemble des habitants.

Les constructions réalisées devront comporter 80 % d'habitat individuel groupé.

Pour avoir un effet d'architecture groupé et donc constituer un linéaire, les groupements doivent majoritairement être constitués de trois constructions.



• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone Aub.

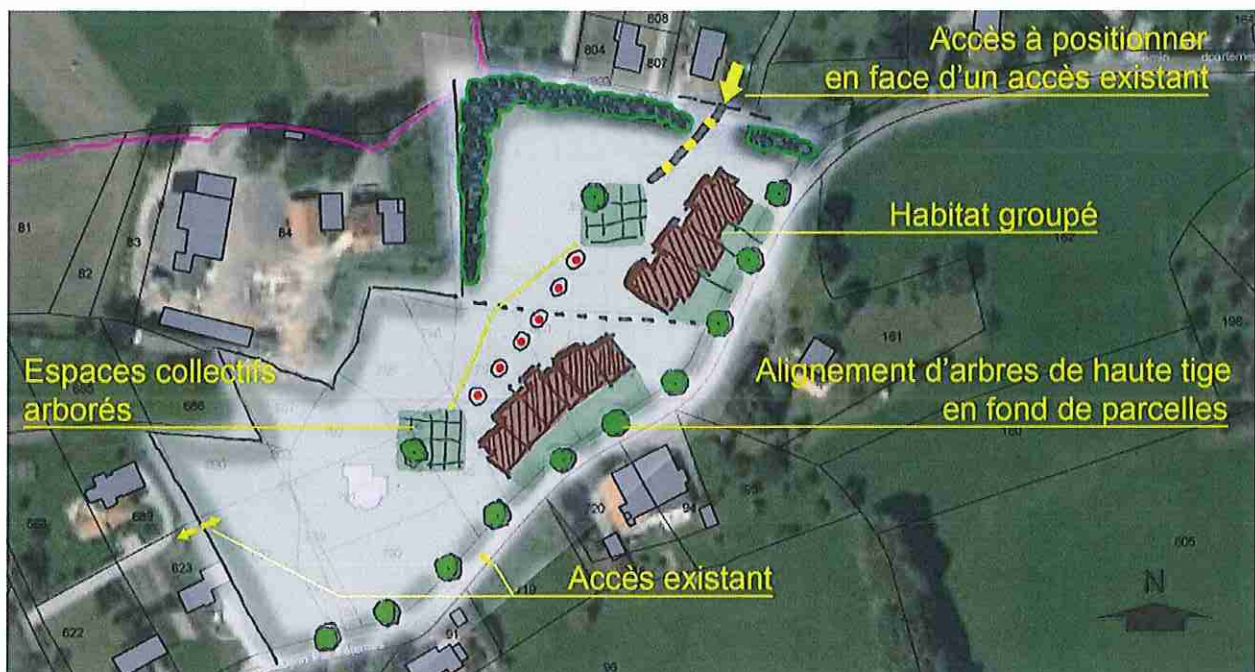
• **OA N°6 : Chez Divoz - Chez Portay**

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est d'obtenir une organisation cohérente d'une dent creuse dans le paysage de la traversée de l'espace reliant les deux hameaux.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



**Localisation :** En partie centrale des hameaux de Chez Divoz et Chez Portay.

*NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.*

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur des secteurs cohérents selon les typologies d'habitat.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

Le système de voirie doit prendre appui sur les voiries existantes et proposer une liaison piétonne entre les 2 secteurs principaux de l'OA.

Dans le cas où il n'en existe pas une aire communale à moins de 300m de l'accès de l'OA, le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'aires pour le stockage et le tri des déchets à proximité de l'accès principal, dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'espèces locales.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

Réalisation d'un alignement d'arbres de haute tige en limite des parcelles bordant la route départementale (renforcement de la traversée).

Les aménagements de voirie devront s'accompagner d'une reconstitution des haies bocagères existantes.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

L'organisation des 2 secteurs devra permettre la création de 2 espaces collectifs arborés, reliés entre eux par un cheminement piéton.

A proximité de la route départementale, on privilégiera une typologie d'habitat groupé afin de renforcer la typologie de hameau.

Pour avoir un réel effet d'architecture groupé et donc constituer un linéaire, la majorité des groupements devront comprendre au moins 3 unités.

• **Règles générales à respecter :**

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone Aub.**



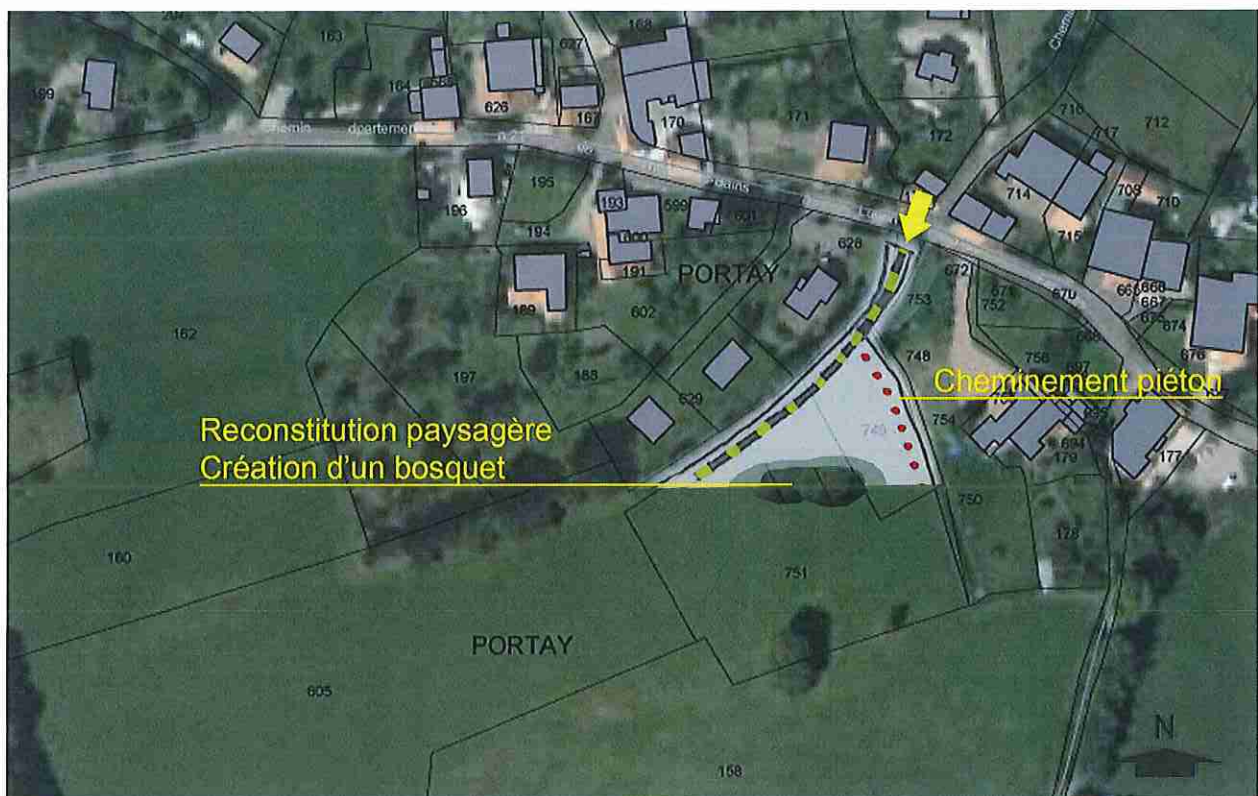
• **OA N°7 : Chez Portay Sud**

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est d'obtenir une urbanisation cohérente, notamment en termes de voirie.

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



**Localisation :** Au Sud du hameau de Chez Portay.

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Il n'est pas défini de conditions de déblocage.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

La voie de desserte devra à terme permettre une éventuelle extension au Sud-Ouest.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

Création d'une haie bocagère en limite Sud de la zone, côté Champellant.

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.

