

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cordon

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE N°5

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2024, approuvant la modification n°1 du PLU de Cordon,

Le Maire,

François PARIS



OAP du secteur 'Les Darbaillets/Au Vuaz'

COMMUNE DE CORDON - 74 700

MAÎTRE D'OUVRAGE : COMMUNE DE CORDON

PHASE PROJET CONCERNE : ETUDE

EQUIPE : FLORENCE LACHAT URBANISTE -LES DUCS DE SAVOIE BÂT ,115 AVENUE DU LÉMAN, 74 200 THONON-LES-BAINS - 04 50 70 78 21
AGENCE J PAYSAGISTE - 9 ALLÉE DE LA GRANGETTE 74940 ANNECY LE VIEUX - 04 50 44 07 81



Afin de pouvoir apporter des propositions pertinentes et étayées, concernant l'extension de l'urbanisation sur la limite Sud-Ouest du chef lieu, nous avons délimité un périmètre d'étude plus large qui est reporté sur la carte en trait pointillé orange.



1.2 DES ENTITÉS NATURELLES ET AGRICOLES DE QUALITÉ



Un tènement agricole de qualité, facile d'accès.



Des corridors écologiques boisés dans les vallons qui marquent le paysage.



Espace agricole de valeur
Continuité écologique
Corridor écologique principal



1.3 DES PERSPECTIVES ET COUPURES D'URBANISATION STRUCTURANTES



Cône de vue majeur :
belle coupure d'urbanisation qui met en valeur l'entrée amont du chef lieu.



Cône de vue majeur :
panorama vers la chaîne du Mont Blanc depuis le parvis de l'église.



Cône de vue rapproché :
perspective remarquable sur l'église depuis l'entrée aval du chef lieu.



1.4 DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS FORMANT UNE CONTINUITÉ



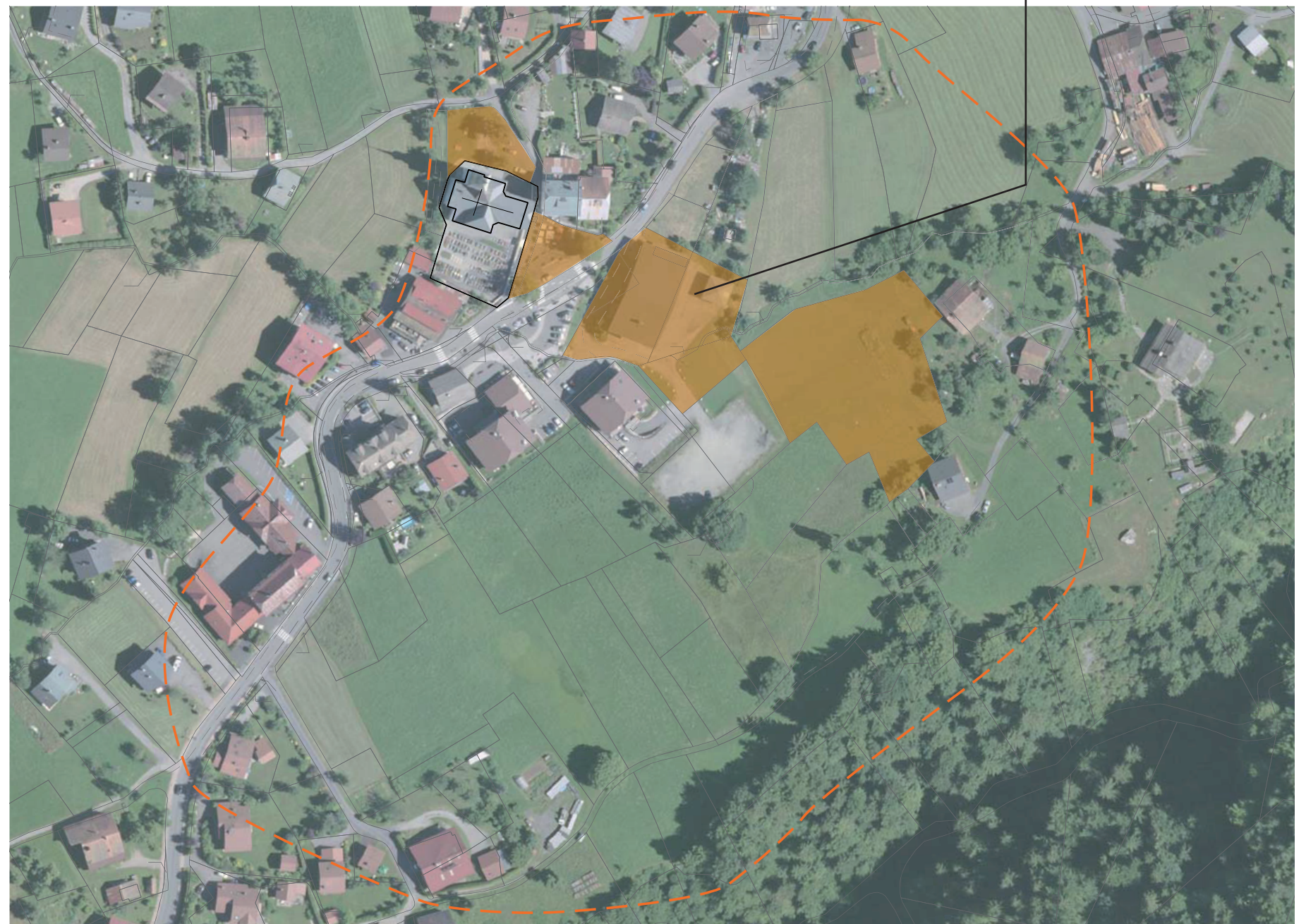
Un pré de foire avec une situation de grande valeur paysagère.



Un vaste bâtiment 'salle des fêtes' directement à côté du pré de foire.



Une place-parvis à la situation centrale mais à l'aménagement un peu sec.



Espace public



1.5 DES LIAISONS DOUCES QUI DESSERVENT LE SITE



Un cheminement simple et qualitatif qui relie la chef lieu au hameau situé en aval

Cheminement existant



Un cheminement agricole qui longe les boisements et contourne le chef lieu.



1.6 DES ESPACES AMÉNAGEABLES EN CONTINUITÉ DIRECTE DU BÂTI



Un espace de faible valeur paysagère, facilement accessible, en continuité directe de l'espace bâti, à l'entrée aval du village.



Accès carrossable possible
Espace en continuité du bâti existant

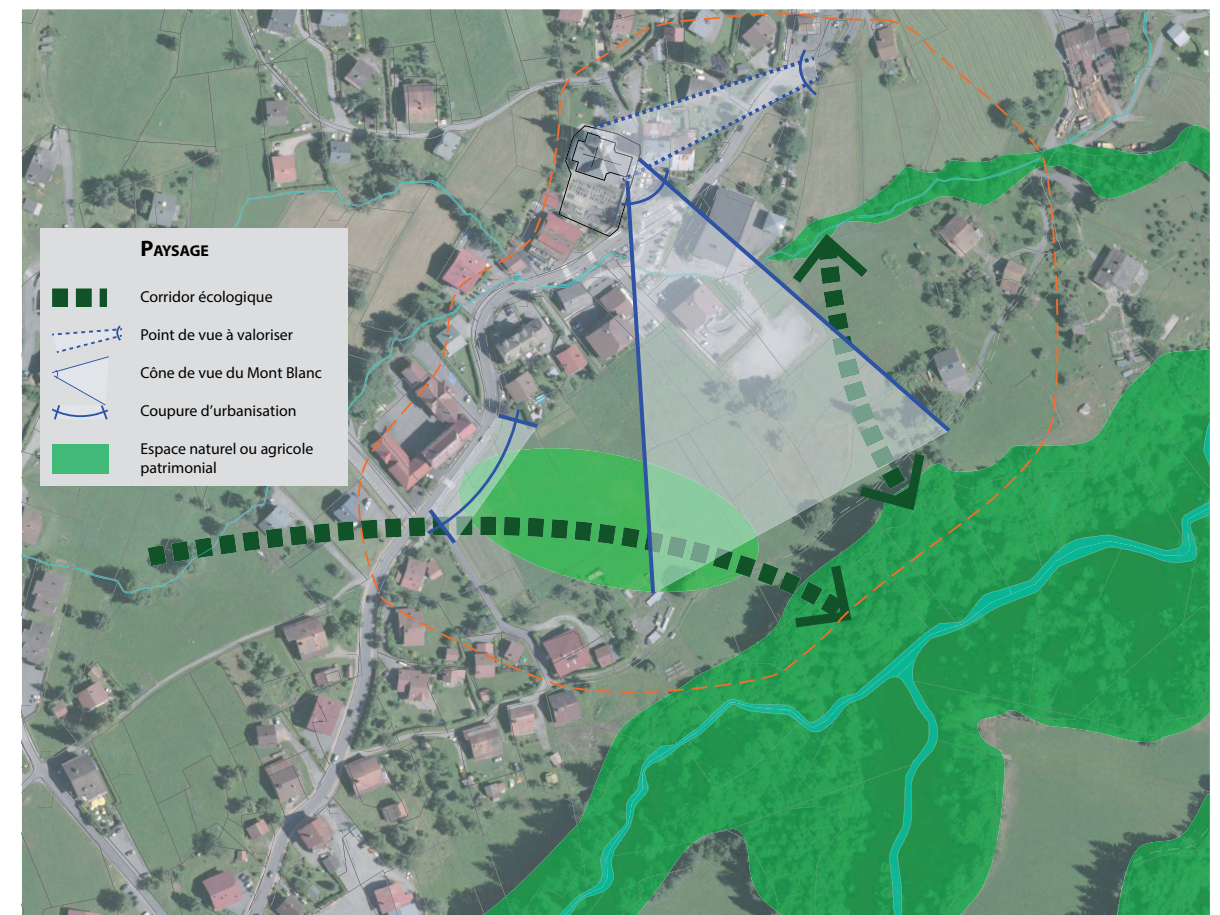
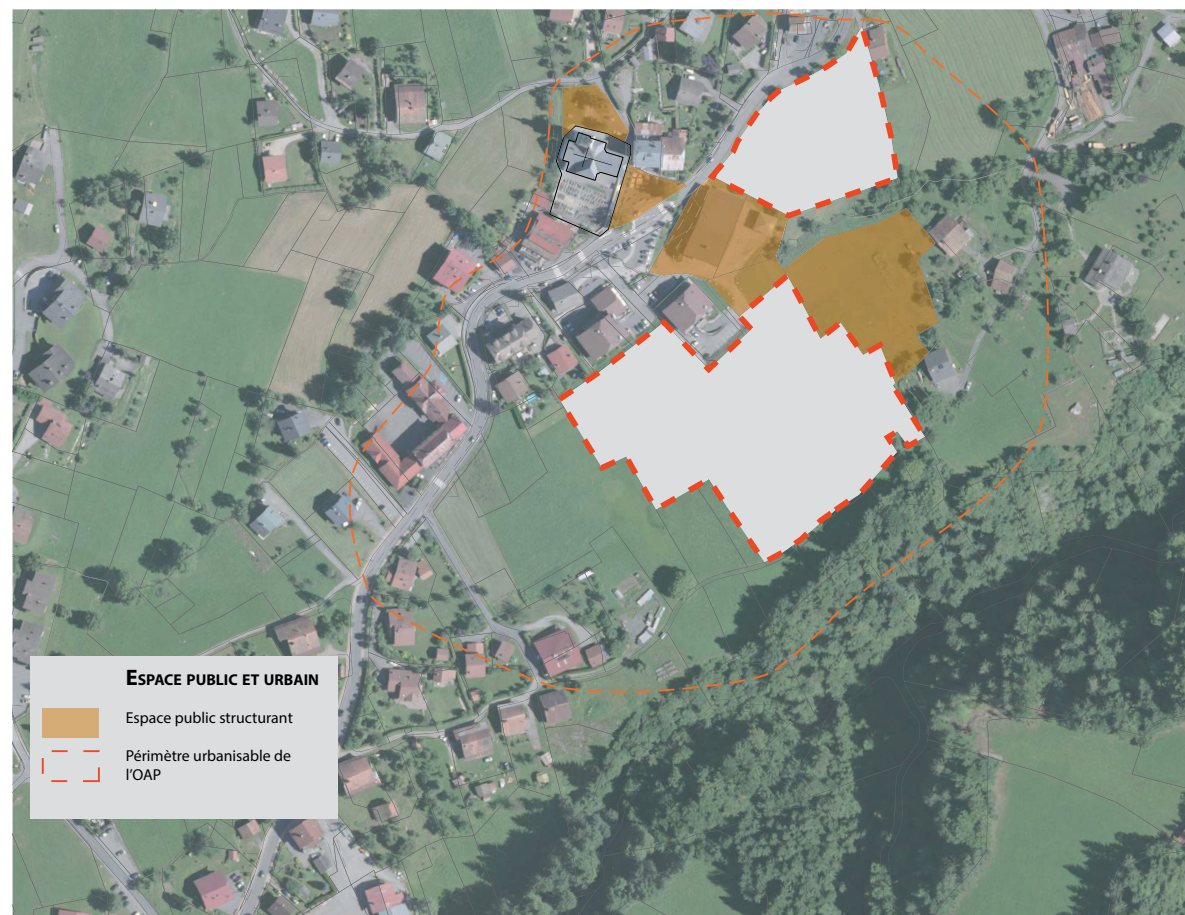
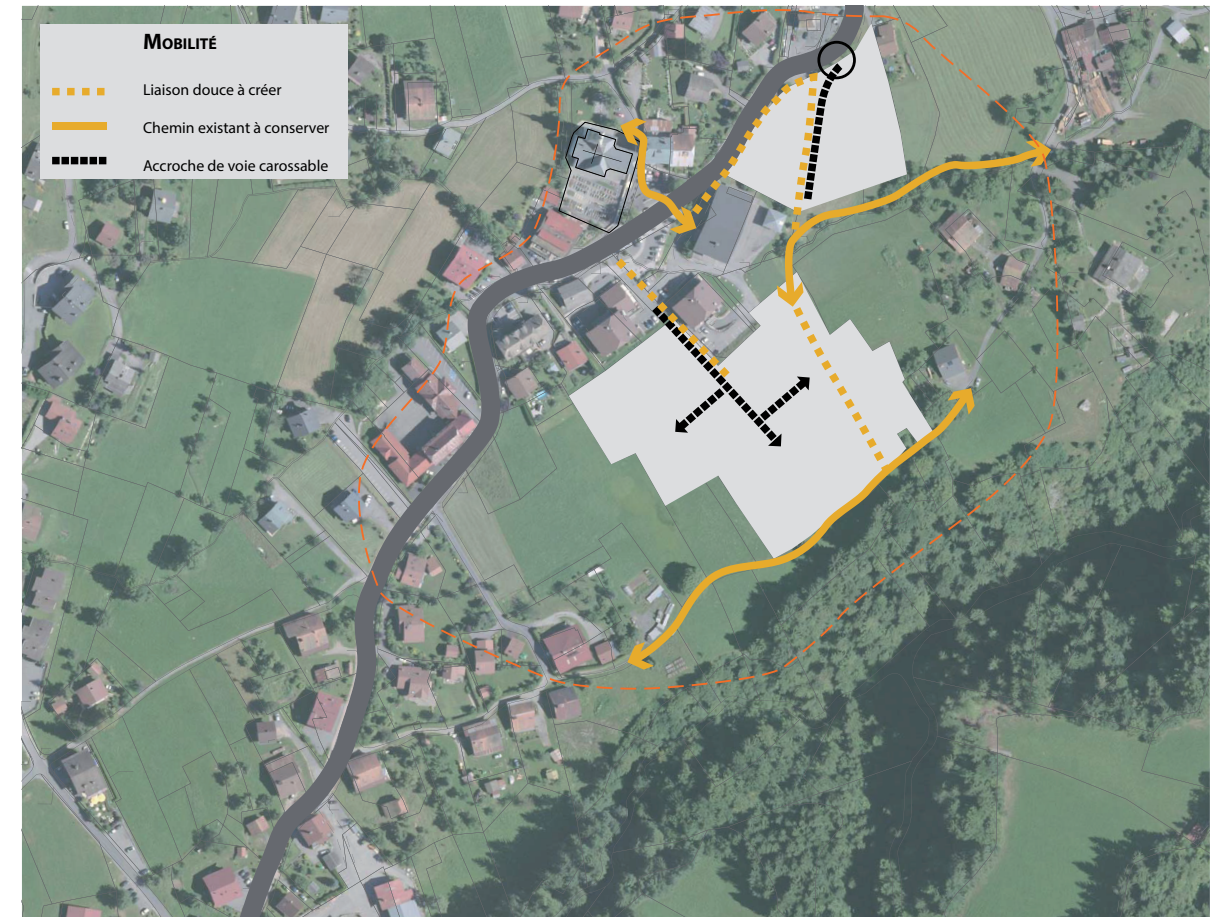


ENJEUX DE L'OAP :

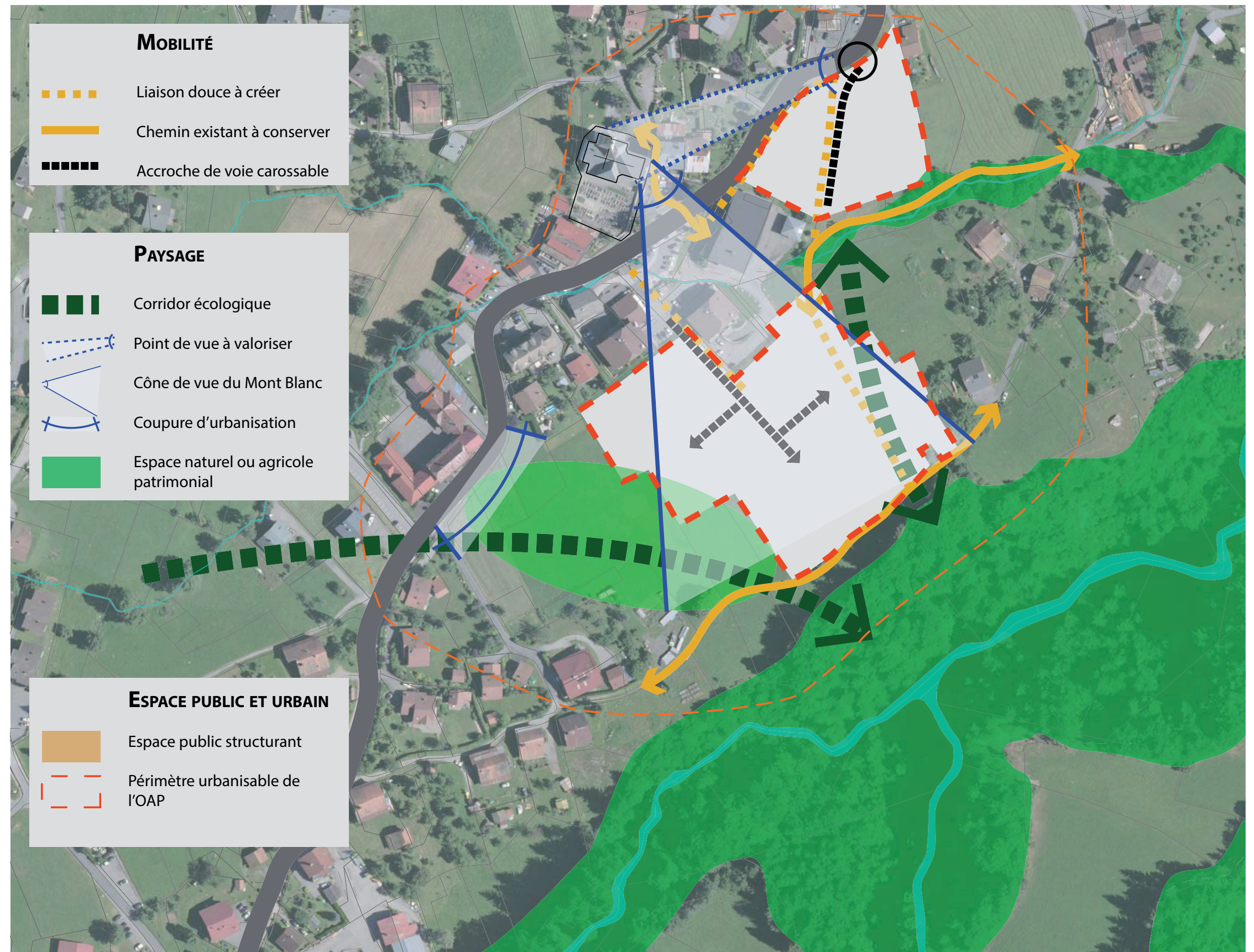
- . **INTÉGRER LES ACCÈS CARROSSABLES.**
- . **CONNECTER LES LIAISONS DOUCES.**
- . **RESPECTER LES CÔNES DE VUES ET LES PERSPECTIVES.**
- . **METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS ET CONSERVER LA LIAISON DIRECTE ENTRE EUX.**
- . **PROTÉGER ET VALORISER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES.**
- . **VALORISER LES ESPACES AGRICOLES PATRIMONIAUX.**



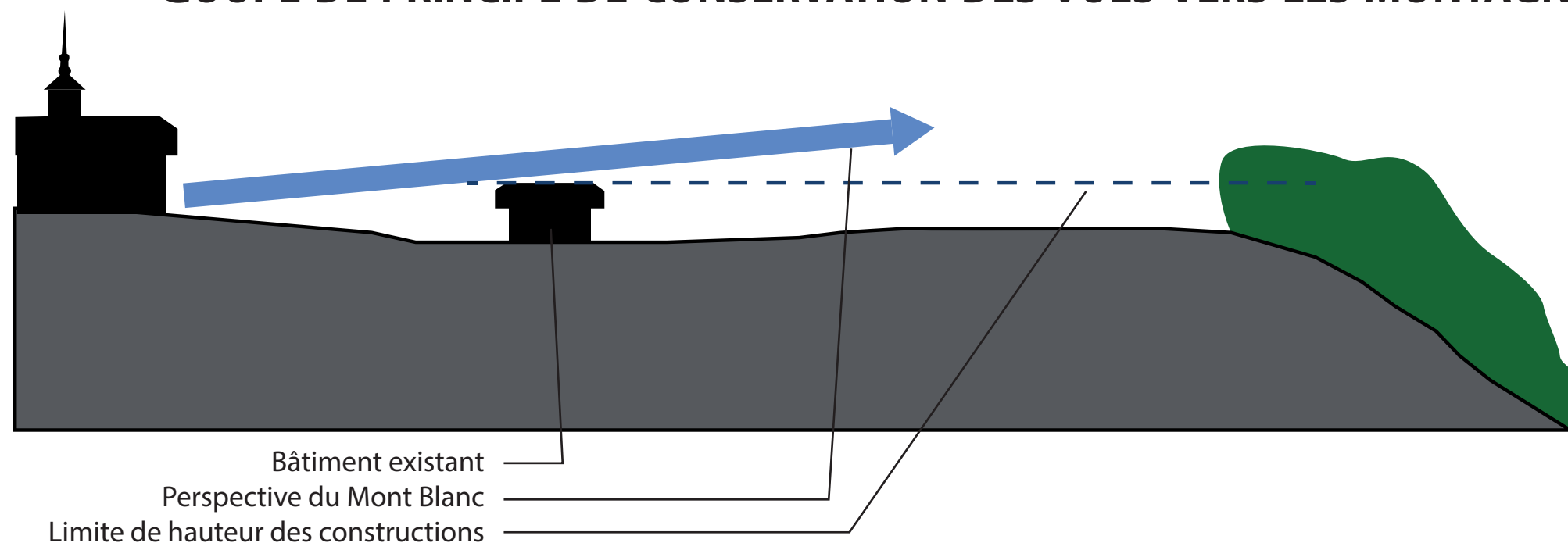
PLAN DE L'OAP : CARTES THÉMATIQUES



PLAN DE L'OAP : SYNTHÈSE



COUPE DE PRINCIPE DE CONSERVATION DES VUES VERS LES MONTAGNES DEPUIS LA PLACE DE L'ÉGLISE.



Le principe proposé, pour conserver les vues vers le Mont Blanc depuis la place de l'église, est de définir le faîtage du bâtiment existant situé sur la parcelle 3685 comme limite haute pour le bâti futur. C'est à dire que la cote de niveau correspondant au faîtage du bâtiment existant sera la limite haute que les bâtiments futurs ne pourront dépasser au niveau de leur faîtage.

Attention, cette coupe est une coupe de principe réalisée à partir de la topographie générale du site au 1/25 000°.

Pour mesurer les hauteurs et dénivelés réels un levé de géomètre et l'établissement de coupes précises correspondant au terrain existant seront nécessaires pour la validation de chaque projet de construction.



Principes d'aménagement à respecter

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à :

- la réalisation des équipements publics indispensables à la mise en service des bâtiments (eau, assainissement, gestion de l'eau pluviale, électricité),
- la réalisation de la desserte :
 - intégrer les accès carrossables,
 - connecter les liaisons douces
- la mise en valeur paysagère :
 - respecter les cônes de vues et les perspectives
 - protéger et valoriser les corridors écologiques
 - valoriser les espaces agricoles patrimoniaux
- la valorisation des espaces publics et des liaisons directes entre eux

Le secteur des Darbaillets est découpé en 3 sous-secteurs, pour lesquels un échancier d'ouverture à l'urbanisation est introduit. A ce titre :

- le sous-secteur 1 doit être réalisé en premier lieu,
- le sous-secteur 2 ne peut être réalisé qu'après l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux des constructions du sous-secteur 1.
- le sous-secteur 3 ne peut être réalisé qu'après l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux des constructions du sous-secteur 2.

1. AMENAGEMENT

Le schéma de l'OAP intègre une représentation graphique de ces éléments auxquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée. Le texte ci-après précise les modalités particulières de prise en compte de certains d'entre eux à savoir :

* Sur la réalisation de la desserte :

Il convient de prendre en compte la servitude légale d'enclave lors de la réalisation de la desserte.

* Sur le respect des cônes de vues et des perspectives :

Il est défini d'une part 2 cônes de vue majeurs :

- Celui vers le Mont Blanc depuis le parvis de l'église, par dessus les bâtiments : une limite de hauteur est imposée pour les nouvelles constructions.

Les hauteurs maximales sont les suivantes :

- pour les toits à deux pans dominants, 13 mètres au faîte ;
- pour les toitures terrasses, 10 mètres à l'acrotère.

- elui vers le chef lieu et les montagnes depuis l'entrée amont du chef lieu, avec un cône inconstructible : c'est aussi une coupure d'urbanisation et une liaison écologique.

C

Et d'autre part 1 cône de vue rapproché :

- pour la vue vers le clocher depuis l'entrée aval du chef lieu, avec un premier plan non constructible et un second plan à hauteur limitée à la hauteur des bâtiments existants les plus bas.

* Sur la valorisation des espaces agricoles patrimoniaux :

Il s'agit de maintenir la ceinture agricole autour du projet d'urbanisation de l'OAP du secteur LES DARBAILLETS.

Le chemin existant est identifié au document graphique réglementaire pour permettre sa conservation.

2. HABITAT

Typologie des logements

Les constructions à usage d'habitat attendues sur ce secteur doivent répondre aux objectifs de densification différenciée précisée ci-après.

Mixité sociale

La commune fait le choix d'imposer la production de logements sociaux dans l'OAP du chef-lieu Les Darbaillets/Au Vuaz à raison de 20% de logements sociaux à créer à partir de 800 m² de surface de plancher.

Densité

1. Le secteur Les Darbaillets est découpé en 3 sous-secteurs pour lesquels des typologies différenciées sont imposées comme suit :

*Sous-secteur 1: Densité souhaitée 30 logements à l'hectare au minimum

*Sous-secteur 2 : Densité souhaitée 20 logements à l'hectare au minimum

*Sous-secteur 3 : Densité souhaitée 12 logements à l'hectare au minimum

2. Le secteur Au Vuaz est découpé en 1 sous-secteur :

Sur ce sous-secteur est attendu de l'habitat collectif comportant un rez de chaussé réservé à de l'activité commerciale, artisanale, professionnelle et/ou d'intérêt général.

*Sous-secteur 4 : Densité souhaitée 30 logements à l'hectare au minimum.

3. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Desserte de l'OAP

Pour les sous secteurs 1 à 3 :

La route de Cordon, route départementale 113 permettant de rejoindre Sallanches, traverse cet ensemble urbain.

En amont, il existe des voies communales et des chemins piétons pour irriguer et desservir les constructions.

En aval, il existe :

- la route des Motteuses (en impasse) ; c'est une pénétrante desservant l'aire de stationnement située en aval des petits collectifs.
- La route de sous Cordon (en impasse) ; se poursuivant par un chemin rural donnant accès aux parcelles agricoles le long de la ripisylve du torrent de La Croix.

De plus, il existe une servitude légale d'enclave en accroche sur la Route des Motteuses (et la RD113).

Il convient de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- S'appuyer sur le tracé de la servitude légale de désenclavement pour desservir les parcelles.
- Respecter le tracé de la voie à créer figurant sur le schéma de principes de l'OAP pour la desserte des sous-secteurs 1 à 3.
- Ne pas enclaver de parcelles.

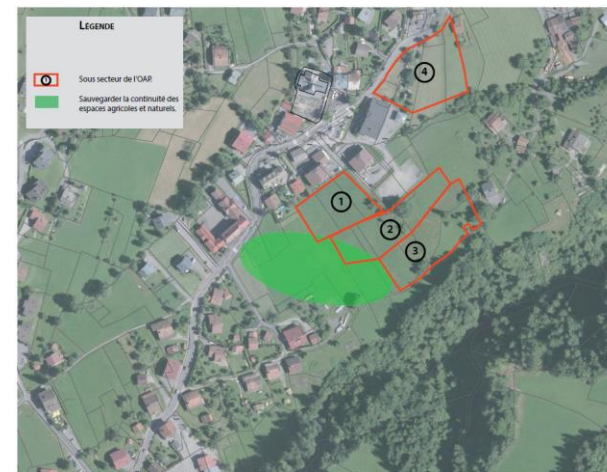
Pour le sous secteur 4:

Il convient de :

- respecter le tracé de la voie à créer figurant sur le schéma de principes de l'OAP pour la desserte du sous secteur 4.
- Ne créer qu'un accès unique de desserte en accroche sur la RD113 pour l'ensemble du sous secteur 4.

Cheminement piéton

Il existe 3 cheminements piétons ; il est proposé de créer au sein de l'OAP des liaisons entre ces cheminements existants qui doivent participer à la valorisation des espaces publics (existants et à créer) et à la mise en œuvre de liaisons directes entre eux.



Carte des sous-secteurs de l'OAP.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SECTEUR DE ROCHEFORT

Principes d'aménagement à respecter

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des logements sociaux ; les terrains choisis sont propriété foncière de la commune. Cette extension de l'urbanisation vise à accroître la part des logements sociaux (locatifs ou accessions) sur le territoire de CORDON en cohérence avec les objectifs du PLH de la CCPMB.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à :

- la réalisation des équipements publics indispensables à la mise en service des bâtiments (eau, assainissement, gestion de l'eau pluviale, électricité),
- la réalisation de la desserte :
 - o intégrer les accès carrossables,
 - o connecter les liaisons douces
- la mise en valeur paysagère :
 - o respecter les cônes de vues et les perspectives
 - o protéger et valoriser les corridors écologiques
 - o valoriser les espaces agricoles patrimoniaux
- la valorisation des espaces publics et des liaisons directes entre eux.

1. AMENAGEMENT

Le schéma de l'OAP intègre une représentation graphique de ces éléments auxquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée. Le texte ci-après précise les modalités particulières de prise en compte de certains d'entre eux à savoir :

* Sur la réalisation de la desserte :

la desserte doit s'organiser depuis le chemin existant en prise sur la route de Cordon ou depuis la route communale des Communailles.

* Sur le respect des cônes de vues et des perspectives :

Il est défini 1 cône de vue majeur :

– Celui vers les aiguilles de Warens ; une limite de hauteur est imposée pour les nouvelles constructions.

La hauteur maximale doit être au maximum de 10 mètres sur le point haut de la parcelle pour réaliser des bâtiments R+2+combles et en tout état de cause les hauteurs des constructions ne doivent pas porter atteinte au cône de vue vers les aiguilles de Warens depuis le chemin d'accès.

* Sur la prise en compte de la pente :

- Les bâtiments devront s'adapter au profil du terrain.
- Le linéaire de façade doit être compris entre 15 et 20 mètres et permettre des perméabilités vertes entre les constructions.

* Sur la valorisation des espaces agricoles patrimoniaux :

Il s'agit de maintenir la ceinture agricole autour du projet d'urbanisation de l'OAP.

Les parcelles agricoles sont identifiées en zone agricole dite A avec une trame au titre de la Loi paysage (frange Ouest) dans l'objectif de sauvegarder la continuité des espaces agricoles en lisière.

La ripisylve du torrent est identifiée en zone naturelle dite N.

De plus, le chemin piéton existant est identifié au document graphique réglementaire pour permettre sa conservation.

* Sur la valorisation des espaces publics :

Les espaces publics limitrophes sont l'aire de stationnement de Rochefort et la plaine de jeux de Rochefort.

Les liaisons piétonnes sont à conserver.

* sur la valorisation de l'activité touristique :

En lien avec le secteur d'habitat à dominante logements sociaux, il s'agit de pérenniser une activité touristique, de loisirs ou d'intérêt général avec l'ancienne ferme et les terrains attenants ; espace en interface avec la plaine de jeux de Rochefort.

2. HABITAT

Typologie des logements

Les constructions à usage d'habitat attendues sur ce secteur sont de type habitat collectif.

La hauteur maximale de ces bâtiments R+2+combles doit être au maximum de 10 mètres sur le point haut de la parcelle et en tout état de cause les hauteurs des constructions ne doivent pas porter atteinte au cône de vue vers les aiguilles de Warens depuis le chemin d'accès.

Mixité sociale

La commune fait le choix de privilégier la production de logements sociaux (locatifs ou accessions) sur le foncier communal ; la totalité des logements à produire doivent être des logements sociaux pérennes.

Densité

La densité minimale doit être de 40 logements à l'hectare ; il est attendu que cette densité se réalise sous la forme d'habitat de type collectif soit la réalisation de 2 ou 3 bâtiments comprenant au total 24 logements.

La commune est propriétaire du foncier ; elle conserve la maîtrise foncière et la réalisation des constructions. Il est prévu de produire 24 logements en 2 ou 3 phases de construction ; le projet est à effectuer par tranche.

3. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Desserte de l'OAP

- . La route de Cordon, route départementale 113 permettant de rejoindre Sallanches, tangente le secteur.
- . Un chemin rural permet d'accéder au site

L'accroche sur la RD doit être conservée et le chemin rural aménagé pour accueillir le trafic automobile.

Cheminement piéton

Les chemins piétons existants doivent être conservés.

