

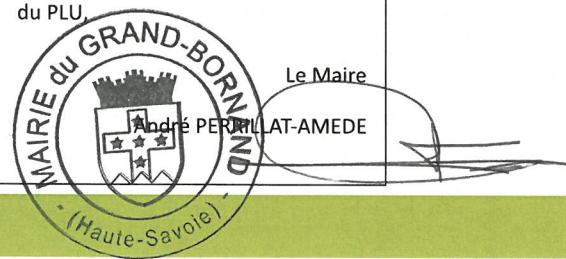
## COMMUNE DU GRAND-BORNAND

### Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Grand-Bornand

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE N°5

Certifié conforme, et vu pour être  
annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 22 décembre  
2025, approuvant la modification n°2  
du PLU,



Territoires  
demain

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU GRAND-BORNAND

<b>1- Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du GRAND BORNAND</b>	<b>4</b>
---	----------

<b>2-1 Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU (indiquées)</b>	<b>7</b>
---	----------

zone 1AUA1sur le secteur «VILLAVIT»	8
zone 1AUT1 sur le secteur «ENTRÉE DU CHINAILLON»	12
zone 1AUTA sur le secteur «LES COTES»	16
zones 1AUB, 1AUC, 1AUTA2 sur le secteur «LES VILLARDS»	20
zones 1AUB, 1AUC sur le secteur «SUIZE»	24
zone 1AUC sur le secteur «VIEUX VILLAGE SUD OUEST»	28
zone 1AUB sur le secteur «CLOS DU PIN»	32
zone 1AUT sur le secteur «SOUS JOYÈRE»	36
zone 1AUX sur le secteur «LES PETAYS»	40

<b>2-2 Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U</b>	<b>44</b>
---	-----------

zone UA sur le secteur «ENTRÉE VILLAVIT»	45
zone UCi sur le secteur «SAUGY»	49
zone UCi sur le secteur «NANT ROBERT CHAPELLE»	53
zone UCi sur le secteur «NANT ROBERT»	57
zone UC sur le secteur «LA PLACE - ENTRÉE DU CHINAILLON»	61
zone UA sur le secteur «LA FLORIA»	65

## SOMMAIRE

zone UT sur le secteur «CENTRE -CHINAILLON»	69
<b>2-3 Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones NDr</b>	<b>73</b>
zone NDr sur le secteur «LE CRÊT»	74

*1. Généralités sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation  
du GRAND-BORNAND*

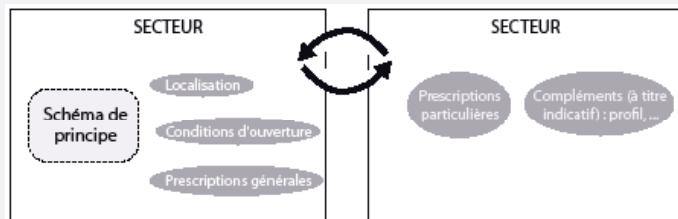
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

La commune du GRAND-BORNAND a souhaité préciser des orientations d'aménagement sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en terme de fonctionnement et de composition.

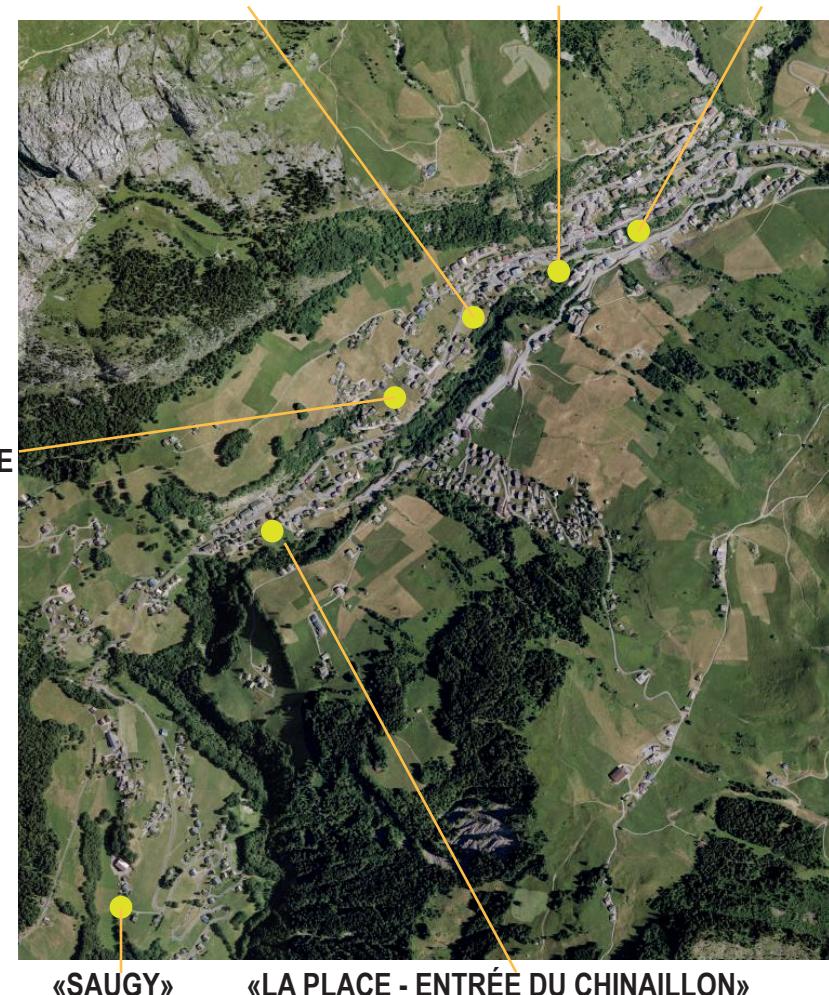
Le plan de zonage se compose de 16 orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation,
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti du village et du Chinaillon et des hameaux,
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines,
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Encadrer le développement touristique
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec le rythme préconisé par le PADD et avec les capacités des équipements.

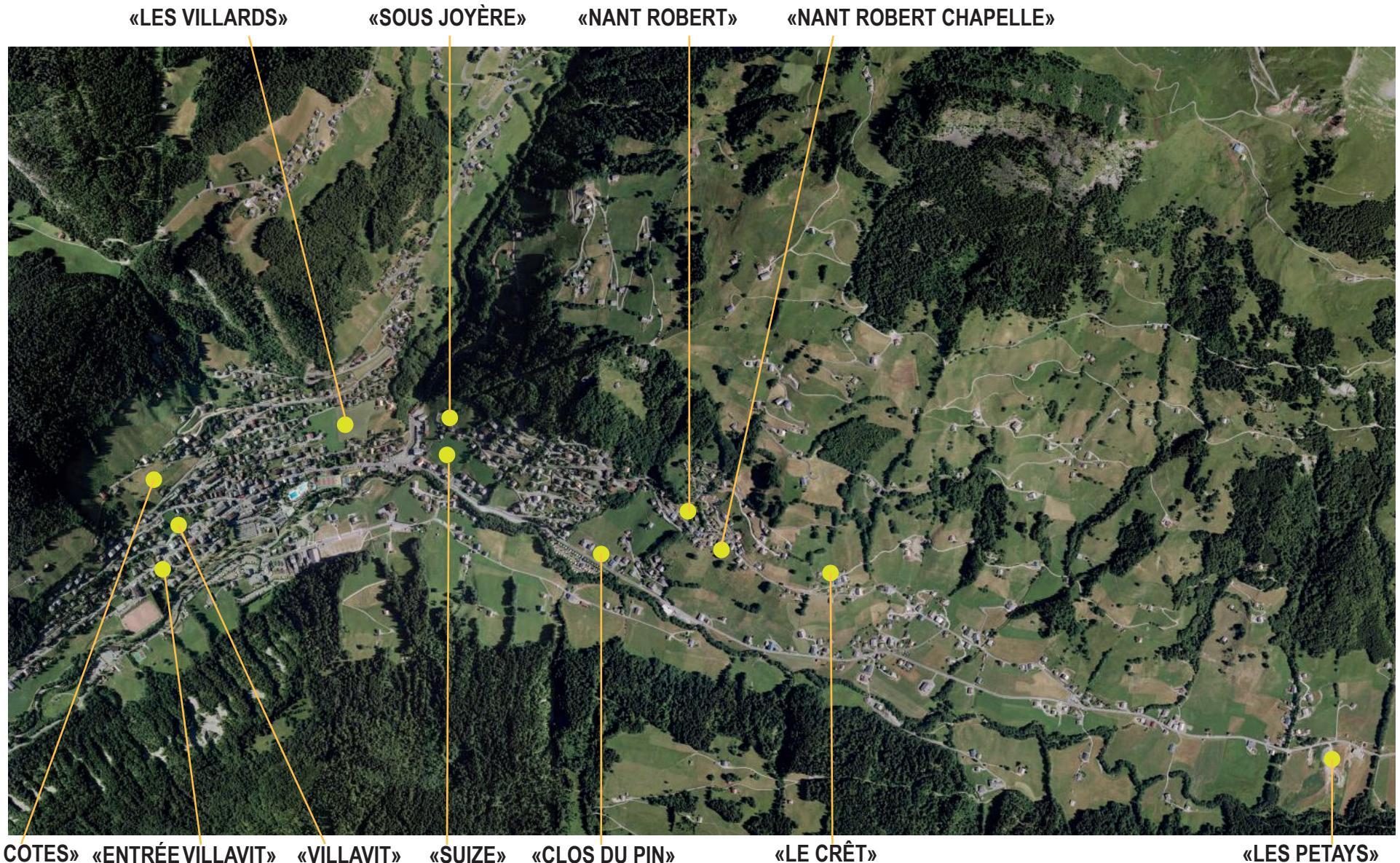
Principe de lecture des orientations d'aménagement :



«ENTRÉE DU CHINAILLON»      «LA FLORIA»      «CENTRE -CHINAILLON»



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND



*2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U et 1AU (indiquées)*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUA1 / secteur «VILLAVIT»

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur «Villavit» occupe une surface de 1,8ha (dont une partie est déjà bâtie). Il est situé au cœur du village, entre la route de Villavit et la route du Chinaillon (à moins de 200m de la place de l'Eglise) et le giratoire de la route de l'Orée du Bois et la place de l'Eglise, à proximité des infrastructures de ski (remontées mécaniques de gare de départ du Rosay, pistes de ski de fond), des équipements (Espace Grand bo, cheminement du Borne), des commerces et des services.

Il présente une topographie en deux parties :

- une partie plane correspond à la plate-forme de l'ancienne gare routière et des stationnements,
- une partie pentue, orientée vers le Sud-Est.

Il bénéficie de plusieurs accès possibles depuis la RD4.

C'est un secteur de renouvellement urbain et de confortement immédiat du village, partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation importante, composée d'habitats collectifs, quelques commerces et des logements secondaires.

La situation de cet espace est stratégique à plusieurs titres :

- sa situation en entrée de village et au cœur du centre,
- les connexions avec les espaces publics et le travail de «couture urbaine» que nécessite son aménagement,
- les perspectives lointaines qu'il offre sur le grand paysage.

## ZONE 1AUA1 / secteur « VILLAVIT »

### SITUATION



### LES ENJEUX

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Renforcer le dynamisme commercial du centre village selon une offre complémentaire à l'offre existante,*
- *Développer les équipements publics et d'intérêts collectifs,*
- *Accroître la capacité hôtelière et touristique du village afin de répondre à un déficit de lits marchands constaté au regard de la capacité d'accueil globale de la station,*
- *Diversifier le parc de logement en privilégiant les bâtiments collectifs,*
- *Requalifier le front urbain de la route de Villavit, depuis le carrefour de Villavit jusqu'à la résidence La Forclaz,*
- *Requalifier les espaces publics du centre village,*
- *Développer et prioriser les espaces et circulations réservés aux piétons en assurant la continuité des cheminements et créer une liaison piétonne verticale avec les parties hautes du centre bourg.*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes:*

- *Maintenir la population permanente sur le territoire*
- *Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand*
- *Prévoir l'extension et la diversification de l'activité commerciale du village, notamment au travers d'un programme d'aménagement du secteur dit de la gare routière*
- *Améliorer l'attractivité des centres en créant de véritables zones piétonnes*
- *Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers une localisation en cohérence avec les projets structurants (Secteur gare routière, développement touristique du village)*
- *Programmer le phasage et les formes urbaines des zones d'urbanisation future afin de gérer, dans le temps, les apports de population.*

**ZONE 1AUA1 / secteur « VILLAVIT »****SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches fonctionnelles dans le respect du schéma global de la zone et selon une quote-part des équipements.

Dans le périmètre de la servitude L2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession social au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale).

Pour toute(s) création(s) d'un établissement touristique et hôtelier, le programme devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES**

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUA1.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

## ZONE 1AUA1 / secteur « VILLAVIT »

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacement**

- L'accès au secteur doit s'effectuer depuis les voiries existantes.
- Le cœur de l'opération doit privilégier les déplacements piétonniers et les perméabilités.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement (le stationnement souterrain devra être privilégié).
- Des connexions seront mises en place en lien avec les secteurs voisins.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'habitats et d'hébergements hôteliers et touristiques, de type collectif (règles de la zone 1AUA1) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration du projet.
- L'hébergement hôtelier et touristique sera à privilégier en front avec la rue
- Secteur d'accueil de commerces et de services afin de conforter l'offre commerciale existante au village.
- Secteur de développement des équipements publics et d'intérêts collectifs.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser, 10m en façade côté amont et 12m en façade côté aval, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement.
- L'implantation des constructions par rapport au domaine public et les unes par rapport aux autres est non réglementée afin de permettre un projet qualitatif et cohérent, sous réserve de privilégier une bonne intégration dans son environnement proche.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Traitement paysager et espace public**

- La localisation du secteur nécessite une attention particulière sur l'intégration paysagère.
- Le projet permettra de requalifier le front urbain de l'entrée du village et de s'intégrer au centre village existant.
- Une attention particulière sera apportée aux dessertes et cheminements de l'opération.
- L'implantation des constructions doit favoriser les vues sur le grand paysage et notamment la chaîne des Aravis.

## ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Le projet favorisera la mixité des fonctions urbaines avec un programme d'hébergements hôteliers et touristiques, de l'habitat résidentiel et permanent.**

**30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale.**

**Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.**

**Les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAN

**ZONE 1AUT1 / secteur « Entrée du Chinaillon »**

## SITUATION



SITE

Situé à l'entrée du Chinaillon, le secteur occupe une place stratégique, à l'aval de la RD 4, sur la rive droite du torrent du Chinaillon, face au front de neige des Gettiers.

Le secteur occupe une surface de 0,8ha (partiellement bâtie), au Sud-Ouest du centre du Chinaillon et représente un lien fort entre le secteur bâti du vieux village et le front de neige (et ses nombreux équipements).

Il bénéficie d'un accès aisé depuis la RD4 (route du Chinaillon).

C'est un secteur de développement touristique et de confortement immédiat du Chinaillon, partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation, composée de chalets individuels et de résidences touristiques.

La situation de cet espace est stratégique à plusieurs titres :

- sa position en entrée de village et son potentiel de renouvellement urbain
  - les connexions avec le front de neige et le travail d'insertion urbaine que nécessite son aménagement
  - les perspectives lointaines qu'il offre sur le grand paysage

Il est destiné à accueillir un projet global d'hébergements hôteliers et touristiques, accompagné d'espaces publics, notamment sur la liaison avec le front de neige.

## ZONE 1AUT1 / secteur « ENTRÉE DU CHINAILLON »

### SITUATION



### LES ENJEUX

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Valoriser le développement touristique en associant continuité urbaine, intégration paysagère et espaces publics qualitatifs*
- *Assurer une liaison avec le front de neige des Gettiers et ses futurs aménagements*
- *Organiser un aménagement avec une densification en correspondance avec l'environnement bâti*
- *Permettre le renouvellement urbain d'une partie du secteur*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

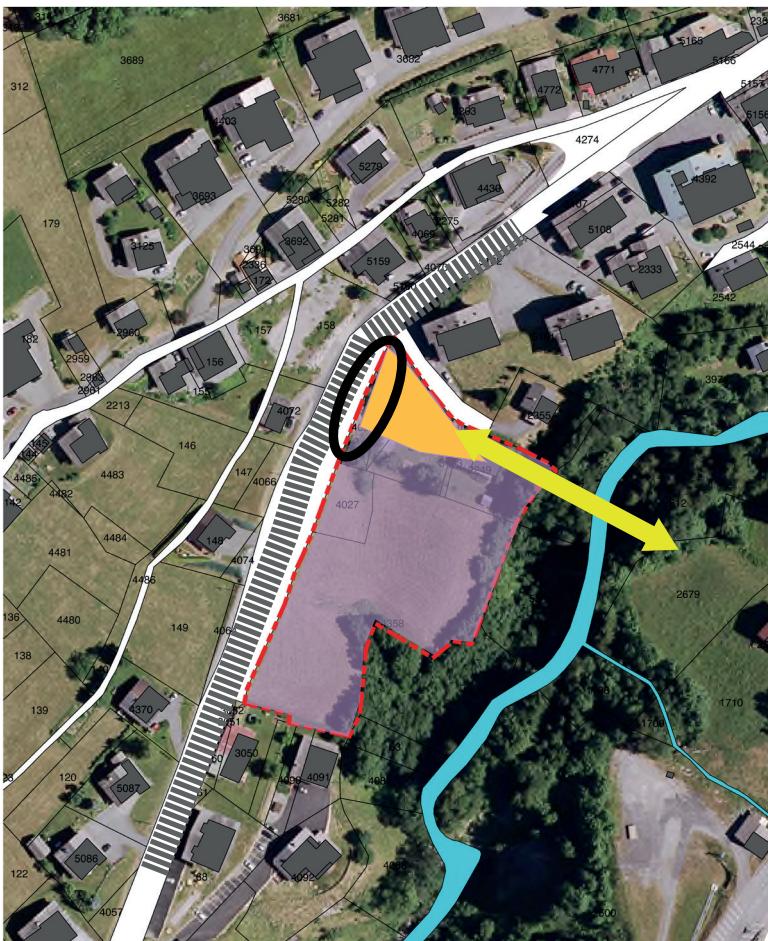
- *Affirmer la centralité du village et du Chinaillon par la requalification des espaces publics*
- *Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Améliorer les liaisons entre le secteur d'hébergements et les domaines skiables aux hébergements par le biais de passerelle et du dévoiement de la voie de circulation des pieds de pistes (en lien avec l'aménagement du front de neige des Gettiers)*
- *Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand*
- *Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :*
  - *un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers*
  - *une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAN

## **ZONE 1AUT1 / secteur «ENTRÉE DU CHINAILLON»**

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



## Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

## **CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site.

**Le programme immobilier touristique et hôtelier devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.**

## **PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES**

**La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUT1**

**Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.**

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUT1 / secteur «ENTRÉE DU CHINAILLON»****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- O - L'accès au secteur doit s'effectuer via la RD4.
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement adapté.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- - Un espace piétonnier devra permettre de relier le front de neige des Gettiers à l'opération via une passerelle.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur d'habitat de type collectif (règles de la zone 1AUT1) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration du projet.
- Une attention particulière sera portée à la façade arrière, la plus visible depuis la RD4.
- Coté amont, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m à la sablière (hors ouvrages techniques), calculée à partir du niveau le plus proche de la RD4 et des emprises publiques (existantes ou à créer)
- Coté aval, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement
- L'implantation des constructions par rapport au domaine public et les unes par rapport aux autres est non réglementée afin de permettre un projet qualitatif et cohérent.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

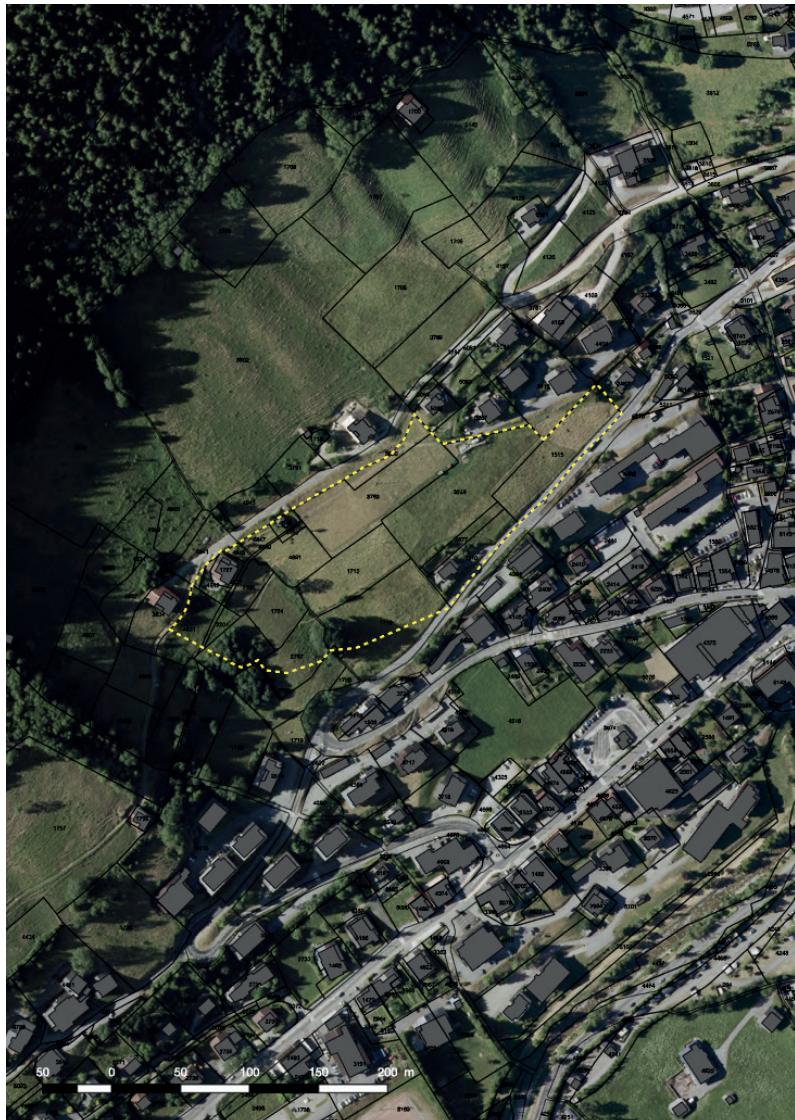
- Un espace public devra être délimité au niveau de l'opération et permettre une connexion aisée au front de neige.
- Le développement du secteur devra intégrer les prescriptions liées au PPRN.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.**

## ZONE 1 A UTA2 / secteur «LES COTES»

## SITUATION



## SITE

Le secteur «Les Cotes» occupe une surface de 2,8 ha (partiellement bâtie), en conformité du centre-village au Nord, constitué d'espaces agricoles entre 950m et 1020m environ.

Sa situation lui confère une exposition Sud avec une vue exceptionnelle sur la chaîne des Aravis.

Actuellement occupé par des prés de fauche, sur des pentes moyennes, le secteur est circonscrit au Nord par un boisement important et à l'Ouest par une ripisylve.

Des constructions s'égrènent le long de la route d'accès (route des Cotes).

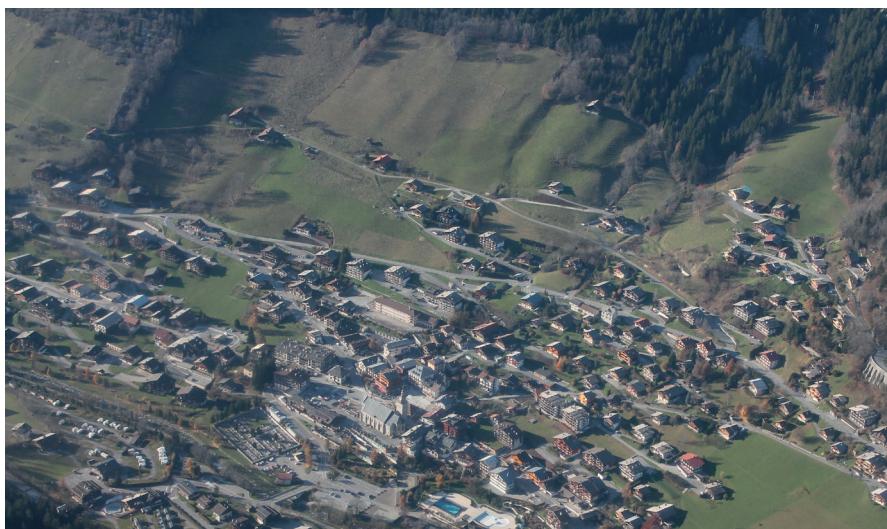
C'est un secteur de développement urbain et de confortement immédiat du village (première périphérie), partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation importante au Sud et à l'Est notamment, composée de chalets individuels et de résidences touristiques.

La situation de cet espace est stratégique de par :

- le lien direct avec le village et ses équipements (moins de 300m de la Place de l'Eglise et de ses commerces et services),
- les perspectives visuelles qu'il offre sur le grand paysage et notamment la chaîne des Aravis,
- la mixité des usages qu'il permet.

**ZONE 1 A UTA2 / secteur « LES COTES »**

**SITUATION**



**LES ENJEUX**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Densifier le secteur en accueillant une mixité des formes d'habitat*
- *Permettre l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques*
- *Respecter les formes bâties*
- *Organiser un aménagement avec une densification raisonnée et adaptée à la forte pente, tout en réduisant le potentiel existant inscrit au POS*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- *Maintenir la population permanente sur le territoire*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand*
- *Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :*
  - *un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers*
  - *une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Châtelot, réaménagement des fronts de neige)*

## ZONE 1AUTA2 / secteur « LES COTES »

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site et d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement devra respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion des «eaux pluviales» (inscrites dans les annexes sanitaires).

Pour toute(s) création(s) d'un établissement touristique et hôtelier, le programme devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

Obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logement social (locatif ou en accession) sur la partie qui comporte des destinations autres que l'hébergement touristique.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUTA2.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUTA2 / secteur « LES COTES »****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- Le secteur sera desservi via un seul accès à l'aval du site depuis la RD4
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement si la desserte des secteurs n'assure pas un bouclage
- La voirie interne devra présenter une aire de retournement adaptée aux usages
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible. Aucun accès ne sera permis depuis la route des Côtes
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'accueil d'hébergements touristiques (règles de la zone UTA). La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10m à la sablière, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement.
- La hauteur maximum des faîtages ne devra pas dépasser la cote altimétrique NGF de la route existante des Côtes afin de préserver des vues sur le grand paysage (village et Chaîne des Aravis)
- un espace inconstructible d'une largeur de 15m à l'aval de la route des Côtes devra être respecté
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- L'orientation du faîte des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.
- Les mesures de gestion des eaux pluviales devront intégrer les voiries principales et secondaires.

**Traitement paysager et espace public**

- La desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager,
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud
- Des cônes de vue paysager depuis la route des Côtes devront être maintenus

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Secteur 1AUTA2 présentant une mixité de destinations : hébergements touristiques, logements et logements permanents (zone majoritairement d'hébergements hôteliers et touristiques dans laquelle il pourra être accordé, dans la limite de 40% de la surface de plancher totale de l'opération considérée, une ou plusieurs autres destinations ou sous-destinations (logements par exemple) conforme au règlement applicable à la zone UTA2.**

**Sur la partie de l'opération qui comporte des destinations autres que l'hébergement touristique, il est exigé que 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à du logement social (locatif ou en accession).**

**Les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUB, 1AUC, ET 1AUTA2 / secteur «LES VILLARDS»

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur des Villards est situé en confortement du village, à l'Est, à proximité immédiate des remontées mécaniques (gare de départ du Rosay) et des équipements publics, des commerces et des services (moins de 500m de la place de l'Église).

D'une surface de 3,1 ha, il se situe dans la continuité bâtie du village. Son périmètre dialogue avec la ripisylve du torrent du Chinaillon à l'Est, un secteur d'habitat individuel au Nord, et des formes plus denses au Sud et à l'Ouest.

Il bénéficie de plusieurs accès possibles.

Le secteur, actuellement non bâti, est un espace agricole ouvert contiguë au domaine bâti, avec des pentes moyennes.

Le site offre des vues sur le village, la plaine du Borne et le Danay, et le grand paysage (chaîne des Aravis).

La situation de cet espace est stratégique de par :

- le lien direct avec le village et ses équipements
- les perspectives visuelles qu'il offre sur le grand paysage et notamment la chaîne des Aravis
- la mixité des usages qu'il permet
- la connexion routière entre la vallée du Bouchet et la vallée du Chinaillon qu'il ren possible (contournement nord du village)

## ZONE 1AUB, 1AUC, ET 1AUTA2 / secteur « LES VILLARDS »

### SITUATION



### LES ENJEUX

#### *Enjeux :*

- intégrer le projet dans des logiques résidentielles en place tout en proposant une densité adaptée à la situation du tènement ainsi qu'à la topographie.
- favoriser une mixité des formes architecturales
- définir un principe de desserte répondant à une cadre plus large connexion entre la vallée du Chinaillon et la vallée du Bouchet)

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Maintenir la population permanente sur le territoire*
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand*
- Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacements à l'échelle de la station : contournement des centres, amélioration de l'offre en stationnement et circulations douces.*
- Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :*
  - un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers*
  - une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUB, 1AUC, ET 1AUTA2 / secteur «LES VILLARDS»

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

L'aménagement devra respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion des «eaux pluviales» (inscrites dans les annexes sanitaires).

Dans le périmètre de la servitude L3, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession social au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale).

Pour toute(s) création(s) d'un établissement touristique et hôtelier, le programme devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

Obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logement social (locatif ou en accession) sur la partie qui comporte des destinations autres que l'hébergement touristique en zone 1AUT2.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des zones 1AUB, 1AUC et 1AUTA2. Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUB, 1AUC, ET 1AUTA2 / secteur «LES VILLARDS»****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'accès au secteur doit s'effectuer via les ER 25 et 21 : la desserte principale (ER n°25) doit permettre de contourner le centre village et relier la vallée du Bouchet à la vallée du Chinaillon
- Les intersections avec les routes existantes doivent faire l'objet d'un traitement
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone 1AUC) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet
- Secteur d'habitat de type intermédiaire et collectif (règle de la zone 1AUB)
- Secteur d'hébergements touristiques de type collectif (règle de la zone 1AUTA2)
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîte des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

la mesure du possible.

**Traitement paysager et espace public**

- La desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au Sud
- L'implantation des constructions doit favoriser les vues sur le grand paysage et notamment la chaîne des Aravis

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Secteur d'habitat : 35 logements intermédiaires et collectifs, et 6 logements individuels**

**30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale, et ce pour chaque tranche réalisée.**

**Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.**

**En zone 1AUTA2 : Sur la partie de l'opération qui comporte des destinations autres que l'hébergement touristique, il est exigé que 30% minimum de la surface de plancher soient affectés à du logement social (locatif ou en accession).**

**Secteur d'accueil concernant l'hébergement hôtelier, les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONES 1AUB, 1AUC / secteur « SUIZE »

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur de Suize occupe une surface de 3,5 ha, à l'Est du Village, en allant vers Nant Robert et la vallée du Bouchet.

Le secteur de Suize est situé en première périphérie du village (moins de 700m de la place de l'Eglise), à proximité immédiate des infrastructures de ski (avec les remontées mécaniques de gare de départ du Rosay, les pistes de ski de fond), des équipements (Espace Grand bo, cheminement du Borne), des commerces et des services.

Il bénéficie d'un accès aisément depuis la route départementale n°4e (route de la vallée du Bouchet) et la route des Alpes.

C'est un secteur de développement urbain et de confortement immédiat du village (première périphérie), partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation importante de tout côté, composée de chalets individuels et de résidences touristiques.

Le secteur, actuellement non bâti, est un espace agricole ouvert contiguës au domaine bâti, traversé par deux petites bandes boisées.

Le site offre des vues sur le village, la plaine du Borne et le Danay, avec des pentes orientées Sud-Est.

La situation de cet espace est stratégique de par :

- sa situation en lien direct avec le village et ses équipements
- les perceptives visuelles qu'il offre sur le grand paysage
- la mixité des formes urbaines
- les connexions voiries et le bouclage qu'il permet

## ZONES 1AUB, 1AUC / secteur « SUIZE »

### SITUATION



### LES ENJEUX

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- densifier le secteur en accueillant une mixité des formes d'habitat et des destinations
- permettre l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques ainsi que le logement permanent
- prévoir une desserte assurant un bouclage à terme et assurer une connexion des skibus
- respecter les formes bâties

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire
- Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand
- Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :
  - un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers
  - une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONES 1AUB, 1AUC / secteur « SUIZE »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

L'aménagement devra respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion «eaux pluviales» (inscrites dans les annexes sanitaires).

Dans le périmètre de la servitude L1, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession social au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale).

Pour les opérations de logement compris entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'aménagement devra intégrer des logements en accession à prix maîtrisé par conventionnement adapté.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUB et 1AUC.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONES 1AUB, 1AUC / secteur « SUIZE »****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'intersection avec la RD4E doit faire l'objet d'un traitement. La voirie de desserte interne permettra un bouclage avec la route des Alpes (ER n°89)
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- - Pour les parcelles 3205, 3529, 3530 (zone 1AUB), les accès devront être réalisés et mutualisés depuis la RD4E
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur d'habitat de type individuel et intermédiaire(règles de la zone 1AUC) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet
- - Secteur d'habitat de type collectif (règle de la zone 1AUB)
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- la desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager,
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Secteur d'habitat : environ 60 logements intermédiaires ou collectifs et 6 logements individuels**

**30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale et ce pour chaque tranche réalisée.**

**Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUC / secteur «VIEUX VILLAGE SUD OUEST»

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur «Vieux village Sud Ouest» est localisé à l'Ouest du vieux village du Chinaillon, à une altitude de 1250m.

Le secteur concerné par le développement occupe une surface de 0,7 ha.

Il est situé à environ 700m du centre du Chinaillon, sur un espace ouvert à faible pente. Le secteur n'est pas perceptible depuis la RD4 (constraint par la topographie et les constructions existantes)

Le site est encadré par des constructions (habitat permanent et résidences touristiques). Une forte rupture topographique délimite le site au Sud-Est.

Il est accessible par la route du vieux village puis le chemin des Maisonnnettes.

Avec une pente orientée Nord Ouest / Sud Est, le site offre un panorama à 360° sur la vallée du Maroli et ses sommets, la chaîne du Bargy, le domaine skiable et le Mont Lachat de Chatillon.

Il s'agit d'un secteur stratégique de confortement immédiat du hameau, déjà encadré par une urbanisation importante. Il s'agit de conforter un hameau existant et permettre une nouvelle desserte (via la mise en place d'un emplacement réservé)

**ZONE 1AUC / secteur « VIEUX VILLAGE SUD OUEST »**

**SITUATION**



**SITE**

**Les enjeux d'aménagement sont les suivants :**

- Conforter le hameau existant dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Permettre l'accueil de population permanente
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, et adaptée à la desserte
- Incrire le projet en s'appuyant sur la topographie du site

**Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :**

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUC / secteur « VIEUX VILLAGE SUD OUEST »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces
- Les accès

**ZONE 1AUC / secteur « VIEUX VILLAGE SUD OUEST »****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- ❖ - L'accès au secteur doit s'effectuer depuis le chemin des Maisonnnettes au Nord
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins et desservir le cœur de l'opération.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur d'habitat de type individuel et intermédiaire (règles de la zone UC) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet (habitat individuel)
- - Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîteage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud
- la hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Environ 20 logements (intermédiaires)**

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

## ZONE 1 AUB / secteur « CLOS DU PIN »

## SITUATION



## SITE

Le secteur du Clos du Pin occupe une surface de 1ha, à l'Est du Village, en allant vers Les Grangettes et la vallée du Bouchet.

Le secteur du Clos du Pin est situé en première périphérie du village (moins de 1500m), à proximité des infrastructures de ski (avec les remontées mécaniques de gare de départ du Rosay, les pistes de ski de fond), des équipements touristiques (camping),

Il doit être desservi via l'ER n°97 (chemin de Suize et impasse du Clos du Pin).

Le site, inséré dans une légère dépression, est bordé de part et d'autres par des constructions de type chalet collectif et individuel.

Il s'agit d'un secteur stratégique de développement immédiat du hameau, déjà encadré par une urbanisation importante. Il s'agit de conforter un hameau existant tout en préservant un espace agricole conséquent au Nord du ténement.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUB / secteur « CLOS DU PIN »

**SITUATION**



**SITE**

**Les enjeux d'aménagement sont les suivants :**

- Conforter le hameau existant dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Permettre l'accueil de population permanente
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, et adaptée à la desserte
- Incrire le projet en s'appuyant sur la topographie du site

Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire

## ZONE 1AUB / secteur « CLOS DU PIN »

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Dans le périmètre de la servitude L4, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession social au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (100% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale).

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UB.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUB / secteur « CLOS DU PIN »****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

-  - L'accès au secteur doit s'effectuer depuis l'ER n°97
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Dans l'attente de réaliser la totalité du bouclage, l'aménagement devra comprendre une aire de retournement dimensionnée pour répondre aux besoins de circulation des véhicules.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud
- la hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

**Nature et caractéristiques des constructions :**

-  - Secteur d'habitat de type individuel et intermédiaire (règles de la zone UB) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type intermédiaire et collectifs (fermes traditionnelles bornardines)
-  - Les constructions devront respecter un recul de 16m depuis l'emprise publique de la RD4e.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîteage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Environ 30 logements (intermédiaires et collectifs)**

**Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

**ZONE 1AUT / secteur « SOUS JOYERE »**

## SITUATION



SITE

Le secteur La Joyère est situé sur le versant exposé à l'Est du Chef-lieu. Il occupe une surface de 1 ha, en lien direct avec les équipements touristiques (gares de départ des télécabines de la Joyère et du Rosay, parkings, commerces)

Actuellement non bâti, le secteur est limité par la route du nant Robert, des résidences touristiques et par d'importants boisements.

Marqué par une forte topographie, le secteur ne dispose pas d'un grand intérêt pour l'activité agricole, avec une tendance à l'enfrichement.

Il bénéficie d'un accès aisé avec la route du Nant Robert ( au Sud du secteur).

C'est un secteur de développement touristique, en pied des remontées mécaniques, à proximité immédiate du village, et déjà encadré par une urbanisation importante à l'Est et au Sud, composée de chalets et de résidences touristiques.

Le site offre des vues sur le village, la plaine du Borne et le Danay, avec des pentes orientées Sud-Ouest.

La situation de cet espace est stratégique de par :

- sa situation en lien direct avec les équipements touristiques
  - les perceptives visuelles qu 'il offre sur le grand paysage (vue sur le grand paysage)

## ZONE 1AUT / secteur « SOUS JOYERE »

### SITUATION



### LES ENJEUX

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- Valoriser le développement touristique en associant continuité urbaine, intégration paysagère et espaces publics qualitatifs
- Assurer une liaison avec le front de neige du Rosay et de la Joyère et ses aménagements
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire
- Améliorer les liaisons entre le secteur d'hébergements et les domaines skiables
- Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand
- Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :
  - un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers
  - une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUT / secteur « SOUS JOYERE »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site.

Le programme immobilier touristique et hôtelier devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UT.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUT / secteur « SOUS JOYERE »**

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacement**

- - L'accès au secteur doit s'effectuer via la route du Nant Robert
- L'intersection avec cette route doit faire l'objet d'un traitement adapté et devra présenter des conditions de sécurité satisfaisante
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- une connexion avec les secteurs environnants (notamment télécabine du Rosay) devra être recherchée

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures sont à éviter de sorte à conserver un paysage ouvert
- Les espaces non concernés par l'emprise des constructions et de leur accès devront être libres d'aménagement et laissés engazonnés

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur majoritairement d'hébergements d'hôteliers et touristiques de type collectif (règle de la zone UT) et de logements sous conditions.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter aux contraintes du terrain naturel.
- L'orientation du faîte des constructions doit être majoritairement dans le sens de la pente.

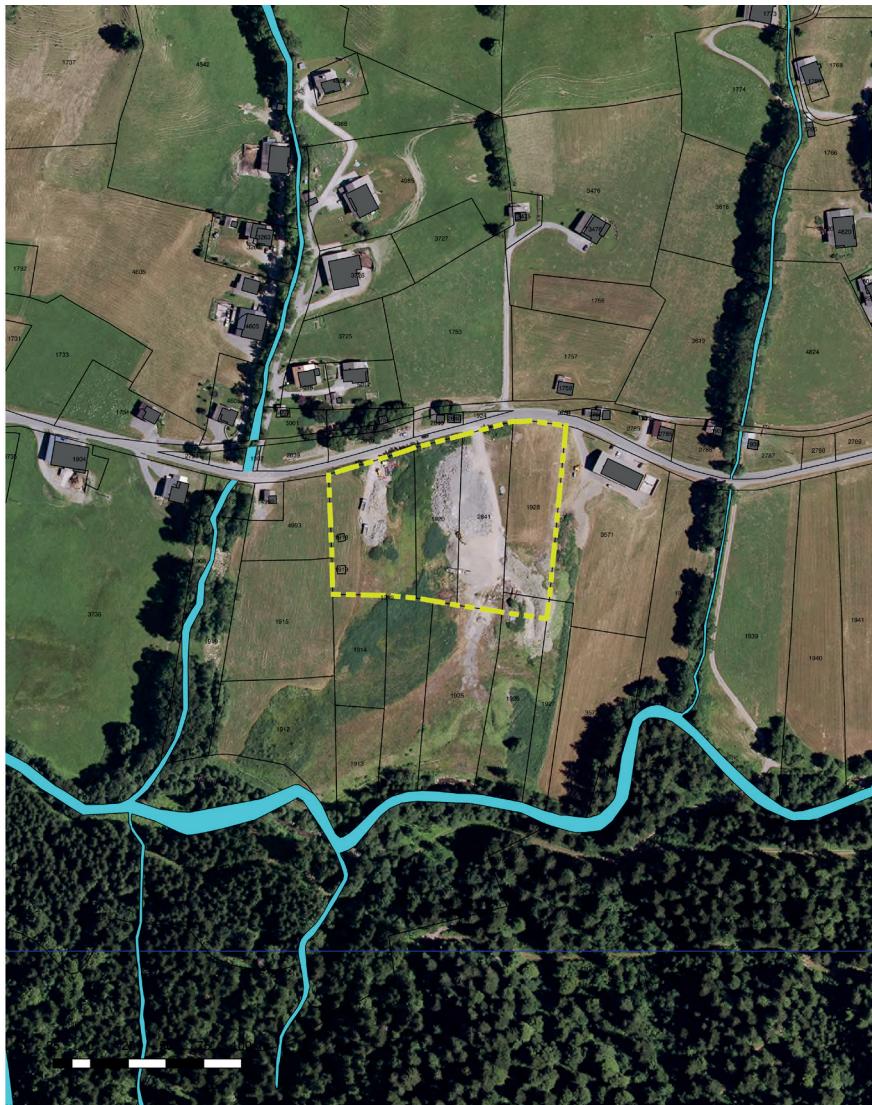
**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Secteur d'accueil concernant l'hébergement hôtelier, les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUX / secteur LES PETAYS

#### SITUATION



#### SITE

Le lieu-dit les Petays est situé au coeur de la Vallée du Bouchet (1050m d'altitude), à environ 4 km du village du Grand-Bornand et 3,5km du fond de la vallée. Cet espace couvre une surface de plus de 1,6 hectares, limitée au Nord par la RD4 et au Sud par les berges du Borne qui dessinent une succession de méandres ondulants.

Les limites Est et Ouest sont clairement identifiées par les boisements linéaires qui accompagnent les deux torrents affluents du Borne.

Il bénéficie d'un accès aisément depuis la route départementale n°4e (route de la vallée du Bouchet).

C'est un secteur de développement pour des activités artisanales, actuellement occupé par des dépôts de matériaux inertes.

Le secteur, actuellement non bâti, est un espace agricole ouvert contiguës au domaine bâti, traversé par deux petites bandes boisées.

Le site offre des vues sur le village, la plaine du Borne et le Danay, avec des pentes orientées Sud-Est.

La situation de cet espace est stratégique de par :

- sa situation en lien direct avec la route de la vallée du Bouchet
- la réponse aux besoins en matière de locaux artisanaux qu'il permet
- la remise en bon état des terrains que le futur aménagement propose

**ZONE 1AUX / secteur LES PETAYS**

**SITUATION**



**LES ENJEUX**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- Répondre à un besoin en matière de zones d'accueil pour l'activité artisanale à l'échelle du GRAND-BORNAND,
- Réhabiliter un secteur de dépôt de matériaux inertes
- Optimiser le foncier avec une desserte principale
- Redonner une vocation agricole complémentaire à ce secteur dégradé par la zone de dépôt

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Poursuivre et assurer le développement des activités artisanales et commerciales
- Apporter des solutions immobilières pour favoriser l'implantation de nouvelles activités et veiller à l'optimisation foncière des projets : Crédit d'une zone d'accueil des petites entreprises artisanales, avec réhabilitation conjointe (agricole et environnementale) de la décharge des Petays
- Concourir à ce que le développement immobilier contribue à des marchés de proximité pour l'artisanat
- Innover dans l'accueil des activités et diversifier le tissu d'établissements économiques

*L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a fait l'objet d'un avis favorable lors d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (14 mars 2017) pour demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.*

## ZONE 1AUx / secteur LES PETAYS

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

L'aménagement devra respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion des «eaux pluviales» (voir annexes sanitaires).

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUx

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

**ZONE 1AUx / secteur LES PETAYS****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'intersection avec la RD4E doit faire l'objet d'un traitement adapté (viabilité, sécurité...)
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement. Le stationnement pourra être mutualisé dans la mesure du possible.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les espaces situés entre l'opération et les constructions existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée)
- Un espace non bâti est imposé entre la RD4E et le site de développement afin de conserver des vues sur le grand paysage
- Les stockages et autres dépôts liés à l'activité future devront faire l'objet d'un traitement paysager visant à préserver des perspectives visuelles
- L'aménagement de la zone devra participer à la remise en bon état des lieux

**Nature et caractéristiques des constructions :**

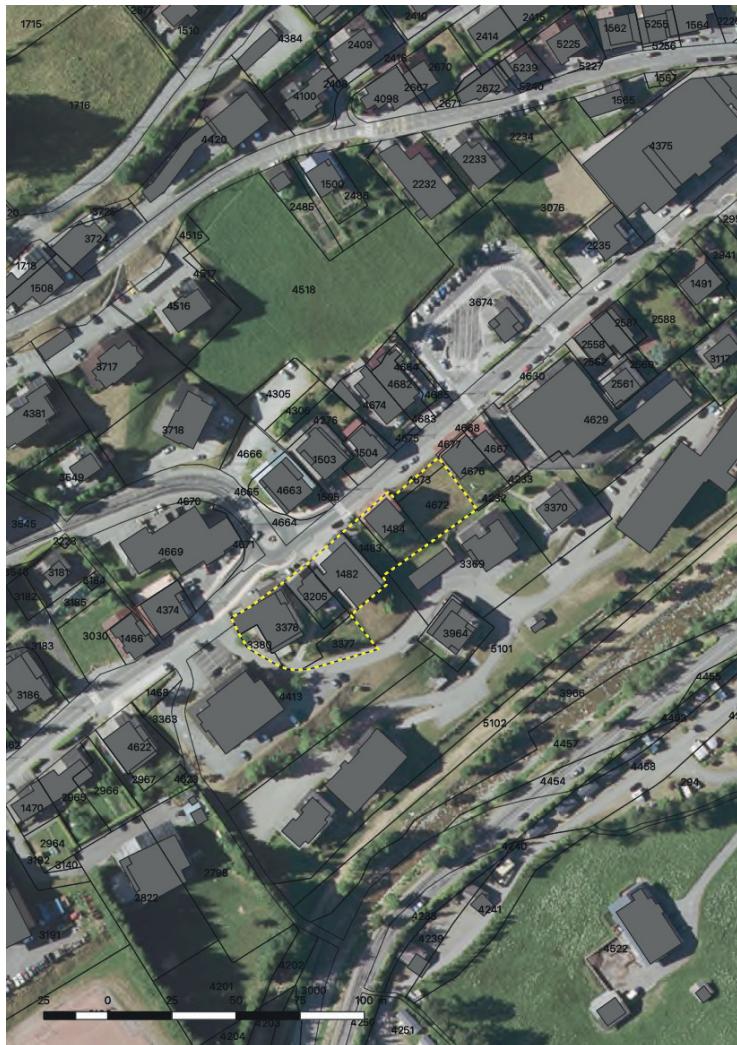
- Secteur d'accueil d'unités artisanales (règles de la zone 1AUx) avec des formes architecturales de type fermes afin de garantir une qualité et une bonne intégration
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Pas de logement**

## *2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U*

## ZONE UA / secteur « ENTRÉE VILLAVIT »

### SITUATION



### SITE

Le secteur « Entrée Villavit » occupe une surface de 0,3ha (dont une grande partie est déjà bâtie).

Il est situé à l'entrée du village, à l'aval de la route de Villavit et du giratoire de la route de l'Orée du Bois, relié en skibus aux infrastructures de ski (remontées mécaniques de gare de départ du Rosay, pistes de ski de fond), proche des équipements (Espace Grand bo, cheminement du Borne), des commerces et des services.

Il bénéficie de plusieurs accès possibles depuis la RD4.

C'est un secteur de renouvellement urbain et de confortement immédiat du village, partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation importante, composée d'habitats collectifs et individuels, des activités commerciales/services et des logements secondaires.

La situation de cet espace est stratégique à plusieurs titres :

- sa situation en entrée de village et à proximité immédiate du cœur du centre,
- les connexions avec les espaces publics et le travail de « couture urbaine » que nécessite son aménagement,
- la continuité commerciale à poursuivre

Il s'agit de permettre et encadrer le renouvellement urbain de cette entrée de centre village, en permettant une densification et un aménagement cohérent.

ZONE UA / secteur « ENTRÉE VILLAVIT »

SITUATION



SITE

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Requalifier le front urbain de la route de Villavit*
- *Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement de population permanente pour les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs*
- *Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.*
- *Valoriser le développement en associant continuité urbaine, intégration paysagère et espaces qualitatifs*
- *Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, en permettant le renouvellement urbain*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

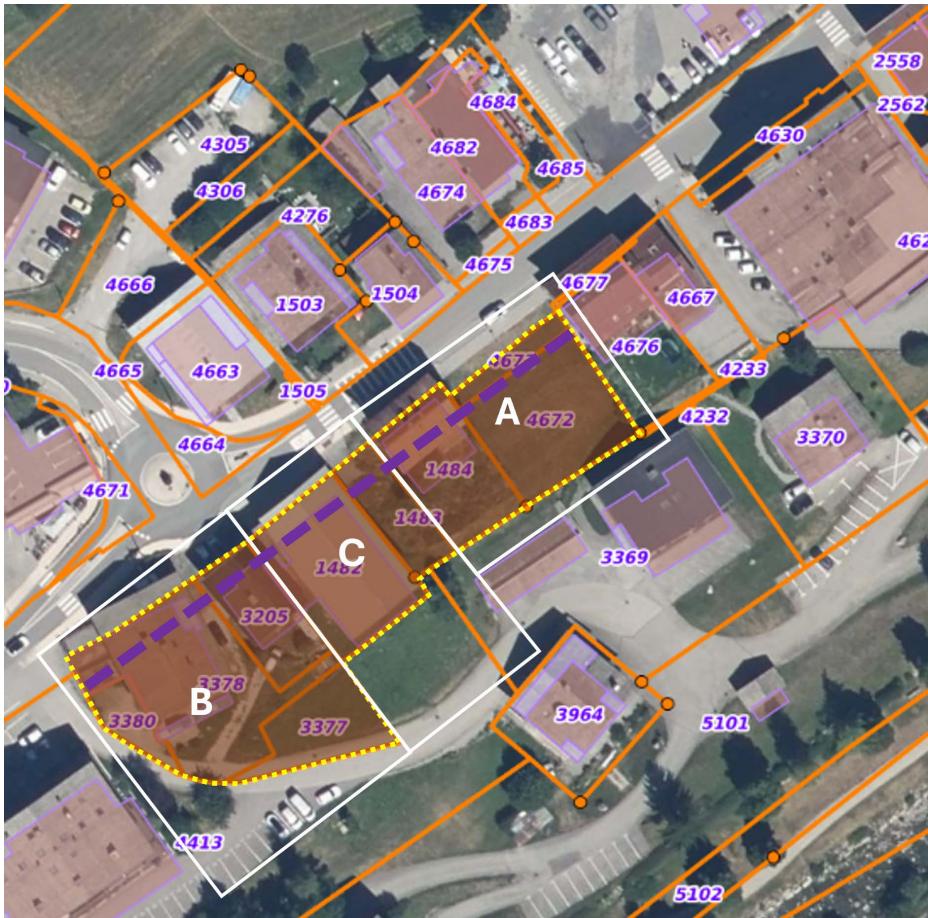
- *Maintenir la population permanente sur le territoire*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Prévoir l'extension et la diversification de l'activité commerciale du village*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UA / secteur « ENTRÉE VILLAVIT »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement devra se réaliser en deux tranches fonctionnelles (A et B) selon une quote-part des équipements. La tranche C devra se réaliser conjointement soit avec la tranche A ou soit avec la tranche B, ou selon une opération d'aménagement ne portant que sur la tranche C.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UA, à l'exception de la règle sur les hauteurs qui est celle de la zone UB (à savoir 10m, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement).

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE UA / secteur «ENTRÉE VILLAVIT»****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'accès au secteur s'effectue depuis la RD4 ou par une autre voie privée selon les accords fonciers.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement : essentiellement des stationnements couverts ainsi qu'en surface pour des rotations rapides
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins voisins

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'habitat de type collectif (règles de la zone UA sauf pour la hauteur, qui sera de 10m maximum, mesurée entre la sablière et l'aplomb de la façade, après travaux d'affouillement et d'exhaussement) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration
- Les rez de chaussée devront être à destination d'une activité commerciale et/ou bureau services et/ou établissement de santé
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m entre la sablière et le terrain mesuré à l'aplomb de la façade après travaux d'exhaussement et d'affouillement.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les constructions doivent s'implanter dans l'objectif de limiter la surface de l'emprise des voiries et des stationnements.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- L'orientation du faîte des constructions doit être dans le sens de la pente, sauf bâtiment de liaison éventuel.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Opération de renouvellement urbain**

Pour toutes constructions nouvelles de logements, supérieures ou égales à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% de cette surface devra être destinée au logement social et/ou accession sociale.

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UCI / secteur « SAUGY »

#### SITUATION



#### SITE

Le hameau du SAUGY est situé à mi-distance entre le chef-lieu et le village du Chinaillon, à une altitude de 1200m , en bordure de la route départementale n°4. Il est actuellement composé d'une dizaine de constructions (dont cinq bâtiments et du même nombre d'annexes, garage, grenier et remise...).

Ces différentes constructions s'égrènent le long de la route d'accès (environ 200 ml) qui se prolonge à l'amont par un chemin rural menant au hameau du Plane en empruntant une charmante dépression agricole.

Le secteur concerné par le développement occupe une surface de 0,93ha dont des parcelles déjà bâties, facilement accessible depuis le chemin du Saugy.

Le hameau est occupé par de l'habitat permanent, marqué par des chalets traditionnels avec leurs annexes et jardins ouverts, ainsi que par une exploitation agricole localisé tout au Nord du hameau.

Il bénéficie d'une très belle exposition sur le grand paysage. Le foncier disponible ne représente pas des ténements agricoles à enjeux forts (prés de fauche).

Il s'agit d'un secteur stratégique de confortement immédiat du hameau, dans le but de densifier un hameau existant, desservie par les réseaux (l'aménagement permettra une reprise de ces réseaux et une sécurisation de l'accès existant).

**ZONE UCI / secteur « SAUGY »**

**SITUATION**



**LES ENJEUX**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- Conforter le hameau dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Sécuriser la desserte du hameau existant (y compris l'exploitation agricole) en reprenant la voirie d'accès (chemin de Saugy) depuis la RD4
- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement de population permanente pour les hameaux situés en zone intermédiaire
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée tout en réduisant le potentiel existant inscrit au POS

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire
- Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent

*L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a fait l'objet d'un avis favorable lors d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (13 avril 2017) pour demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UCI / secteur « SAUGY »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCI

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

## ZONE UCI / secteur « SAUGY »

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacement**

- - L'accès au secteur doit s'effectuer via l'emplacement réservé n°38.
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'une traitement (en vue d'une sécurisation et d'un meilleur accès).
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement.
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone UCI) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet. L'implantation du bâti est uniquement à titre indicative et ne présuppose en aucun cas l'aménagement futur.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîteage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Traitement paysager et espace public**

- La desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au Sud.

## ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

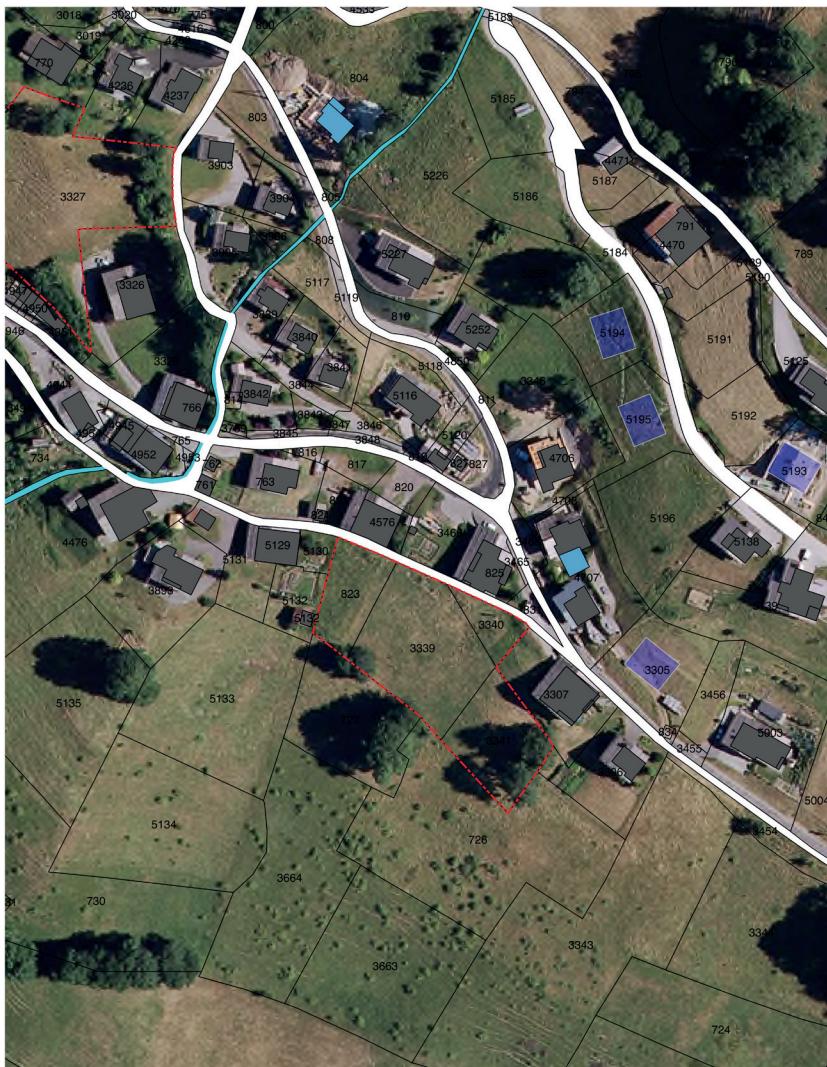
**Environ 6 logements**

**Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

ZONE UCI / secteur «NANT ROBERT - chapelle »

## SITUATION



SITE

Le secteur «Nant Robert - La Chapelle», est situé sur le versant exposé au sud à l'entrée de la vallée du Bouchet, dans le hameau de Nant Robert, à une altitude de 1050m.

Il est actuellement composé d'une trentaine de constructions (avec de nombreuses annexes et dépendances). Ce hameau s'est développé le long de la route du Nant Robert, qui se poursuit en direction du hameau du Crêt à l'Est et des Granges du Bouchet et de la Liaz au Nord.

A noter la présence de la chapelle à quelques dizaine de mètres et d'un chemin rural

Le secteur concerné par le développement occupe une surface de 0,37 ha, située en dent creuse, encadrée par deux chalets.

Il bénéficie d'une belle exposition sur la Chaîne des Aravis et le grand paysage. Le foncier disponible ne représente pas des ténements agricoles à enjeux forts (prés de fauche).

Il s'agit d'un secteur stratégique de confortement immédiat, dans le but de densifier un hameau existant et de combler une dent creuse, desservie par les réseaux.

**ZONE UCI / secteur « NANT ROBERT - chapelle »**

**SITUATION**



**LES ENJEUX**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Conforter le hameau existant dans le respect des formes architecturales traditionnelles*
- *Permettre l'accueil de population permanente*
- *Organiser un aménagement avec une densification raisonnée*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- *Maintenir la population permanente sur le territoire*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UCI / secteur « NANT ROBERT - chapelle »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCI

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE UCI / secteur « NANT ROBERT - chapelle »****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'accès au secteur doit s'effectuer depuis la route de Nant Robert et la route du Crêt du Bouchet. Deux accès sont possibles (Est et Ouest).
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement.
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone UCi) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet. L'implantation du bâti est uniquement à titre indicative et ne présuppose en aucun cas l'aménagement futur.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les constructions doivent s'implanter dans l'objectif de limiter la surface de l'emprise des voiries et des stationnements.
- L'orientation du faîte des constructions doit être majoritairement dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Environ 4 logements**

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UCI / secteur « NANT ROBERT »

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur «Nant Robert», est situé sur le versant exposé au sud à l'entrée de la vallée du Bouchet, dans le hameau de Nant Robert, à une altitude de 1050m. Il s'agit d'un secteur de confortement du hameau existant composé d'une trentaine de constructions. Ce hameau s'est développé le long de la route du Nant Robert qui se prolonge en direction de la Liaz et des Granges du Bouchet.

Le secteur concerné par le développement occupe une surface de 0,45 ha, encadré par plusieurs constructions.

Le secteur est contraint par une forte topographie orientée Nord-Est/Sud-Ouest et limité à l'Ouest par un boisement.

Il s'agit d'un secteur stratégique de confortement immédiat du hameau, déjà encadré par une urbanisation importante.

Il bénéficie d'une belle exposition sur la Chaîne des Aravis et le grand paysage. Le foncier disponible ne représente pas des ténements agricoles à enjeux forts (prés de fauche avec une tendance à l'enrichissement).

Il s'agit de conforter un hameau existant tout en s'appuyant sur des limites naturelles composé par un espace boisé au Nord Ouest.

**ZONE UCI / secteur « NANT ROBERT »**

**SITUATION**



**SITE**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- Conforter le hameau dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement de population permanente pour les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée et adaptée à la forte topographie, tout en réduisant le potentiel existant inscrit au POS

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire
- Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UCI / secteur « NANT ROBERT »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCI

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE UCi / secteur « NANT ROBERT »****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- - L'accès au secteur doit s'effectuer depuis la route de Nant Robert.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins voisins

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégié implantés au sud
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles
- Le boisement situé à l'Ouest doit être préservé

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone UCi) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet. L'implantation du bâti est uniquement à titre indicative et ne présuppose en aucun cas l'aménagement futur
- - Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les constructions doivent s'implanter dans l'objectif de limiter la surface de l'emprise des voiries et des stationnements.
- L'orientation du faîteage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Environ 4 logements**

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UC / secteur «LA PLACE - ENTRÉE DU CHINAILLON»

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur «La Place» est localisé en entrée du Chinaillon, pôle secondaire de la commune, sur le versant exposé au sud.

Il est situé à environ 1 km du centre du Chinaillon, en contre bas de la RD4. Le secteur n'est pas perceptible depuis la RD4.

Le site est bordé au Nord, à l'Est et l'Ouest par des constructions (habitats permanents et résidences touristiques), et au Sud par la ripisylve accompagnant le torrent du Chinaillon.

Il est facilement accessible par l'impassée de la cascade et l'impassée de la Place (avec connexion aisée à la RD4).

Le foncier disponible ne représente pas des ténements agricoles à enjeux forts.

Le secteur concerné par le développement occupe une surface de 0,5 ha, en dent creuse, avec une pente moyenne orientée Nord-Ouest / Sud Est

Il s'agit d'un secteur stratégique de confortement immédiat du hameau, déjà encadré par une urbanisation importante. Il s'agit de construire une dent creuse, densifier un secteur existant en s'appuyant sur les limites naturelles existantes.

**ZONE UC / secteur «LA PLACE - ENTRÉE DU CHINAILLON»**

**SITUATION**



**SITE**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- Conforter le hameau existant dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Permettre l'accueil de population permanente
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, et adaptée à la desserte
- Préserver les espaces boisés d'accompagnement du torrent du Chinaillon

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire



## ZONE UC / secteur « LA PLACE - ENTRÉE DU CHINAILLON »

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCi

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

## ZONE UC / secteur « LA PLACE - ENTRÉE DU CHINAILLON »

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès au secteur doit s'effectuer depuis l'impasse de la cascade à l'Ouest et l'impasse de la Place à l'Est.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins. La traversée de l'opération par un mode doux doit être mise en place.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone UCi) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet.
- L'implantation du bâti est uniquement à titre indicative et ne présuppose en aucun cas l'aménagement futur.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les constructions doivent s'implanter dans l'objectif de limiter la surface de l'emprise des voiries et des stationnements.
- L'orientation du faîte des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles
- L'aménagement doit prendre en compte et préserver les boisements (accompagnant le torrent du Chinaillon) au Sud

## ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 5 logements**

**Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UA / secteur «LA FLORIA - CHINAILLON»

#### SITUATION



#### SITE

Le secteur «La Floria-Chinaillon» occupe une surface de 0,36 ha au coeur du Chinaillon, à une altitude de 1260m.

Il est situé à l'aval de la route de la Floria, entre le pont de l'Envers et le rond point avec la RD4, à proximité immédiate des infrastructures de ski (avec les remontées mécaniques du front de neige), des équipements, des commerces et des services.

Il présente une topographie une partie relativement accentué, orientée vers le Sud. Des travaux d'aménagement de stationnement ont été réalisé récemment.

C'est un secteur de comblement d'une dent creuse et de confortement immédiat, déjà encadré par une urbanisation importante, composée de chalets individuels et de résidences touristiques.

Actuellement non bâti, le secteur est limité par la route de la Floria, des résidences touristiques et par d'importants boisements d'accompagnement du torrent du Chinaillon.

Marqué par une forte topographie, le secteur ne dispose pas d'un grand intérêt pour l'activité agricole, avec des contraintes liées au PPRN au Sud.

Il bénéficie d'un accès aisément avec la route de la Floria.

Il s'agit d'un secteur stratégique de développement, au coeur du Chinaillon, déjà encadré par une urbanisation importante. Il s'agit de conforter cette polarité.

**ZONE UA / secteur «LA FLORIA - CHINAILLON»**

**SITUATION**



**LES ENJEUX**

**Les enjeux d'aménagement sont les suivants :**

- Conforter la polarité du Chinaillon dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Permettre l'accueil de population permanente
- Valoriser le développement en associant continuité urbaine, intégration paysagère et espaces qualitatifs
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, en comblant un espace intersticiel

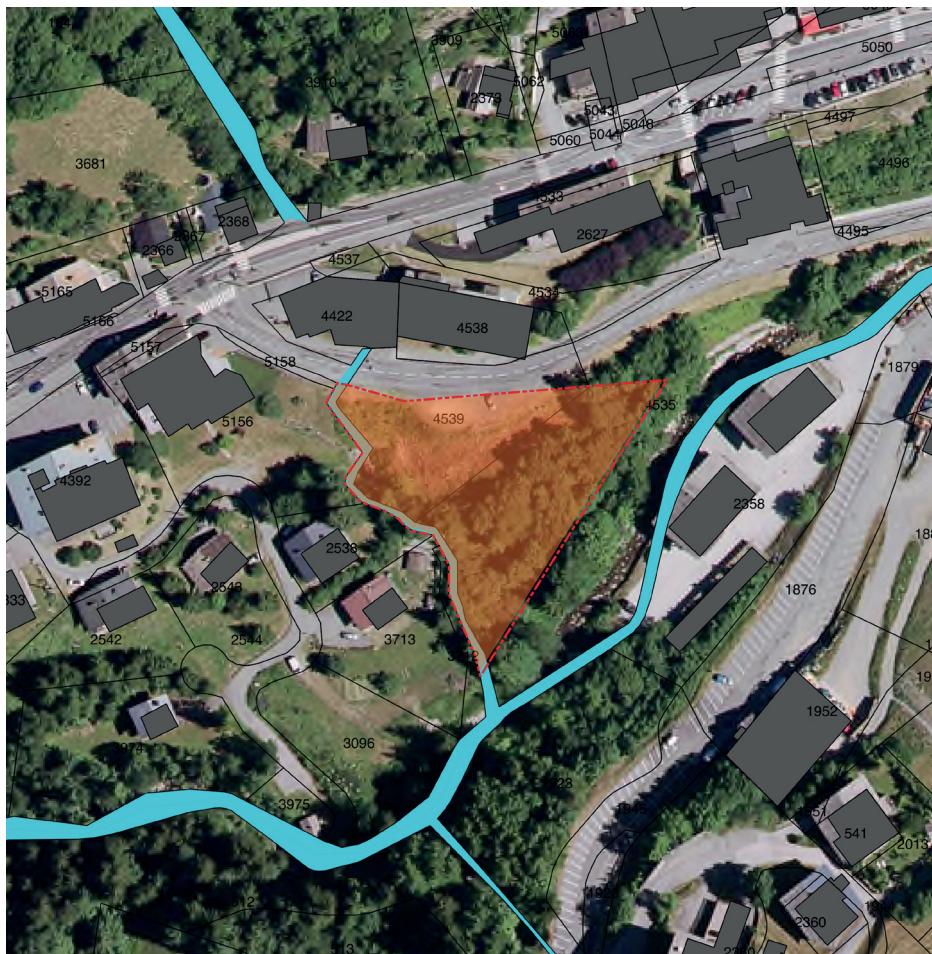
**Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :**

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Affirmer la centralité du village et du Chinaillon par la requalification des espaces publics
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire

## ZONE UA / secteur «LA FLORIA - CHINAILLON»

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Dans le périmètre de la servitude L7, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession social au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (100% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale).

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UA.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE UA / secteur «LA FLORIA - CHINAILLON»****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'accès au secteur doit s'effectuer depuis la route de la Floria, au Nord-Est de la zone
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs voisins et notamment le front de neige et le centre du Chinaillon

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles
- L'aménagement doit prendre en compte et préserver les boisements (accompagnant le torrent du Chinaillon) au Sud

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'habitat de type collectif (règles de la zone UA) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîteage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront s'adapter la topographie du site dans la mesure du possible.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Environ 20 à 25 logements**

**100% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale, et ce pour chaque tranche réalisée.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

**ZONE UT / secteur «CENTRE - CHINAILLON»**

## SITUATION



SITE

Le secteur «Centre-Chinaillon» occupe une surface de 0,35 ha au coeur du Chinaillon, à une altitude de 1260m.

Il est situé à l'aval de la RD4, entre le rond point avec la RD4 et le pont du Venay, à proximité immédiate des infrastructures de ski (avec les remontées mécaniques du front de neige), des équipements, des commerces et des services.

Il présente une topographie relativement accentuée, orientée vers le Sud

C'est un secteur de renouvellement urbain, déjà encadré par une urbanisation importante, composée de deux chalets individuels.

Actuellement bâti, le secteur est limité par la RD au Nord et par le torrent du Chinaillon au Sud, avec d'importants boisements d'accompagnement du torrent du Chinaillon Marqué par une forte topographie, le secteur ne dispose pas d'un intérêt pour l'activité agricole, avec des contraintes liées au PPRN au Sud.

Il bénéficie d'un accès aisé et immédiat à la RD4.

C'est un secteur de développement touristique, à proximité immédiate des remontées mécaniques, et du cœur du Châillon.

## ZONE UT / secteur « CENTRE - CHINAILLON »

### SITUATION



### LES ENJEUX

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Valoriser le développement touristique en associant continuité urbaine, intégration paysagère et espaces publics qualitatifs*
- *Développer une offre d'hébergement touristique à proximité immédiate des fronts de neige*
- *Pérenniser le dynamisme du Chinaillon par des opérations touristiques*
- *Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, en comblant un espace intersticiel*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- *Affirmer la centralité du village et du Chinaillon par la requalification des espaces publics*
- *Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand*
- *Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :*
  - *un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers*
  - *une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE UT / secteur « CENTRE - CHINAILLON »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site.

Le programme immobilier touristique et hôtelier devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UT

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE UT / secteur «CENTRE-CHINAILLON»****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- L'accès au secteur pourra s'effectuer depuis la RD4 et/ou depuis la route de l'Envers du Chinaillon
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- L'opération devra permettre une connexion piétonne entre la RD4 et l'ER n°60 afin de créer une perméabilité, et préserver le cheminement piétonnier et d'entretien de berges le long du torrent.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'hébergements hôteliers et touristiques de type collectif (règles de la zone UT) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration eu égard à la configuration du terrain et à l'environnement bâti proche
- Le rez de chaussée le long de la RD4 devra être obligatoirement à usage commercial et de services
- L'orientation du faîte des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les futurs bâtiments devront respecter un recul en cohérence avec l'implantation du bâti existant de part et d'autre du téménement

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

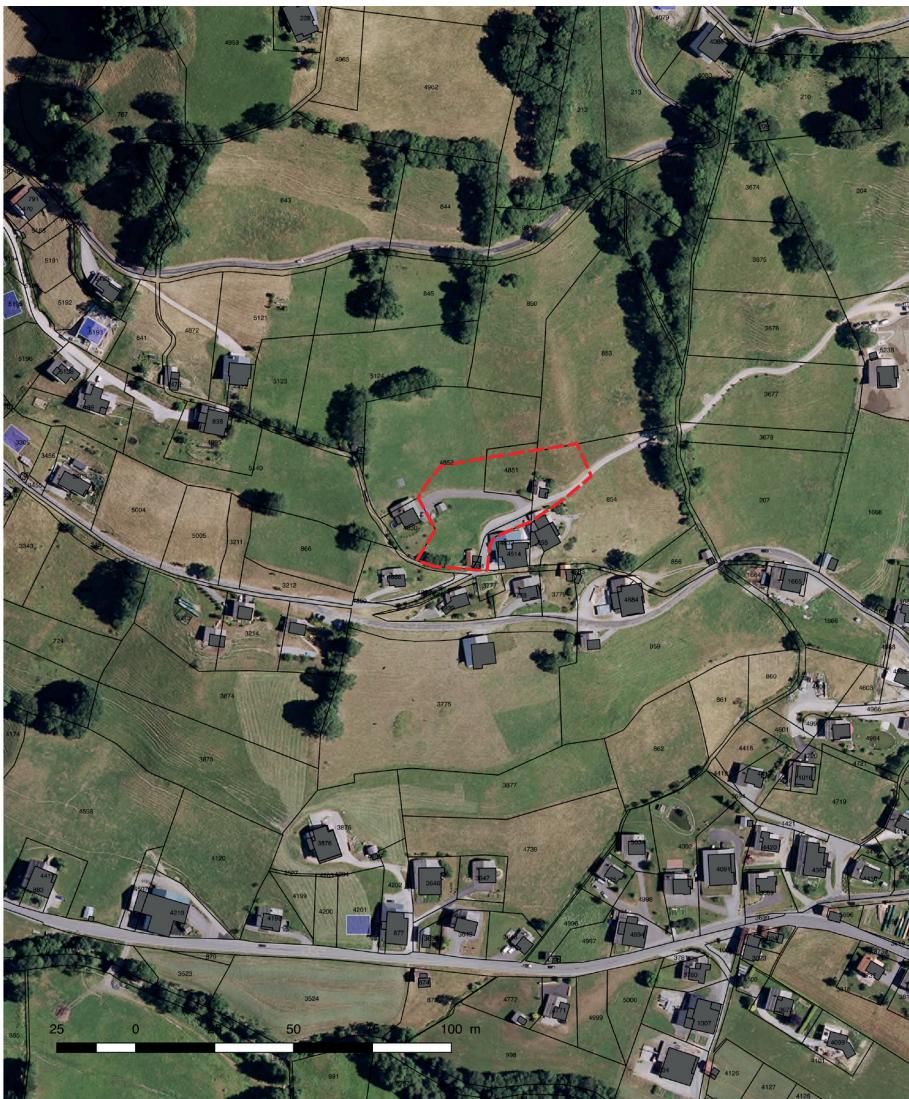
**Secteur d'accueil concernant l'hébergement hôtelier, les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.**

*2. Les orientations d'aménagement et de programmation  
applicables aux zones NDr*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE NDr / secteur «LE CRÊT - VALLÉE DU BOUCHET»

#### SITUATION



#### SITE

Le hameau «Le Crêt» est situé à l'entrée de la vallée du Bouchet, sur le versant exposé. Sa situation, en rive droite du Borne, sur des pentes moyennes, offre une belle exposition Sud. Le secteur concerné par le développement occupe une surface de 0,47 ha.

Le site, relativement proche du village, est desservi par la voie communale du Croix au Bouchet et par le chemin du Farzy.

Il compte une petite dizaine de constructions et leurs annexes.

Le site est bordé au Nord par des espaces agricoles, à l'Est par une ripisylve et l'Ouest et au Sud par des constructions (habitat permanent)

A noter la présence d'une exploitation agricole à l'Est, que le développement n'impacte pas.

Le foncier disponible ne représente pas des ténements agricoles à enjeux forts (avec notamment le comblement d'espaces interstitiels situées entre des voiries d'accès).

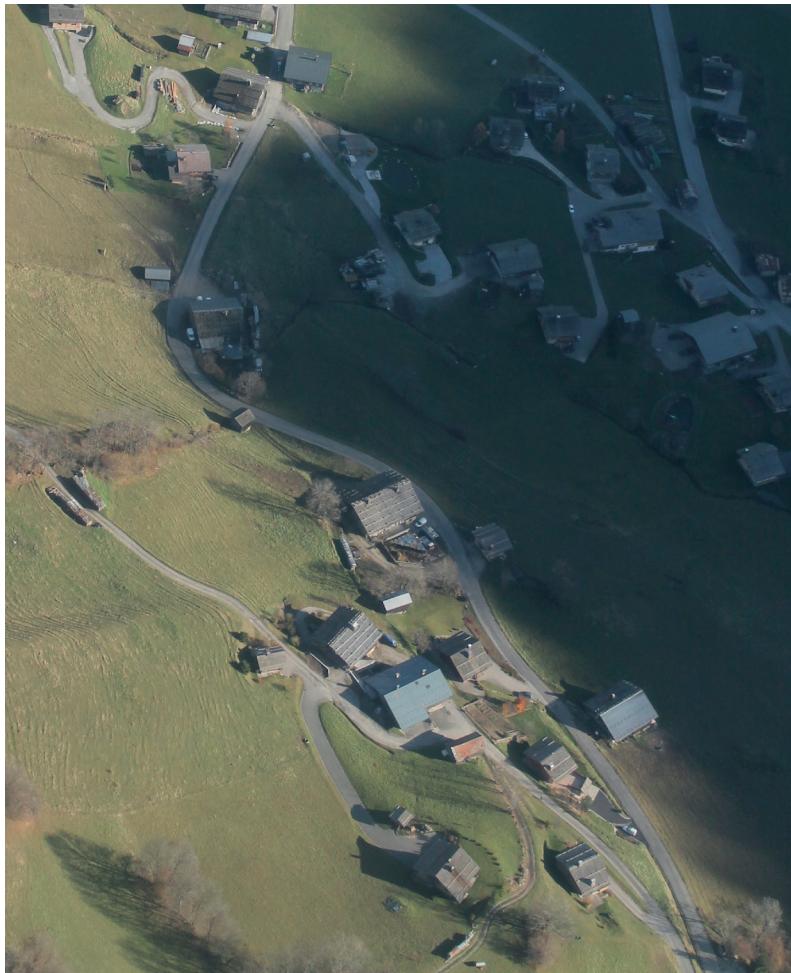
Il s'agit d'un secteur stratégique de confortement immédiat du hameau, déjà encadré par une urbanisation. L'aménagement devra favoriser l'habitat groupé autour d'un hameau existant et densifier un secteur existant, desservie par les réseaux, tout en s'appuyant sur la topographie existante et les modélés du site (notamment une rupture de pente à l'Est).

#### Pour rappel

L'implantation groupée qui correspond à un motif courant en territoire de montagne est représentée, dans la vallée du Bouchet, par les hameaux de Nant Robert, du Bouchet, et des Poches. Ces groupements bâties forment les principaux repères habités sur le parcours de la route départementale.

**ZONE NDr / secteur «LE CRÊT - VALLÉE DU BOUCHET»**

**SITUATION**



**LES ENJEUX**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- Conforter le hameau dans le respect des formes architecturales traditionnelles
- Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement de population permanente pour les hameaux situés en vallée du Bouchet
- Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative
- Organiser un aménagement avec une densification raisonnée

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire
- Optimiser les capacités des hameaux où se concentre traditionnellement l'habitat permanent et respecter les caractéristiques séculaires de l'habitat dispersé de la vallée du Bouchet

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE NDr / secteur « LE CRÊT - VALLÉE DU BOUCHET »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone NDr.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces
- Les accès

**ZONE NDr / secteur «LE CRÊT - VALLÉE DU BOUCHET»****PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacement**

- - L'accès au secteur doit s'effectuer depuis le chemin du Farzy
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- - Secteur d'habitat de type individuel (règles de la zone Ndr) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet (habitat individuel).
- - L'implantation du bâti est uniquement à titre indicative et ne présuppose en aucun cas l'aménagement futur.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Traitement paysager et espace public**

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud.
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS****Environ 5 logements individuels**

## Commune du Grand-Bornand



**Orientation d'Aménagement Patrimoniale**

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour la **réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle** identifiée au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

## Préconisations générales :

- La typologie et les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles identifiées doivent être préservées. Aussi, le nombre de logements créés ne doit pas porter préjudice à la qualité architecturale et patrimoniale de la construction.
- Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.
- La création de nouveaux balcons ou galeries doit être limitée, voire évitée, et leur aspect doit s'inspirer de ceux d'origine.
- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Le sens de pose du bardage bois d'origine doit être respecté.
- En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles.
- L'emploi de l'aluminium naturel, et de matériaux réfléchissants doit être évité.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour la **réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle** identifiée au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de réfection ou modifications des façades :

- Les éléments particuliers d'architecture (coches de madriers, liures et clés, balcons, galeries, loges, encadrements de fenêtres ou de portes, linteaux) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.
- L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés doit être évité.
- L'emploi d'enduits de teinte grise ou grège, à parement brossé ou taloché, voir lissé pour les soubassements des constructions doit être privilégié.
- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas.
- Les bardages bois doivent être de préférence constitués de planches couvre-joints en bois, posées verticalement.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour la **réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle** identifiée au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de réfection ou modifications des façades :

- La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandée, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction.
- Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, en bois. Ils doivent être, sauf impératifs du projet, couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les volets doivent être à battants, et s'accorder aux caractéristiques architecturales de la construction. Les écharpes biaises sont interdites. Ils doivent être réalisés en bois, de teintes naturelles de bois moyennes à sombres.
- Les volets roulants sont tolérés pour la fermeture d'ouvertures de grandes dimensions en second plan. Ils doivent être positionnés, comme l'ouverture, en second plan, en retrait du nu extérieur du mur des façades, et doivent avoir un aspect bois.
- Si une ouverture comporte déjà des volets bois, la pose de volets roulants est proscrite, et vice-versa.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour la **réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle** identifiée au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de réfection ou modifications des façades :

- La pose de solarets est préconisée uniquement dans le niveau « combles » (ancienne grange) sur les façades avales (dites « principales ») et les façades latérales. Le traitement des angles en bardage vertical planches couvre-joints est conseillé. La pose de solarets dans la façade amont (arrière) est proscrite.
- La porte de grange au niveau de la façade amont (volets avec « emparres » en bois) doit être conservée. Il est toutefois possible de la déplacer sur cette même façade. L'ouverture derrière la porte de grange doit comporter un soubassement de fenêtre d'un minimum de 70 cm (depuis le sol).
- S'agissant des garde-corps, la structure comprenant les poteaux et lisses doit être d'une épaisseur suffisante pour une bonne intégration.
- Les linteaux de type « arrondis » ne peuvent être envisagés uniquement pour l'étable située dans le soubassement et pour les mazots (annexe fonctionnelle non accolée).
- Pour rappel les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont interdits sur les toitures des constructions traditionnelles identifiées.
- Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être habillés d'un treillage bois traditionnel.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour la **réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle** identifiée au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de réfection ou modifications des toitures :

- L'orientation du faîte, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
- Les toitures doivent être en tavaillon épais, ou tavaillon ou ancelles de bois de pays.
- Si un éclairage des combles est nécessaire, on privilégiera des ouvertures sur les façades latérales (par exemple en retrait de 50 cm des solarets).
- L'emploi d'ouvertures en toiture peut être exceptionnellement admis en cas de nécessité, selon les caractéristiques du projet et dans le respect des normes du PLU.
- Les solariums, lucarnes, chiens assis, crevées de toiture sont interdits.
- Au niveau des pignons, les débords de toiture doivent être plus prononcés au niveau du faîte qu'en bas de pente, de sorte que les rives sont traitées en biais (Inclinaison des rives préconisée : 2,3°). En cas d'épaisseur importante, chaque bande de rives doit comporter une double planche en surépaisseur (superposition).
- Toutes les souches de cheminée doivent être habillées en planches et couvre-joints selon une inclinaison des planches préconisée entre 7° et 10°.
- Les chapeaux de cheminées doivent être orientés dans le même sens que le faîte de la construction principale.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour la **réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle** identifiée au règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour le traitement des abords du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural :

- Dans la mesure du possible, le caractère des lieux, la volumétrie, les caractéristiques architecturales et les matériaux initiaux doivent être préservés et mis en valeur (jardins, parcs, vergers...).
- Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec le caractère montagnard et/ou historique des lieux.
- Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances traditionnelles du centre-village et des hameaux traditionnels de la commune.
- Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités au besoin réglementaire.
- Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle. Dans ce cas, ils doivent être en pierre grise calcaire du pays (selon définition au lexique) s'harmonisant avec l'environnement bâti.
- La fermeture des parcelles, par l'implantation de haies, est proscrite.
- La plantation d'arbres au niveau des abords doit être limitée (ponctuelle).

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

## Généralités

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.
- De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.
- Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
- Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, maintenus en simples prés.
- Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'un traitement soigné, pour une bonne insertion paysagère.
- Des murs ou murets peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle. Dans ce cas, ils doivent être en pierre grise calcaire du pays (selon définition au lexique) s'harmonisant avec l'environnement bâti.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

## Expression architecturale :

- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle.
- L'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux...
- Des débords de toiture doivent être prévus; leur longueur doit être adaptée aux proportions de la construction.
- Au niveau des pignons, les débords de toiture doivent être plus prononcés au niveau du faitage qu'en bas de pente, de sorte que les rives seront traitées en biais (Inclinaison des rives préconisée : 2,3°). Chaque bande de rives doit comporter une double planche en surépaisseur (superposition).
- En cas d'absence de volets (cas de pose de volets roulants), il est préconisé de réaliser des encadrements épais autour des ouvertures. Les volets roulants doivent être intégrés dans l'embrasure de la fenêtre, en respectant un retrait d'au moins 15 cm. Le caisson du volet roulant ne doit pas dépasser le nu extérieur du mur de la façade concernée.
- Les huisseries doivent être soit en aspect bois (avec cohérence les teintes de bois de la construction), soit en teinte plutôt foncée en harmonie avec les teintes de la construction principale et constructions environnantes.
- Les volets roulants doivent être de teinte plutôt foncée en harmonie avec les teintes de la construction principale et constructions environnantes.

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

Expression architecturale :

- Si une ouverture comporte déjà des volets bois, la pose de volets roulants est proscrite, et vice-versa.
- Les portes de garage doivent présenter des lames larges. Elles doivent être soit de type bardage (en cohérence avec les teintes de bois de la construction), soit d'une teinte plutôt foncée en harmonie avec les teintes de la construction principale et constructions environnantes.
- Il est préconisé de ne pas accoler les menuiseries directement aux poteaux et aux chevrons, dans la mesure du possible.
- Un traitement asymétrique des façades doit être privilégié, en évitant les répétitions d'ouvertures identiques.
- Il convient par ailleurs de veiller à ne pas poser une ouverture en bordure de la dalle du niveau supérieur, ou en limite de bardage bois, ou encore en limite d'une partie minérale (enduit ou pierres).

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

## Expression architecturale :

- La pose de solarets est préconisée uniquement dans le niveau « combles » (ancienne grange) sur les façades avales (dites « principales ») et les façades latérales. Le traitement des angles en bardage vertical planches couvre-joints est conseillé. La pose de solarets dans la façade amont (arrière) est proscrite.
- S'agissant du triangle (pignon) sous la panne faîtière, il est également préconisé de ne pas réaliser de solarets.
- S'agissant des balcons, en cas de vitrage dans un garde-corps, celui doit être encastré dans un cadre bois épais (lisses/poteaux) en maintenant une main courante au-dessus et un vide entre la lisse basse et la dalle de balcon. Ces gardes corps à vitrage doivent être alternés avec un autre type de garde-corps en bois.
- S'agissant des garde-corps, la structure comprenant les poteaux et lisses doivent être d'une épaisseur suffisante pour une bonne intégration.
- Une extension inférieure à 20% de la surface d'une toiture existante conservée n'impose pas la réfection complète de la toiture. Dans ce cas l'utilisation de matériau identique à l'existant est préconisée.
- Toutes les souches de cheminée doivent être habillées en planches et couvre-joints selon une inclinaison des planches préconisée entre 7° et 10°. Les chapeaux de cheminées doivent être orientés dans le même sens que le faitage de la construction principale.
- Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, cuves de stockage (eau, gaz, etc.) devront être habillés d'un treillage bois traditionnel.

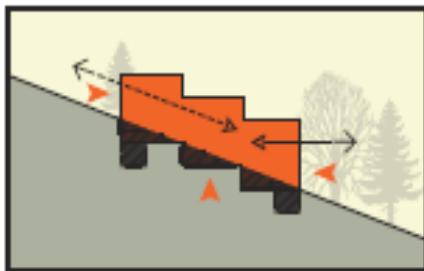
# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

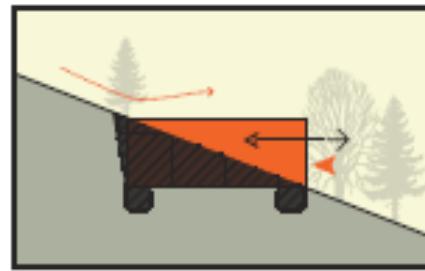
Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :
  - soit par encastrement dans le terrain,
  - soit en accompagnant la pente (étagement).
- Il ne doit pas y avoir de débords de toiture interceptant (ou situé en dessous) le niveau du terrain naturel avant travaux.

**ACCOMPAGNER LA PENTE**  
*en cascade, avec succession de niveaux ou de  
demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



**S'ENCASTRER**  
*s'enterrer, remblai et déblai*



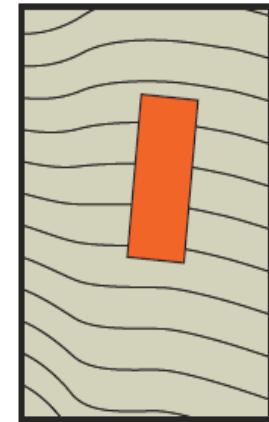
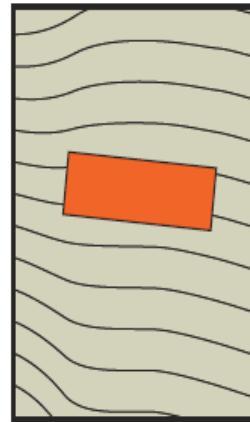
Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

## Adaptation au terrain :

- La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important.
- Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment plutôt perpendiculairement aux courbes de niveau (et parallèlement par exception). Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique...
- En cas d'implantation parallèle, celle-ci doit être justifiée par des critères techniques.



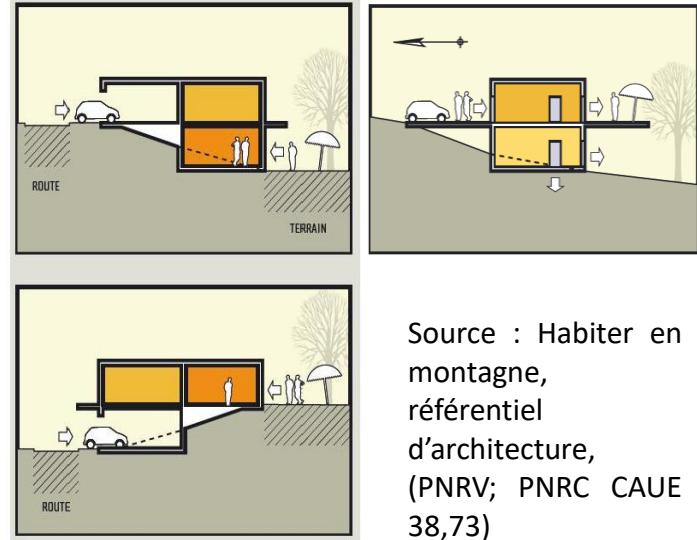
Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

# Fiche action : Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

Pour l'**insertion paysagère des constructions neuves** (en toute zone ou secteur) :

Adaptation au terrain :

- Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un tracé présentant l'impact paysager et une pente les plus faibles possibles (caractère ouvrageux à éviter).
- NOTA : *un chemin court et doux permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).*



Source : Habiter en montagne,  
référentiel  
d'architecture,  
(PNRV; PNRC CAUE  
38,73)