

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# COMMUNE DE NEUVECELLE



## P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REVISION**  
**PHASE ARRET**

## 4 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le 22 Juin 2017

Le Maire,  
Anne Cécile VIOLLAND

### PROCEDURES

PLU arrêté le 22 Juin 2017

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP1_CHEZ DURET .....	2
OAP2_EN POËSE .....	5
OAP3_LES VERNES.....	7
OAP4_GRANDE RIVE .....	9
OAP5_MILLY SUD .....	13
OAP6 _ LE TIR AUX PIGEONS .....	15
OAP7_VERLAGNY OUEST .....	17
OAP8 _ LES MOULINS DE CHEZ DURET.....	20

## OAP1\_CHEZ DURET

<p>1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Projet d'aménagement d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver la forme urbaine de l'habitat vernaculaire existant</li> <li>- Prévoir l'urbanisation des espaces vides à l'arrière de cet habitat vernaculaire en interprétant les caractéristiques urbaines et architecturales existantes / organisation de part et d'autre d'une voie, fontaine, cour / maintien d'espaces verts</li> </ul> <p>Proposer une interprétation de l'architecture vernaculaire notamment en termes de volumétrie</p> <p>Prévoir les aménagements paysagers du cours d'eau et son adaptation à la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Mettre en œuvre une desserte unique en prise sur la placette existante et débouchant sur le chemin de Chez Duret</p> <p>Aménager une continuité au travers d'un cheminement piéton débouchant sur le chemin des Oiseaux</p> <p>Limiter la hauteur des constructions pour conserver un cône de vue vers le Lac depuis la RD21.</p>
<p>2. Aménagement</p>	<p>Identification du bâti identitaire et des espaces naturels vides à l'arrière, porteurs d'un projet de développement</p>
<p>2.1. Accessibilité et déplacement</p>	<p>Mettre en œuvre une desserte unique en prise sur la placette existante et débouchant sur le chemin de Chez Duret au Sud de l'OAP1</p> <p>Aménager une continuité au travers d'un cheminement piéton débouchant sur le chemin des Oiseaux au nord de l'OAP1</p>
<p>2.2. Caractéristiques des constructions</p>	<p>Habitat de type petit collectif en R+2 au maximum ; la hauteur des constructions et la volumétrie de la toiture doit démontrer que les vues remarquables vers le Lac et les Monts du Jura sont maintenues</p> <p>Implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau ; les vues privilégiées doivent être conservées.</p> <p>Limiter le linéaire des constructions pour conserver des trouées entre les constructions.</p> <p>Limiter le nombre de places de stationnement en surface et privilégier le stationnement en souterrain.</p>
<p>2.3. Traitement paysager et espace public</p>	<p>Justifier d'un traitement paysager des aires de stationnement pour une bonne intégration dans le site</p> <p>Intégrer le traitement paysager du cours d'eau en interface avec les parcelles voisines en prévoyant un recul des constructions à édifier.</p> <p>Conserver une ouverture du quartier (OAP1_Chez Duret) sur les quartiers limitrophes par l'aménagement d'un cheminement piéton débouchant sur le chemin des Oiseaux ; Justifier</p>

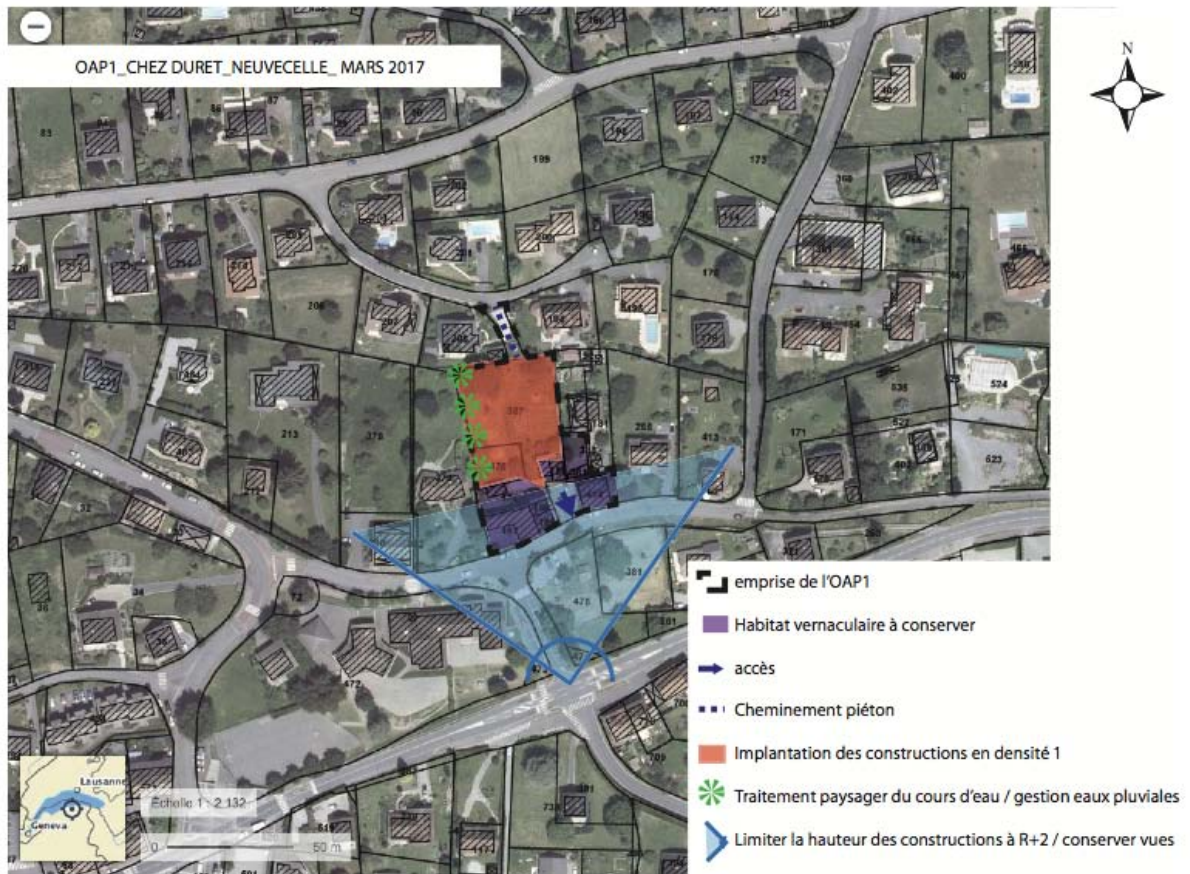
	d'un traitement paysager du cheminement piéton pour une bonne intégration dans le site.
3. Habitat	
3.1. Densité	Tendre vers 40 logements par hectare à minima
3.2. Mixité sociale	30% des logements doivent être des logements locatifs sociaux pérennes
4. Transports et déplacements	
4.1. Cheminements piétons	Aménager une continuité au travers d'un cheminement piéton débouchant sur le chemin des Oiseaux
4.2. Accès	Créer un accès automobile depuis le chemin de Chez Duret et une continuité piétonne depuis le chemin des Oiseaux.
4.3. Desserte	Mutualiser la desserte tout en préservant la cour et la fontaine existantes en entrée sud de l'OAP1.



Chemin de chez Duret\_Limite sud de l'OAP1



Espace naturel (vide)\_vue depuis chemin des Oiseaux\_limite Nord de l'OAP1

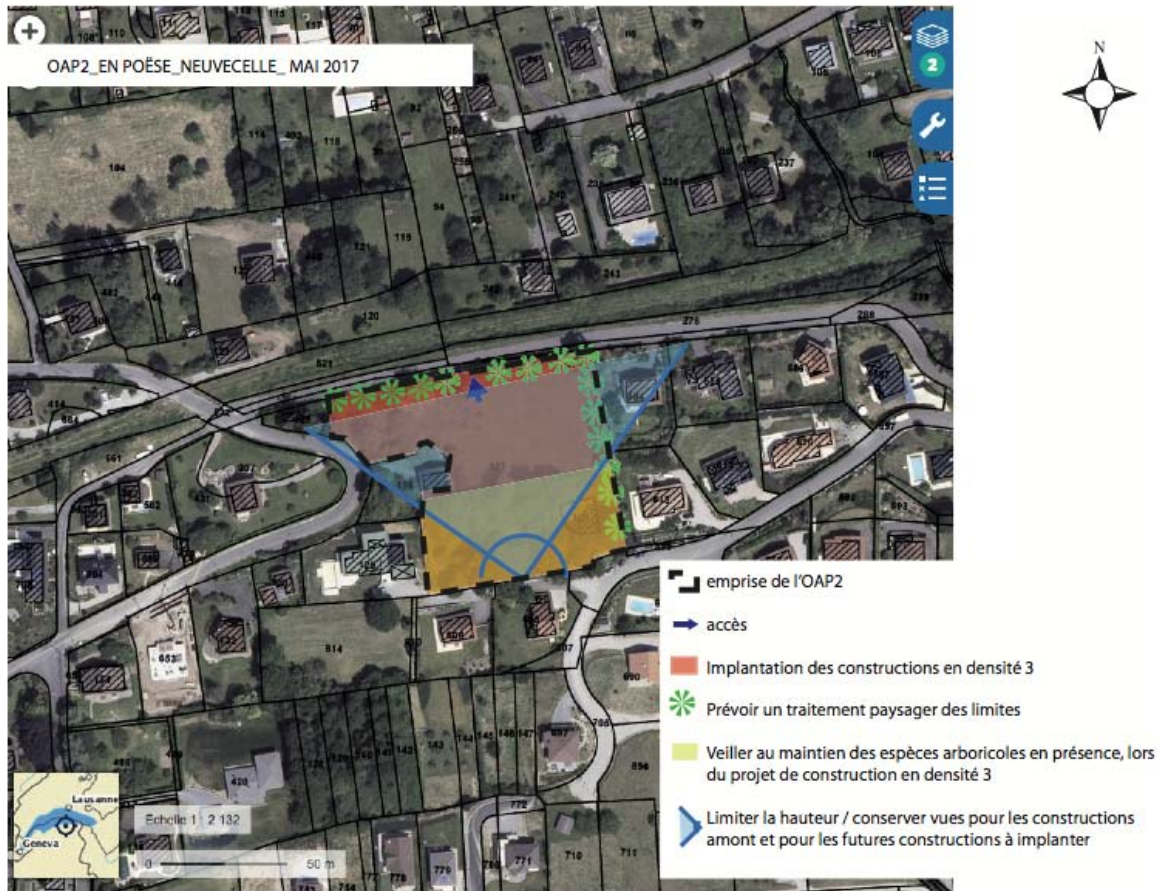


## OAP2\_EN POËSE

<p>1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet d'aménagement d'ensemble (absence de maîtrise foncière) : transformation d'un quartier pavillonnaire</li> <li>- Ouverture à l'urbanisation à échéance du SCOT</li> <li>- Travailler par densification pavillonnaire</li> <li>- Privilégier à minima les principes suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qualité urbaine du bâtiment c'est à dire démontrer que l'insertion dans l'environnement urbain est satisfaisante ;</li> <li>o Qualité sociale c'est à dire intégrer une part de logements locatifs sociaux pérennes</li> </ul> </li> </ul>
<p>2. Aménagement</p>	
<p>2.1. Accessibilité et déplacement</p>	<p>Voie de desserte traversante en accroche sur l'avenue du Champ Bontemps en aval du tènement foncier. Desservir l'ensemble du tènement avec une voie unique de desserte ; ne pas créer d'enclave dans le tènement.</p> <p>A priori pas de débouché en amont au regard de la topographie ; la faisabilité d'un tel débouché pourra être vérifié.</p>
<p>2.2. Caractéristiques des constructions</p>	<p>Le projet doit présenter une densification de ce quartier pavillonnaire par l'adjonction de maisons individuelles pures ou groupées. Le projet doit démontrer que le gisement foncier est optimisé en termes de production de logement et respectueux en termes d'insertion dans le site et dans le respect des caractères paysagers du lieu.</p>
<p>2.3. Traitement paysager et espace public</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- secteur Nord de la parcelle doivent accueillir en priorité les stationnements, aménagements divers (boîtes aux lettres, local ordures ménagères, ...)</li> <li>- faire un bilan écologique des arbres en présence et conserver à minima les beaux sujets.</li> <li>- conserver les vues remarquables vers le lac et les monts du Jura : vue depuis les constructions à planter et pour les constructions existantes notamment celles en amont du tènement foncier : des implantations respectueuses de la topographie sont à privilégier</li> </ul>
<p>3. Habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte dans le choix constructif de la future circulation ferroviaire (projet de RER sud Léman)</li> </ul>
<p>3.1. Densité</p>	<p>Tendre vers 12 logements par hectare à minima et au maxima utiliser les droits à construire autorisés dans la zone de référence.</p>
<p>3.2. Mixité sociale</p>	<p>Tendre vers 30% de logements locatifs sociaux pérennes</p>
<p>4. Transports et déplacements</p>	



4.1. Cheminements piétons	Les circulations piétonnes à l'intérieur du tènement foncier sont à prévoir de même que leur connexion avec les cheminements publics situés à l'extérieur du tènement que ce soit en amont ou en aval du tènement.
4.2. Accès	Créer un accès automobile unique en accroche sur l'avenue de champ Bontemps côté voie ferrée.
4.3. Desserte	Mutualiser la desserte à l'intérieur de la desserte.

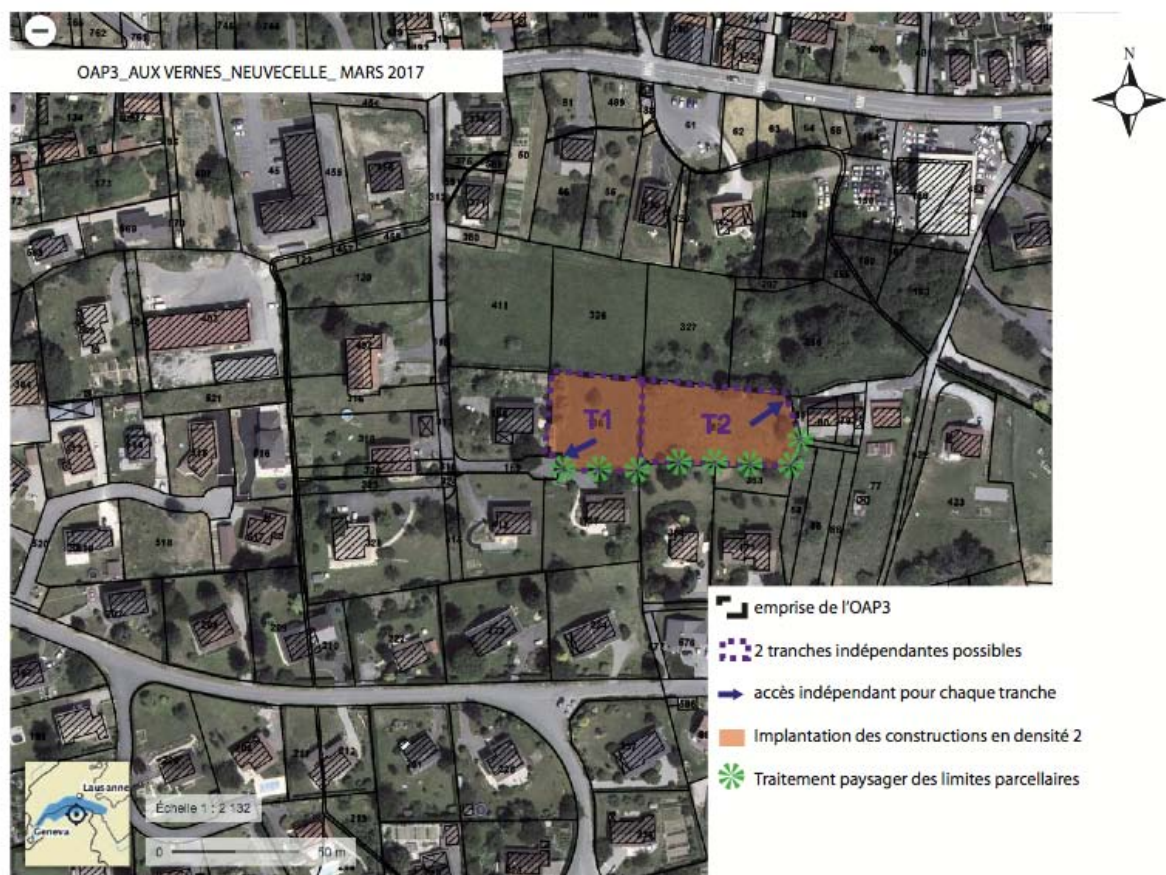


## OAP3\_LES VERNES

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	<p>Projet d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en 2 tranches indépendantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tranche 1</li> <li>- Tranche 2</li> </ul> <p>Proposer une intégration des volumétries nouvelles dans un quartier d'habitat pavillonnaire.</p> <p>Prévoir les aménagements paysagers sur l'interface entre l'OAP et les parcelles occupées par de l'habitat pavillonnaire</p> <p>Mettre en œuvre des points d'accroche indépendants pour chacune des 2 tranches :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'impasse du Parc des Vernes, à l'Ouest</li> <li>- sur l'impasse des Pommiers, à l'Est</li> </ul> <p>Il n'est pas prévu de cheminement piéton.</p> <p>Limitier la hauteur des constructions à 9 mètres.</p>
2. Aménagement	
2.1. Accessibilité et déplacement	Organier la desserte de manière mutualisée pour limiter la consommation foncière de cet aménagement routier
2.2. Caractéristiques des constructions	<p>Habitat de type intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur maximale au point haut de la toiture : 9 mètres</li> <li>- emprise au sol de la construction doit être de 40% au maximum.</li> <li>- Recul de 5 mètres par rapport aux voies.</li> <li>- Recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives</li> <li>- Les constructions sur les interlimites à l'intérieur de l'OAP3 sont admises dans la mesure où la réalisation des constructions est concomittante.</li> </ul> <p>Implantation des constructions par rapport aux courbes de niveau n'est pas imposée.</p> <p>La longueur de la construction doit être proportionnelle à la hauteur de la construction : ratio égal à 1 à minima</p> <p>Stationnement : en conformité avec le règlement de la zone..</p>
2.3. Traitement paysager et espace public	Justifier d'un traitement paysager des limites parcellaires pour une bonne intégration dans le site ; à traiter obligatoirement avec des haies vives.
3. Habitat	
3.1. Densité	Tendre vers 20 logements par hectare à maxima
3.2. Mixité sociale	Il n'est pas prévu d'imposer de logements locatifs sociaux pérennes sur cette OAP dans la mesure où un secteur de renouvellement urbain situé à proximité immédiate (moins de 50 mètres) prévoit que 100% des logements futurs à réaliser soit des



	logements sociaux pérennes (zone 2AU – voir document graphique réglementaire)
4. Transports et déplacements	
4.1. Cheminements piétons	cheminement piéton : néant
4.2. Accès	Mettre en œuvre des points d'accroche indépendants pour chacune des 2 tranches : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'impasse du Parc des Vernes, à l'Ouest</li> <li>- sur l'impasse des Pommiers, à l'Est</li> </ul>
4.3. Desserte	Organiser la desserte de manière mutualisée pour limiter la consommation foncière de cet aménagement routier



## OAP4\_GRANDE RIVE

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Projet d'aménagement d'ensemble Respecter la sectorisation de l'assiette foncière en termes de densification
2. Aménagement	
2.1. Organisation du bâti et environnement	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte le contexte topographique dans lequel le projet d'aménagement d'ensemble s'implante et composer une trame bâtie en cohérence ; la trame bâtie doit être régulière avec des façades parallèles au lac et des faitages perpendiculaires aux courbes de niveau.</li> <li>- aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages, soit par des décrochés dans les volumes.</li> </ul> <p>Des dégagements visuels dans le prolongement des maisons situées en amont sont à maintenir. Dans le même esprit, il faudra limiter les masques solaires en période hivernale pour les constructions situées à l'aval.</p>
	<p>Définir une hauteur maximale cohérente avec les constructions environnantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir une hauteur homogène des constructions le long de la rive du lac, soit un rez-de-chaussée + 3 niveaux.</li> <li>- Permettre la lisibilité de l'étagement des différents fronts bâtis depuis la rive du lac.</li> <li>- Limiter l'effet de masque solaire.</li> </ul> <p>La hauteur maximale autorisée est de 12 m au faitage, mesurée <b>par rapport au terrain naturel</b>.</p> <p>Rappel, les <b>vues vers le lac</b>, depuis les différentes terrasses topographiques, notamment pour les habitations situées sur la terrasse amont doivent être conservées et les hauteurs adaptées à cette préservations des vues.</p>
	<p>Mixité fonctionnelle :</p> <p>Sur la partie avale, réserver en façade sur la RD1005, notamment le rez de chaussée, pour des activités pouvant profiter de cette situation de vitrine (commerces, services, ...) dans l'esprit de ce qui existe à Evian et sur le secteur de Grande Rive.</p>
2.2. Parcellaire	<p>L'emprise de l'OAP est considérée comme l'assiette foncière du projet.</p> <p>Cette assiette foncière est composée des parcelles suivantes : LA CREUSE _ AH 104 – AH 106 - AH 105 – AH 107 pour une contenance totale de 6958 m<sup>2</sup></p> <p>Les constructions portées au cadastre ont été démolies (parcelles 105 et 107).</p>
2.2.1. Traitement du parcellaire	<p>Cette assiette foncière constitue une unité foncière à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent</p>

	<p>s'implanter librement.</p> <p>Les reculs s'appliquent sur les limites de l'unité foncière.</p>
<p>2.2.2. Caractéristiques de l'assiette foncière</p> <p>Description synthétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- linéaire d'environ 37 m le long de la RD1005 au Nord,</li> <li>- linéaire d'environ 110 m le long du chemin de la Creusaz à l'Ouest (VC n°5),</li> <li>- profondeur maximale d'environ 98 m au niveau de la parcelle104</li> <li>- largeur maximale d'environ 50 m. au niveau de la parcelle104</li> </ul>	<p>Le projet d'aménagement doit démontrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la valorisation de la fenêtre littorale (bien qu'elle soit limitée)</li> <li>- une densification dans l'épaisseur de l'assiette foncière.</li> </ul> <p>Le principe d'alternance entre bâti et espace libre de construction doit être mis en oeuvre pour <b>éviter un linéaire trop important en façade sur le lac.</b></p>
2.3. Traitement paysager et espace public	
<p>2.3.1. Caractéristiques du paysage naturel</p> <p>Le terrain est actuellement en friche avec quelques arbres fruitiers (reliquat de vergers). Une trame arborée diffuse souligne les talus ; les grands sujets (peupliers, cèdres...) sont implantés sur les parcelles voisines.</p>	<p>Planter des arbres de hautes tiges entre les bâtiments projetés</p> <p>Justifier d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.</p>
2.3.2. Espaces publics, le stationnement	<p>Concernant le stationnement nécessaire à la fréquentation du littoral, il doit être intégré au projet d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit dans la base des nouvelles constructions compte tenu de la topographie du site,</li> <li>- soit en surface, à proximité de la RD1005.</li> </ul>
Prendre en compte : Arrêté préfectoral bruit	<p>Rappel, la RD1005 supporte un trafic important ; elle est classée en catégorie structurante, entraînant une bande 100 m de part et d'autre de son axe, soumise aux impacts sonores.</p>
2.4.1 Typologie des logements	<p>La typologie attendue est celle de l'habitat intermédiaire et/ou de l'habitat collectif.</p> <p>2 secteurs distincts sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- partie la plus à l'ouest doit être en cohérence avec le volume des bâtis individuels.</li> <li>- la partie Est doit être en cohérence avec les volumétries du village de Grande Rive.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées sous réserve d'être destinées à faciliter la gestion des eaux pluviales en limitant les débits de pointe.</p>
3. Habitat	
3.1. Densité	<p>* Tendre vers 60 logements par hectare à minima</p> <p>* Secteur en densité 1++</p>
3.2. Mixité sociale	<p>Imposer qu'à minima 20% des logements futurs à réaliser soit des logements locatifs sociaux pérennes</p>
4. Transports et déplacements	

4.1. Cheminements piétons	Cheminement piéton : néant
4.2. Accès	Pour tenir compte de la topographie, il convient de prévoir 2 points d'accès indépendants: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rue du Lac au nord (ou RD1005)</li> <li>- Avenue de la Creusaz à l'ouest en partie basse des secteurs amont</li> </ul>
4.3. Desserte	Organisation de la desserte : néant

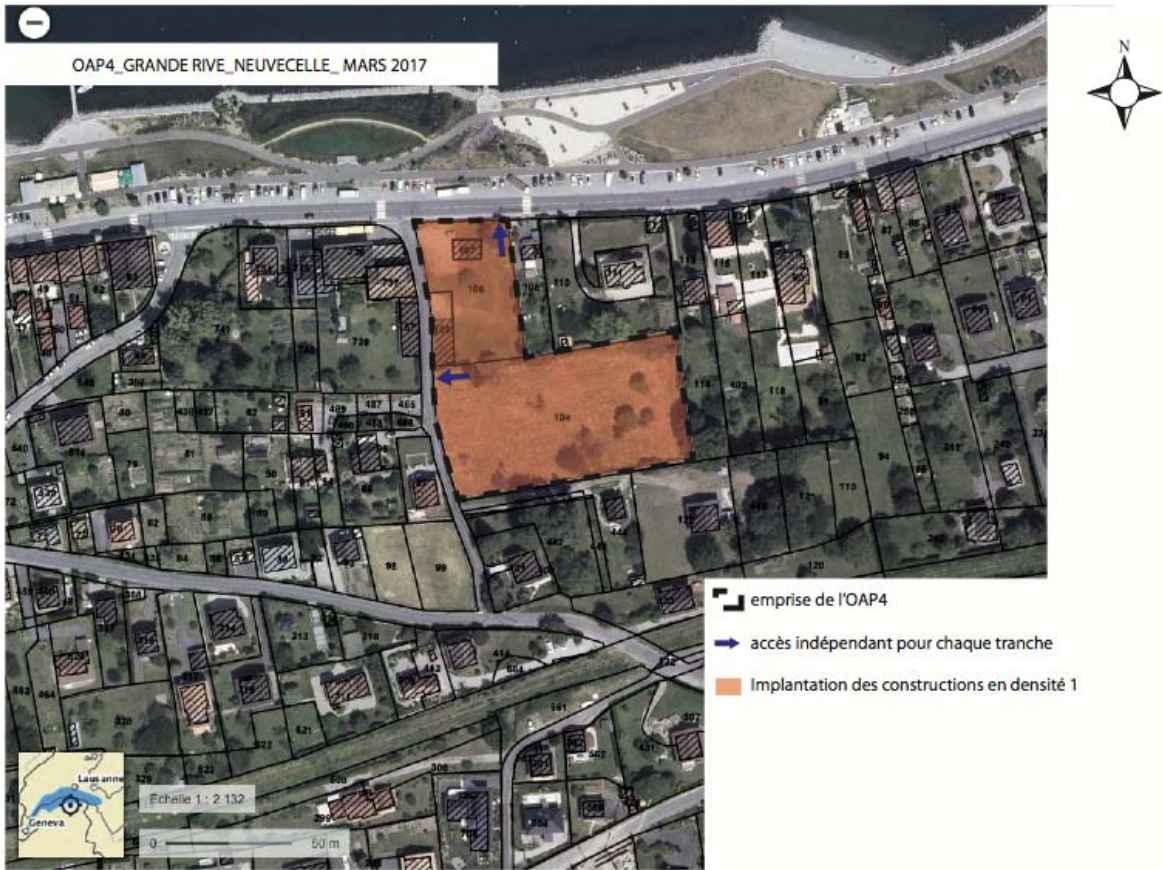


Terrasse basse\_Grande Rive



Terrasse médiane\_Grande Rive







## OAP5\_MILLY SUD

<p>1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Projet d'aménagement d'ensemble (sous maîtrise foncière) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pouvoir compléter l'offre de logements locatifs sociaux pérennes ainsi qu'une offre commerciale et de services complémentaires.</li> </ul> <p>A échéance du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation du site pour des constructions précaires ; des constructions provisoires seront installées pour une durée d'utilisation inférieure à 2 ans (extension / création du groupe scolaire)</li> <li>- Puis réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble à dominante habitation.</li> </ul> <p>Prévoir les aménagements paysagers type espace vert collectif.</p> <p>Mettre en œuvre une desserte unique en prise l'avenue du Forchex et éventuellement sur la rue de l'OPAC</p> <p>Aménager une continuité au travers d'un cheminement piéton</p> <p> limiter la hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 9 mètres en interface avec les zones pavillonnaires</li> <li>- à 12 mètres en interface avec l'habitat collectif.</li> </ul>
<p>2. Aménagement</p>	
<p>2.1. Accessibilité et déplacement</p>	<p>Mettre en œuvre une desserte unique en prise l'avenue du Forchex et éventuellement sur la rue de l'OPAC</p> <p>Aménager une continuité au travers d'un cheminement piéton</p>
<p>2.2. Caractéristiques des constructions</p>	<p>Habitat de type collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 9 mètres en interface avec les zones pavillonnaires</li> <li>- à 12 mètres en interface avec l'habitat collectif.</li> </ul> <p>Pas de prescription relative aux implantations des constructions par rapport aux courbes de niveau.</p> <p> limiter le nombre de places de stationnement en surface et privilégier le stationnement en souterrain.</p>
<p>2.3. Traitement paysager et espace public</p>	<p>Justifier d'un traitement paysager des aires de stationnement pour une bonne intégration dans le site</p> <p>Justifier d'un traitement paysager du cheminement piéton pour une bonne intégration dans le site.</p>
<p>3. Habitat</p>	

3.1. Densité	Tendre vers 60 logements par hectare à minima
3.2. Mixité sociale	A minima 30% et dans la limite de l'équilibre financier du projet.
4. Transports et déplacements	
4.1. Cheminements piétons	Aménager une continuité au travers d'un cheminement piéton
4.2. Accès	Créer un accès automobile en prise l'avenue du Forchex et éventuellement sur la rue de l'OPAC
4.3. Desserte	Mutualiser la desserte.

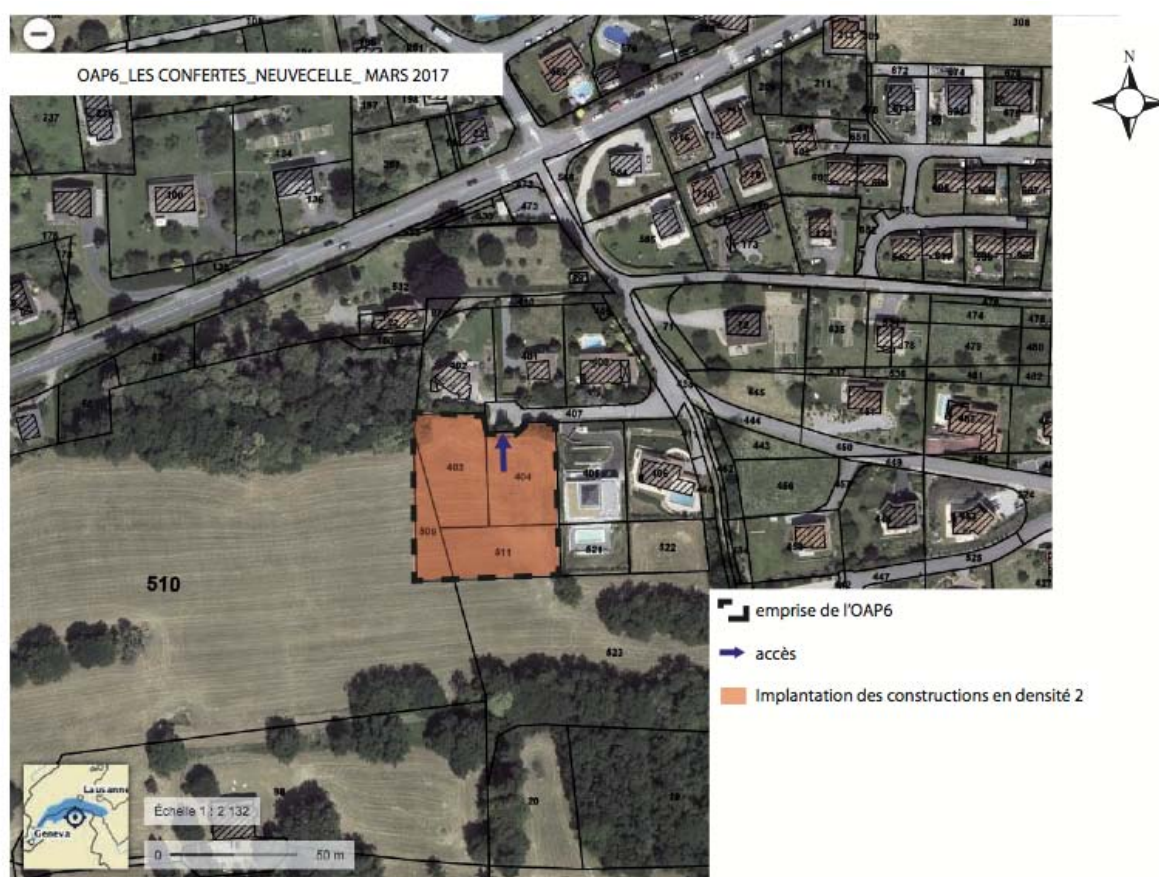


## OAP6 \_ LE TIR AUX PIGEONS

Les prescriptions réglementaires de la zone de référence s'appliquent sauf précisions contraires dans la fiche de l'OAP. Cette prescription réglementaire l'emporte alors sur celle fixée par le règlement général du PLU.

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Hameau intergénérationnel Projet d'aménagement d'ensemble
2. Aménagement	
2.1. Organisation du bâti et environnement	<p>L'emprise de l'OAP constitue une extension de l'enveloppe urbaine existante. Son inscription dans la structure urbaine en place est cadrée ci-après au paragraphe « 3.Habitat. »</p> <p>En complément, le traitement des espaces extérieurs notamment la limite végétale avec les espaces agricoles doit être soigné. Il convient de préciser et de démontrer lors du dépôt de permis de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La nature de la composition d'une interface végétale avec la zone agricole limitrophe ;</li> <li>– Et l'interprétation paysagère de l'alignement boisé existant</li> </ul> <p>qui seront mises en œuvre.</p>
2.2. Traitement du parcellaire	<p>L'emprise de l'OAP est considérée comme l'assiette foncière du projet.</p> <p>Cette assiette foncière est composée des parcelles suivantes : LE TIR AUX PIGEONS / CHEMIN DE GRAVANNE AS 404 - AS 403 – AS 511 – AS 509 pour une contenance totale de 3486 m2</p> <p>Cette assiette foncière constitue une unité foncière à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent s'implanter librement.</p> <p>Les reculs s'appliquent sur les limites de l'unité foncière.</p>
2.3. Traitement paysager et espace public	<p>Dès lors que les places de stationnements sont créées en plein air, elles doivent être réalisées en matériaux perméables tels que pavés, surfaces de gravillons, de graviers-gazon permettant à l'eau de séjourner temporairement. Le choix du matériau perméable doit prendre en considération le cadre paysager dans lequel ce projet d'aménagement d'ensemble vient s'inscrire (justifier le type et la couleur du matériau).</p>
2.4. Typologie des logements	<p>La typologie attendue est celle de l'habitat intermédiaire.</p> <p>Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées sous réserve d'être destinées à faciliter la gestion des eaux pluviales en limitant les débits de pointe.</p>
3. Habitat	
3.1. Densité	<p>Au regard de la localisation du secteur de projet, les élus imposent un coefficient d'emprise au sol de 0,40 hors stationnement et voirie :</p>

	<p>- soit 1400 m<sup>2</sup> de surface de plancher par niveau.</p> <p>La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 9 mètres au maximum :</p> <p>- soit sur 3 niveaux, la possibilité de réaliser au maximum 4200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 42 lgts avec une moyenne de 100m<sup>2</sup> par lgts.</p>
3.2. Mixité sociale	30% des logements à réaliser doivent être des logements locatifs sociaux pérennes.
4. Transports et déplacements	Au regard du projet attendu, un hameau intergénérationnel accueillant des petits logements destinés aux personnes âgées, aux étudiants et aux jeunes travailleurs, les règles de stationnements sont adaptées, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement est à minima de 0,8 (soit 4 places de stationnement pour 5 logements).
4.1. Cheminements piétons	Non identifié
4.2. Accès	Accroche obligatoire sur la voie de lotissement existante
4.3. Desserte	Organisation de la desserte libre ; seul l'accès est imposé.



# OAP7\_VERLAGNY OUEST

## Contexte

- Secteur en continuité du hameau de Verlagny
- Droit à construire cristallisé\_PA accordé
- Développement urbain qui doit être en harmonie avec le site
- Projet d'implantation de construction à usage d'habitation
- Volonté des élus : reproduire la morphologie, l'implantation et la volumétrie des constructions du village de Verlagny

Les caractères architecturaux des constructions du village de Verlagny doivent guider l'aspect architectural des constructions inscrites dans le projet d'aménagement. Les éléments détaillés ci-après doivent être respectés.

## 1. Morphologie

- La proximité est la caractéristique majeure de l'habitat traditionnel du village de Verlagny.
- Les bâtiments se fédèrent en bande le long des rues, l'habitat est regroupé présentant un tissu urbain plus ou moins dense : maisons accolées ou isolées.
- Le faitage est souvent parallèle à la rue, quelques cas où les constructions sont perpendiculaires à la rue.
- Les espaces extérieurs privatifs se composent de courettes à l'avant de la maison (accès depuis la voie publique) et de jardins à l'arrière (nombreux en cœur de village et en périphérie).
- Les Jardins sont souvent accompagnés de clos en pierres sèches ou maçonnées d'une hauteur inférieure à 1 mètre.

## 2. Implantation

La disposition du bâti épouse la topographie du site. Il en résulte une succession de volumes en cascade qui se décrochent les uns par rapport aux autres laissant places à **des interstices urbains variés**.

## 3. Volumétrie

Les fonctions agricoles et l'habitation sont réunies sous un même toit. **L'architecture est simple, fonctionnelle et économe**. Ces maisons massives au volume simple sont aussi nommées «maison bloc».

Selon la forme de la parcelle et la pente du terrain les différentes entités de l'exploitation peuvent se superposer ou se juxtaposer. La silhouette de la maison est déterminée par cette disposition : haute et cubique si le grenier prend place sous le comble ou longue et quadrangulaire si les espaces agricoles sont rejetés sur le côté de l'habitation. Les hauteurs vont de R+C à R+2+C.

La couverture à pans et à croupes est en tuiles. Les débords de toiture sont systématiques et compris entre 0,80 et 1,20 mètres.

## 4. Aspect des façades

Il faut noter la présence de parements verticaux en bois sur les pignons.

La maçonnerie est élevée en moellons de petites dimensions scellés au mortier de chaux; les façades sont ensuite enduites à la chaux. Les teintes sable à beurre frais sont dominantes.

Pour quelques constructions, les chaînages d'angle et les encadrements des fenêtres en pierres sont laissés apparents.

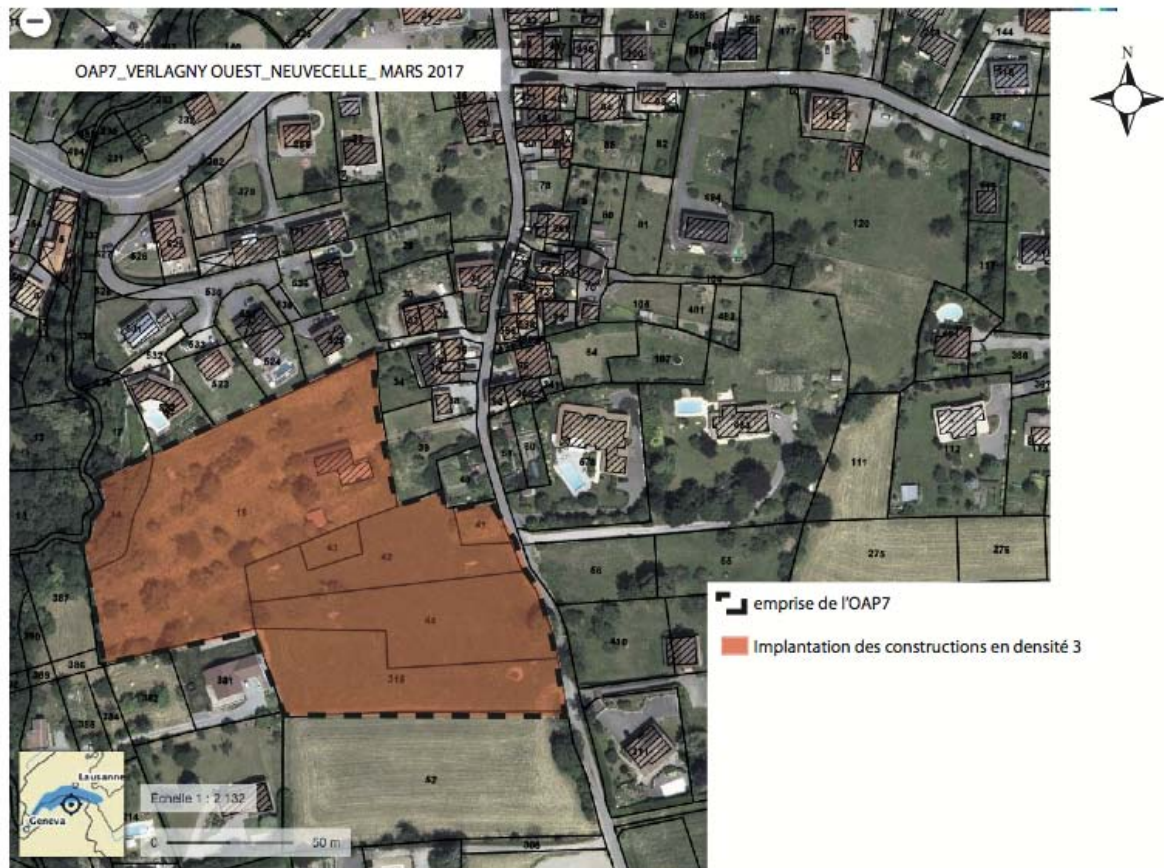
Les percements sont peu nombreux et limités au nécessaire : éclairer le logis, accéder à la grange et à l'étable.

La grande sobriété des façades s'agrémente très ponctuellement de balcons de petites dimensions ou d'escaliers accompagnés le plus souvent d'éléments de ferronnerie d'art d'aspect sobre



1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Projet d'aménagement d'ensemble Respecter le tracé de la voirie de desserte objet d'un acte notarié
2. Aménagement	
2.1. Organisation du bâti et environnement	Implantation des constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>– prendre en compte le contexte topographique dans lequel le projet d'aménagement d'ensemble s'implante et composer une trame bâtie en cohérence ; les faitages doivent être perpendiculaires aux courbes de niveau.</li> <li>– aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages, soit par des décrochés dans les volumes.</li> <li>– limiter les masques solaires en période hivernale pour les constructions situées à l'aval.</li> <li>– Maintenir des vues dégagées pour les maisons situées en amont.</li> </ul>
	La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faitage, mesurée par rapport au terrain naturel.  Hauteur des constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>– A justifier tenant compte de la topographie du site et du maintien des vues vers le lac pour les constructions situées en amont du site.</li> </ul>
2.2. Parcellaire	L'emprise de l'OAP est considérée comme l'assiette foncière du projet.  Cette assiette foncière est composée des parcelles suivantes : VERLAGNY OUEST – AK 14 – AK15 – AK 39 – AK 41 – AK 42 – AK 43 – AK 44 – AK 315 pour une contenance totale de 17503 m2
2.2.1. Traitement du parcellaire	Cette assiette foncière constitue une unité foncière à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent s'implanter librement.  Les reculs s'appliquent sur les limites de l'unité foncière.
2.2.2. Caractéristiques de l'assiette foncière	Le projet d'aménagement doit démontrer : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la valorisation des vues vers le lac depuis le site et en amont du site.</li> <li>- une densification dans l'esprit de la trame urbaine du village de Verlagny</li> </ul> Le principe d'alternance entre bâti et espace libre de construction doit être mis en œuvre.
2.3. Traitement paysager et espace public	Pas d'implantation de construction en bordure de terrasse : maintenir un recul d'implantation des constructions
2.4. Typologie des logements	La typologie attendue est celle de l'habitat intermédiaire
3. Habitat	

3.1. Densité	Tendre vers de l'habitat intermédiaire : à minima 20 lgts/ha
3.2. Mixité sociale	néant
4. Transports et déplacements	
4.1. Cheminements piétons	Cheminement piéton : néant
4.2. Accès	Accès : Respecter le tracé de la voirie de desserte objet d'un acte notarié
4.3. Desserte	Organisation de la desserte : Respecter le tracé de la voirie de desserte objet d'un acte notarié



## OAP8 \_ LES MOULINS DE CHEZ DURET

Les prescriptions réglementaires de la zone de référence s'appliquent sauf précisions contraires dans la fiche de l'OAP. Cette prescription réglementaire l'emporte alors sur celle fixée par le règlement général du PLU.

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Projet d'aménagement d'ensemble
2. Aménagement	
2.1. Organisation du bâti et environnement	<p>Implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale ;</li> <li>- aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et soit par des décrochés dans les volumes.</li> </ul>
2.2. Traitement du parcellaire	<p>L'emprise de l'OAP est considérée comme l'assiette foncière du projet.</p> <p>Cette assiette foncière est composée des parcelles suivantes : MOULIN DE CHEZ DURET _ AK 308 – AK 223 – AK 373 - AK 378 pour une contenance totale de 6256m2</p> <p>Cette assiette foncière constitue une unité foncière à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent s'implanter librement.</p> <p>Les reculs s'appliquent sur les limites de l'unité foncière.</p>
2.3. Traitement paysager et espace public	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Les espaces vides doivent être majoritairement engazonnés dans une recherche de confort thermique des constructions</li> <li>– Les places de stationnement doivent être accompagnées par la plantation d'arbres de haute tige : 1 arbre pour 5 places de stationnement</li> </ul>
2.4. Typologie des logements	<p>Habitat intermédiaire :</p> <p>Ce sont des logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.</p> <p>Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées sous réserve d'être destinées à faciliter la gestion des eaux pluviales en limitant les débits de pointe.</p>
3. Habitat	
3.1. Densité	– Objectif de densification : 40 lgts/ha

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Création de surface de plancher maximale : 2400 m<sup>2</sup></li> <li>– Hauteur maximale au faîtage 9 mètres : ou R+1+comble pour une toiture à pans ou R+2 si toiture terrasse respectant prescriptions ci-dessus paragraphe 2.4</li> <li>– Les hauteurs des constructions sont limitées à 9 m, mais le plan de composition urbaine doit éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée. La topographie du site pourra utilement être utilisée pour répondre à cet objectif.</li> </ul>
3.2. Mixité sociale	30% des logements à réaliser doivent être des logements locatifs sociaux pérennes.
4. Transports et déplacements	<p>Stationnement :</p> <p>25 logements de plus de 35 m<sup>2</sup> dont 5 sociaux soit 45 places de stationnement à réaliser soit environ 560 m<sup>2</sup>. A priori, 1 part en souterrain et 1 part en aérien</p> <p>70% doivent rester vert (incluant les voies et cheminements piétons de desserte)</p>
4.1. Cheminements piétons	Néant
4.2. Accès	Il doit être défini 1 accès unique depuis l'avenue de Milly ; il doit permettre de desservir l'ensemble de l'unité foncière.
4.3. Desserte	Il est prévu de réaliser 1 desserte unique pour l'ensemble de l'assiette foncière, mutualisant les circulations automobiles, piétonnes et cycles

