



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AYN



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.2. JUSTIFICATIONS

1.3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

3. RÈGLEMENTS

3.1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

3.2. RÈGLEMENT ÉCRIT

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

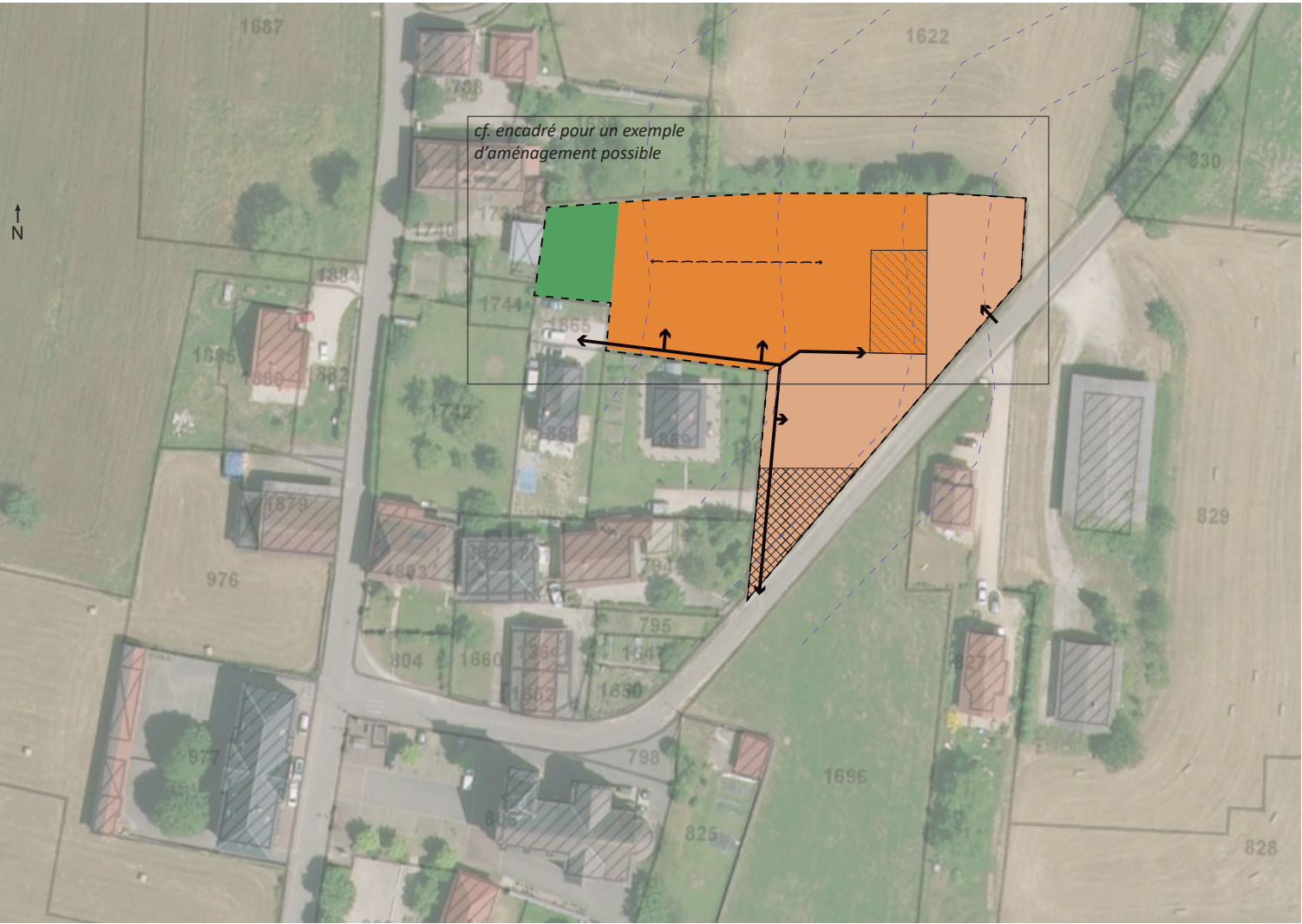
5. ANNEXES



SOMMAIRE

OAP N°1 LE CHEF-LIEU.....	3
OAP N°2 VÉTONNE.....	6

OAP n°1 LE CHEF-LIEU



Description du site



Périmètre de l'OAP



Courbes de niveau

Les courbes de niveau sont indiquées à titre représentatif. Elles soulignent la pente du site afin que les futurs aménagements intègrent au mieux la topographie.

Principes d'aménagement



Logements individuels (2 logements min.) : zone AUh
La hauteur sera limitée au R+C.



Logements intermédiaires (6 logements min.) : zone AU
La hauteur sera limitée au R+1+C.



Espace inconstructible libre de tout aménagement



Zone de stationnement prioritaire



Zone de stationnement secondaire



Ligne de faîtage des futures constructions



Voirie à aménager et accès aux constructions

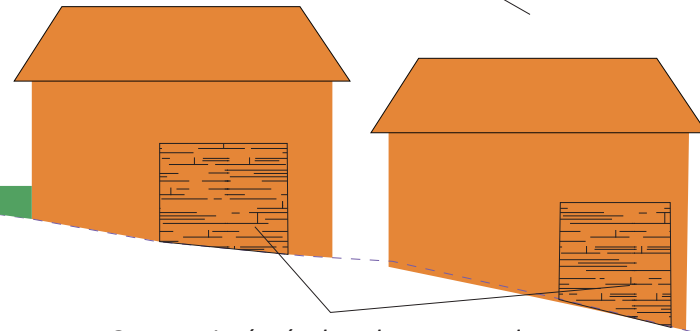
Exemples d'opérations similaires réalisées

Exemple d'aménagement possible

*Ce schéma est joint à la présente OAP à titre d'exemple afin de guider l'aménagement du site.
Il n'implique aucune obligation réglementaire.*

*Constructions intermédiaires en
escalier*

Logement individuel



Espace inconstructible

*Garages intégrés dans la pente et dans
le volume des habitations (RDC)*

*Espace de stationnement
mutualisé prioritaire*

Profil altimétrique ouest-est (source : IGN)



Logements intermédiaires intégrés dans un site en pente, Montcel (73)



Logements intermédiaires en coeur de village, Avressieux (73)



Autre exemple à Talloires (74)



SITUATION

Le site d'OAP est localisé au coeur du Chef-Lieu d'Ayn.

D'une superficie d'environ 3 100 m², le site est encadré au sud et à l'ouest par le bâti traditionnel du village d'Ayn et plus globalement de l'Avant-Pays Savoyard (pierres apparentes, tuiles brunes, lignes de faîtage ouest-est, etc.) Au nord et à l'est, le site s'ouvre sur des paysages agricoles et des vues remarquables jusqu'au hameau du Forchet. La topographie relativement prononcée du terrain offre des perspectives lointaines sur le Col de l'Épine.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

La densité et le nombre de logements

Le site fait l'objet d'une règle de densité de 15 logements par hectare au minimum, en correspondance avec les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard. Compte tenu du potentiel que représente le site au regard notamment de sa surface, de la topographie assez marquée qui toutefois ne contraint pas son aménagement et de la densité des constructions historiques du Chef-Lieu, **8 minimum logements sont programmés au total.**

La typologie de logements attendus

Le site proposera deux types d'habitat complémentaires :

- de l'habitat intermédiaire, soit 6 logements répartis dans un seul bâtiment avec une hauteur limitée à R+1+C soit 12,00 mètres au plus haut de la construction ;
- de l'habitat individuel, soit 2 logements, répartis dans deux constructions indépendantes, avec une hauteur limitée à R+C, soit 9,00 mètres au plus haut de la construction.

Sur le bâtiment intermédiaire, il est attendu une pluralité des

types de logements du studio au T5.

Le site peut être aménagé en plusieurs temps (notamment en distinguant les constructions individuelles des constructions intermédiaires) à condition que tous les aménagements réalisés ne compromettent pas l'intégrité du projet dans son ensemble.

La desserte et le stationnement

L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la voirie existante perpendiculaire au chemin du Forchet.

Les futurs pétitionnaires devront prévoir 2 places minimum de stationnement par logement, réparties comme suit :

- Au moins 50% des places afférentes aux logements intermédiaires, soit au moins 6 places, seront réalisées en garages situés au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- Les places restantes seront organisées en espace de stationnement mutualisé le long de la voie de desserte (cf. localisation indiquée au plan). Cet espace de stationnement mutualisé dit « prioritaire » a une double vocation : assurer le stationnement des véhicules des résidents (et des visiteurs) en palliant le manque de places en rez-de-chaussée d'une part ; compléter l'offre en stationnement existante du Chef-Lieu d'autre part.

Un espace de stationnement mutualisé secondaire pourra être créé à l'est des bâtiments intermédiaires (cf. localisation indiquée au plan).

L'architecture et le paysage

Les logements intermédiaires seront regroupés en un ou deux corps de bâtiment. Leur sens de faîtage sera ouest-est, à l'image des bâtiments historiques du Chef-Lieu. La topographie du site constitue un atout pour proposer une construction régalée « en

escalier ».

Les logements individuels adopteront un sens de faîtage ouest-est, ou nord-sud, à l'image des constructions les plus contemporaines du Chef-Lieu.

Les bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec les constructions voisines.

Les caractéristiques architecturales et paysagères des futurs aménagements devront se conformer au règlement des zones AUd et AUh du Plan Local d'Urbanisme.

La transition énergétique

L'orientation et l'implantation des constructions permettront - tout en respectant les formes urbaines du Chef-Lieu - de maximiser les apports solaires en hiver (*ex : avec des ouvertures principalement réalisées sur la façade sud*).

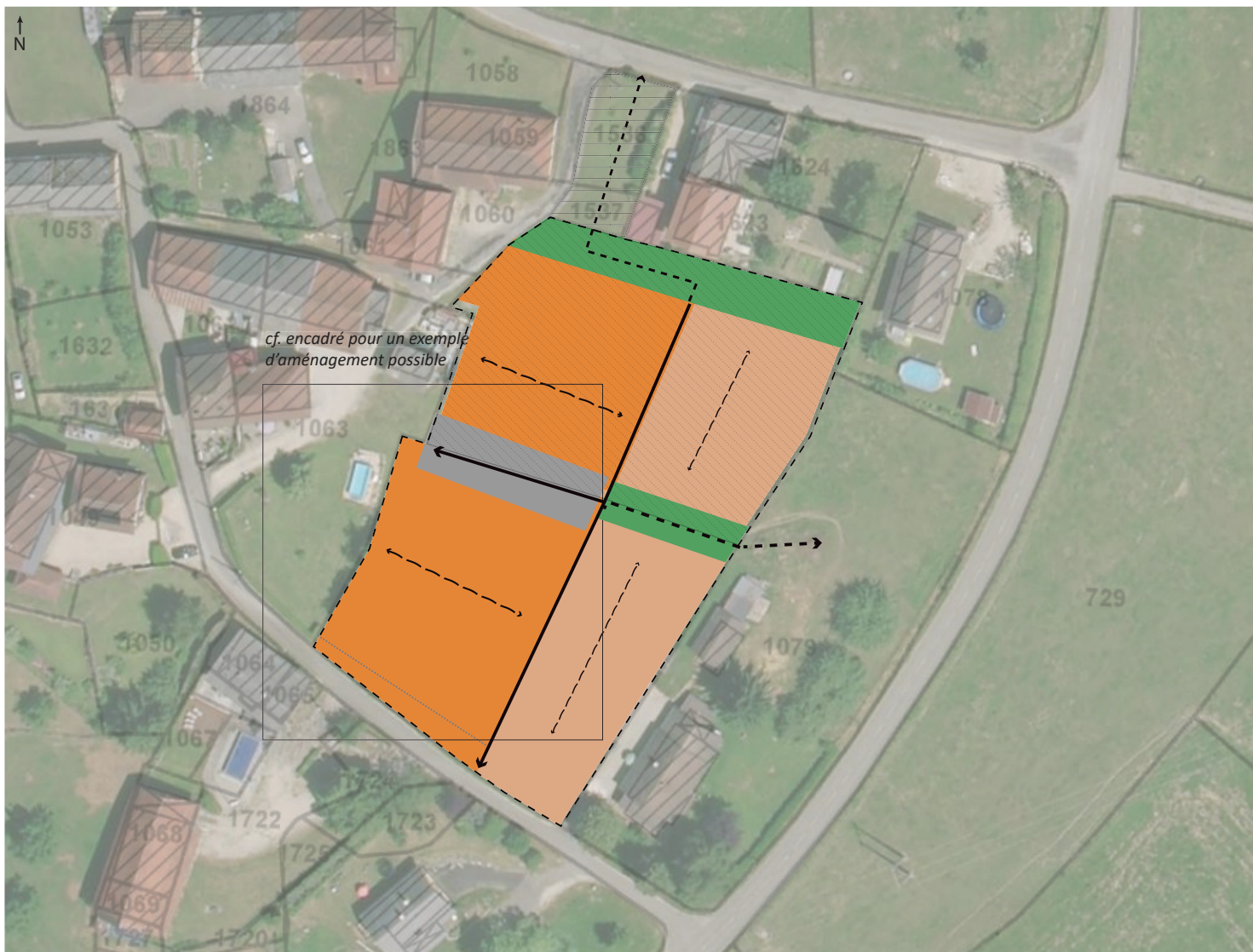
Les matériaux et les teintes des toits et des façades concourront à améliorer le confort thermique des futures constructions.

Il est préconisé, pour les constructions intermédiaires, d'avoir recours à des systèmes de chauffage collectif et de récupération des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions devront respecter les normes des Bâtiments Basse Consommation (BBC) en vigueur au moment du dépôt de permis.

L'emploi de système d'énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, etc.) est fortement encouragé.

OAP n°2 VÉTONNE



Description du site



Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement



Logements individuels ou individuels groupés : zone Uh



Logements groupés ou intermédiaires : zone Ud



Espace de stationnement commun aux logements intermédiaires et réalisé en deux phases



Espace inconstructible libre de tout aménagement



Ligne de faîtage des futures constructions



Voirie à aménager et accès aux constructions



À l'est : desserte éventuelle en cas de division de la parcelle voisine
Au nord : desserte éventuelle dans l'optique d'une traversée sud-nord



Seconde phase de l'aménagement du site, subordonnée à la réalisation complète de la première phase

4 min. logements en phase n°1 : 2 intermédiaires, 2 individuels
4 min. logements en phase n°2 : même programmation



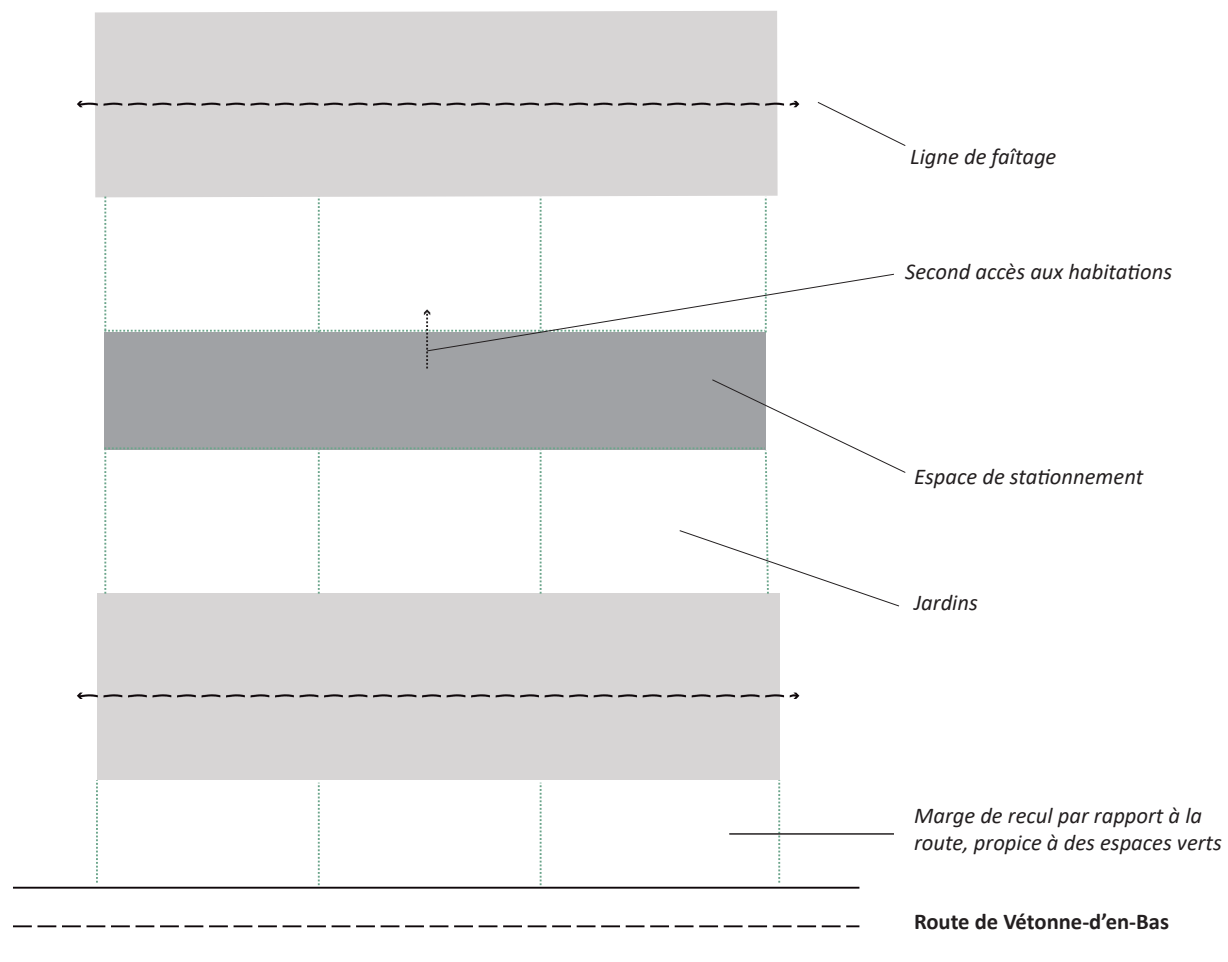
Recul minimal des constructions par rapport à la voie



Emplacement réservé pour la création d'un bouclage de la voirie

Exemple d'aménagement possible

Ce schéma est joint à la présente OAP à titre d'exemple afin de guider l'aménagement du site.
Il n'implique aucune obligation réglementaire.



SITUATION

Le site d'OAP est localisé au coeur du hameau de Vétonne, au sud-ouest de la commune d'Ayn.

D'une superficie d'environ 4 850 m², le site constitue un grand tènement non urbanisé au centre d'une trame urbaine déjà constituée. Son aménagement soulève des enjeux forts autour de la recomposition de trames viaire et bâtie cohérentes à l'échelle du hameau.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

La densité et le nombre de logements

Le site fait l'objet d'une règle de densité de 15 logements par hectare au minimum, en correspondance avec les prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard. Compte tenu du potentiel que représente le site au regard notamment de sa surface, de la topographie peu marquée et de la densité des constructions historiques situées au nord-ouest, **8 logements minimum sont programmés au total.**

L'aménagement se réalisera en deux phases successives :

- La première phase permettra la construction de 4 logements, la création d'une voie d'accès et d'un espace de stationnement ;
- La seconde phase, fermée à l'urbanisation jusqu'à la réalisation de la première phase, permettra la construction de 4 logements, le prolongement de la voie d'accès vers le nord et l'achèvement de l'espace de stationnement mutualisé.

À long terme, l'aménagement d'une dernière phase pourra contribuer au bouclage de la voirie entre la Route de Vétonne-d'en-Bas au sud et la Route de Vétonne au nord. Cette mise en œuvre est inhérente à la vente des terrains situés au nord du site (hors OAP), Route de Vétonne.

La typologie de logements attendus

Le site proposera deux types d'habitat complémentaires. La

répartition des logements est la même pour les deux phases : 2 logements intermédiaires ou individuels groupés, et 2 logements individuels ou individuels groupés, soit 4 logements par phase de réalisation.

Les constructions auront une hauteur minimale de R+1 ou R+C et une hauteur maximale de R+1+C dans les limites métriques posées par le règlement des zones Uh et Uc.

Le site peut être aménagé en plusieurs temps (notamment en distinguant les constructions individuelles des constructions intermédiaires) à condition que tous les aménagements réalisés ne compromettent pas l'intégrité du projet dans son ensemble.

La desserte et le stationnement

L'accès aux futures constructions s'effectuera depuis la Route de Vétonne-d'en-Bas au sud. La voie traversera le site et permettra de desservir un espace de stationnement commun aux deux phases d'aménagement. En phase n°2, elle sera prolongée vers le nord.

Les espaces inconstructibles définis au nord et à l'est permettront d'une part d'envisager un bouclage entre la Route de Vétonne-d'en-Bas et la Route de Vétonne ; d'autre part, de desservir une possible construction à l'est en cas de division parcellaire.

Les futurs pétitionnaires devront prévoir 2 places minimum de stationnement par logement, réparties comme suit :

- Au moins 50% des places afférentes aux logements intermédiaires, soit au moins 6 places, seront réalisées en garages situés au rez-de-chaussée des bâtiments ;
- Les places restantes seront organisées en espace de stationnement réalisé en deux phases (cf. localisation indiquée au plan).

Le stationnement des logements individuels pourra également faire l'objet d'une mutualisation, phase par phase.

L'architecture et le paysage

Les logements intermédiaires seront regroupés en un seul corps de bâtiment, phase par phase. Son sens de faitage sera

ouest-est, à l'image des bâtiments historiques de Vétonne.

Les logements individuels adopteront un sens de faitage nord-sud, à l'image des constructions situées à l'est du hameau.

Les bâtiments devront présenter une continuité évidente d'aspects et de teintes avec les constructions voisines.

Les caractéristiques architecturales et paysagères des futurs aménagements devront se conformer au règlement des zones Ud et Uh du Plan Local d'Urbanisme.

La transition énergétique

L'orientation et l'implantation des constructions permettront - tout en respectant les formes urbaines du Chef-Lieu - de maximiser les apports solaires en hiver (*ex : avec des ouvertures principalement réalisées sur la façade sud*).

Les matériaux et les teintes des toits et des façades concourront à améliorer le confort thermique des futures constructions.

Il est préconisé, pour les constructions intermédiaires, d'avoir recours à des systèmes de chauffage collectif et de récupération des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions devront respecter les normes des Bâtiments Basse Consommation (BBC) en vigueur au moment du dépôt de permis.

L'emploi de système d'énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, etc.) est fortement encouragé.