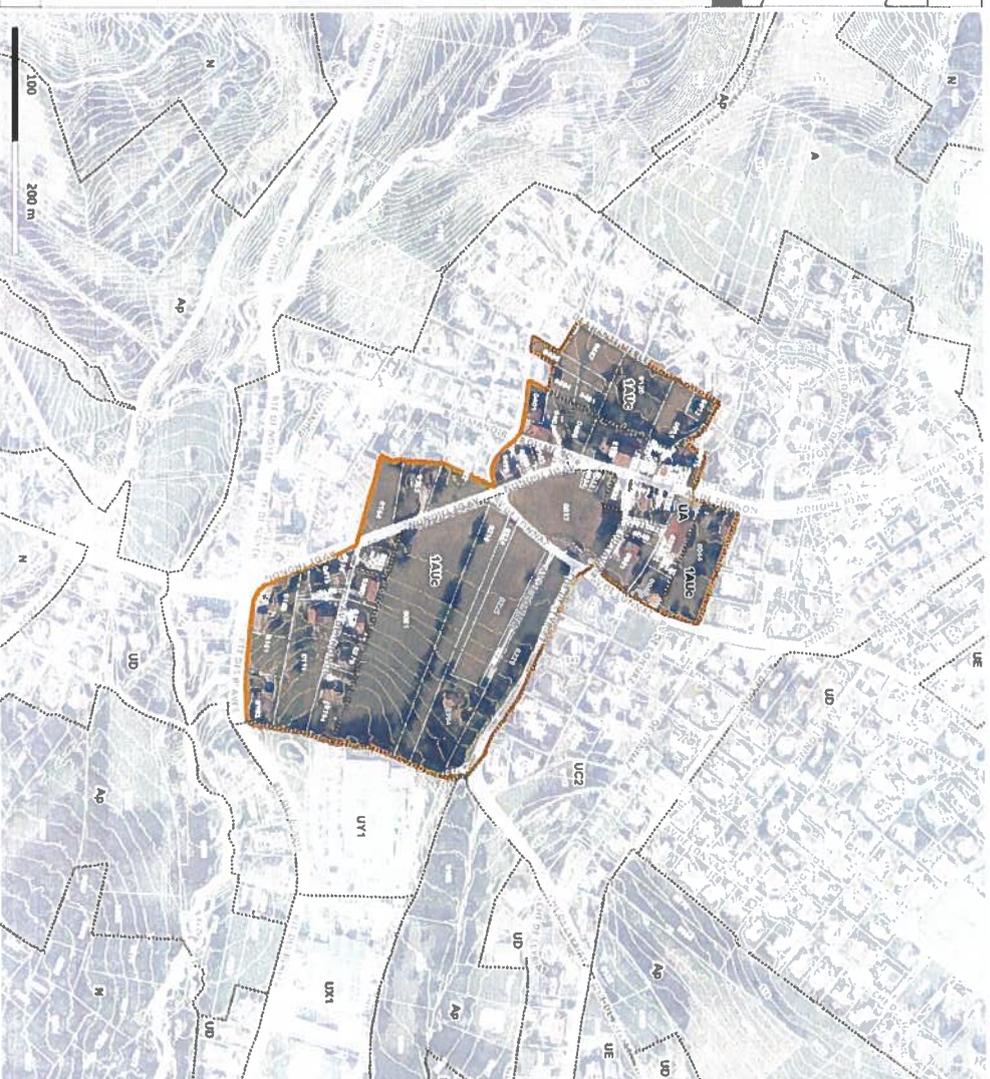


OAP ALL 5

Caractéristiques du site

THONON agglomération	OAP ALL5
	
IDENTIFICATION	
ZONAGE PLU-NM :	1AUc-UA UC2
SECTEUR :	Noyer centre
SUPERFICIE "NETTE" :	78500 m ²
GISEMENT FONCIER	Dans l'enveloppe / RU
COMPOSITION ACTUELLE :	Urbaine : constructions existantes Agricole : prairies permanentes déclarées Agricole : prairies non déclarées
VOIES(1) À PROXIMITÉ :	Avenue de Thonon / Avenue de Lomaz / Route des Blaves / Chemin de l'Évryat
SENSIBILITÉS :	



Principes d'aménagement

Programme et schéma d'intention

THONON
agglomération



OAP ALLS

PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE :
Mixte habitat et commerces/services

DENSITÉ MOYENNE
(NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE) :
45

NOMBRE DE LOGEMENTS MOYEN :
350

FORMES URBAINES
Collectifs et intermédiaires

MIXITÉ SOCIALE MINIMALE :

LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM :

ACCS :

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

TRANCHES FONCTIONNELLES :
OUI

PASSAGE :

Principes de positionnement et d'aménagement
(à optimiser)

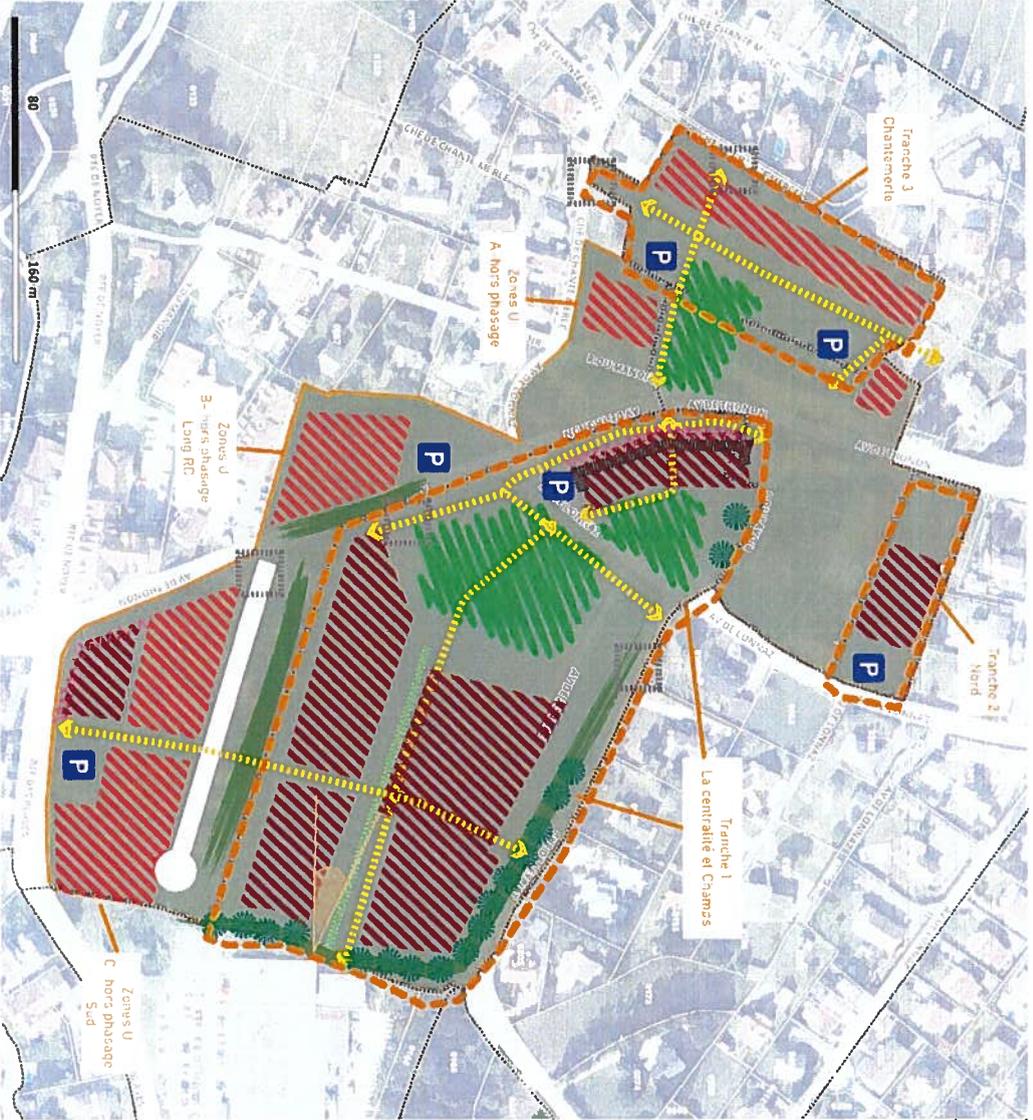
- Périmètre de l'OAP
- Vocation principale et formes urbaines**
- Logements collectifs
- Raz-de-crausées à vocation commerciale et de services

Mobilités

- Accès à la zone
- Voie de desserte interne avec aire de retournement
- Liaison douce
- Stationnement

Qualité paysagère et environnementale

- Cône de vue à préserver et à valoriser
- Traitement paysager des limites
- Trame bosquée à créer et/ou préserver
- Arbre à préserver
- Espace commun
- Front bâti à constituer





Plan général issu de l'étude pré-opérationnelle présenté à titre informatif

- | | |
|--|--------------------------------|
| | Logements intermédiaires R+1+C |
| | Logements collectifs R+1+C |
| | Logements collectifs R+2+C |
| | Logements collectifs R+3+C |
| | Commerces / Services |
-
- | | |
|----------------------------------|---|
| TRAME VIAIRE ET MOBILITÉS | |
| | Traitement de la RD pour apaisement des circulations |
| | Accès aux stationnements |
| | Stationnements aériens : |
| | Publics |
| | Privés |
| | Stationnements enterrés |
| | Arrêt de bus |
| | Liaison piétonne en site propre (Trottoir ou cheminement) |
| | Venelle piétonne : usage exceptionnel automobile (4m.) |
-
- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| TRAME VERTE ET BLEUE | |
| | Noues paysagères |
| | Espace de rétention paysager |
| | Végétation existante |
| | Plantations créées |
| | Espaces verts privatifs |
| | Potagers |

Vocation du site et programmation

La présente OAP a fait l'objet d'une réflexion approfondie dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle. Bien que non opposable, cette dernière est annexée au PLU-HM pour une compréhension optimale des intentions d'aménagement formalisées ici.

Vocation du site et densité

Ce site, correspond à un tissu urbain hétérogène, mêlant espaces bâtis, habitat vernaculaire ancien, habitations récentes et espaces non bâtis dont des espaces cultivés. La Route de Thonon, axe majeur de déplacement à l'échelle de l'agglomération et de la commune, scinde le secteur de projet en deux.

Cette OAP vise à apporter une réflexion quant à la requalification et à l'affirmation de la polarité de Noyer.

L'aménagement de ce secteur vise à mieux renforcer la mixité fonctionnelle et sociale, tout en clarifiant, en apaisant et en structurant la centralité. Au nord du site champs, est portée une réflexion quant à l'implantation d'une résidence intergénérationnelle avec RDC destiné à un local d'activité de type crèche.

L'opération vise également à intensifier le maillage doux du site et réduire la place de la voiture.

Plusieurs sous-secteurs de réflexion se dégagent tels que nommés sur la cartographie et ci-après. Des orientations particulières s'appliquent à chacun d'eux.

Sous-secteurs (et superficie nette)	Phases	Nombre logements densité programmés	de et	Mixité sociale minimale
La centralité et champs (3,5 ha)	Tranche 1 : immédiatement	230 soit 65 log / ha		40% accession libre + 40 % Logements Locatifs Locatifs Sociaux + 10% Bail Réel Solidaire + 10% Logements Locatifs
Nord (0,35 ha)	Tranche 2 : à partir de 2028	10 soit 30 log / ha		100 % Bail Réel Solidaire
Chantemerle (0,99 ha)	Tranche 3 : à partir de 2031	35 soit 35 log / ha		40% accession libre + 40% Logements Locatifs Sociaux + 20% Bail Réel Solidaire
Centre (1,1 ha)	A-Hors phasage : immédiatement	Hors logements		Voir règle de la zone UA
Long (0,41)	RD B- Hors phasage : immédiatement	10 soit 25 log / ha		Voir règle de la zone UC2
Sud (1,5)	C- Hors phasage : immédiatement	65 soit 45 log / ha		Voir règle de la zone UC2

Phasage et échéancier interne

Le site pourra s'ouvrir à l'urbanisation par le biais d'une opération d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, portant sur la totalité de

chacune des zones 1AU. Les secteurs prévus en renouvellement urbain, en zones U, sont réalisables immédiatement.

Insertion architecturale et paysagère

Gabarit des constructions et implantations

Il s'agira de proposer une diversité de gabarits, dont la volumétrie pourra évoluer de R+1+c/att à R+4+c/att, un épannelage des hauteurs devra permettre une bonne intégration paysagère du projet.

Les secteurs de la centralité / Champs, le secteur A, accueilleront des logements collectifs, ainsi que l'angle avenue de Thonon / route des Blaves du secteur C.

Les logements intermédiaires se feront sur les secteurs B et C en R+1+c/att.

Sur la centralité, l'objectif est de renforcer l'urbanité sur le secteur avec la création d'une place publique structurée par l'implantation de bâtiments reprenant l'alignement de Noyer historique. Un front bâti est à prévoir sur les futurs logements collectifs de la centralité. Ces fronts bâtis constitueront également des rez-de-chaussée à vocation de commerces et/ou de services.

Le secteur de Champs, sera réalisé selon les principes d'un éco-quartier. La conception proposera des bâtiments construits autour de la végétation existante et autour de trames non bâties en est/ouest assurant le liaisonnement entre les différentes polarités, une gestion intégrée aux aménagements paysagers des eaux pluviales, des trames bâties espacées afin de limiter les ombres portées, une très grande majorité de logements avec des pièces de vie et des espaces extérieurs au Sud et des trames bâties peu profondes afin de proposer une majorité de logements traversants. Un épannelage des hauteurs et une intégration dans la pente devra permettre de limiter la perception paysagère depuis l'aval.

Sur le secteur Chantemerle, il s'agit de prévoir une opération résidentielle qui réalise la transition entre le cœur de Noyer et les espaces pavillonnaires alentours. Les implantations seront en retrait par rapport à la RD12, afin de conserver le cœur d'ilot végétalisé. Chaque logement bénéficiera d'une

espace extérieur privatif. Par mesure de précaution, un recul de 15 m devra être maintenu entre les bâtiments et la ligne HT à terme enterrée.

Sur le secteur B, l'implantation des bâtiments devra proposer des logements intermédiaires traversants tournés vers le sud-ouest de manière à générer des espaces extérieurs protégés des nuisances acoustiques.

Sur le secteur C, les bâtiments reprendront l'implantation existante, réservant l'espace nord pour le stationnement et les espaces sud pour les espaces extérieurs. Il est aussi prévu, dans la partie C, renouvellement urbain, des rez-de-chaussée commerciaux, à l'angle avenue de Thonon / route des Blaves afin de marquer l'entrée de Noyer.

Espaces libres, trame végétale, paysage et patrimoine

Les aménagements devront être conçus de telle sorte à articuler le projet autour de la trame verte existante (continuités boisées, boisements isolés, haies...), et d'en développer une nouvelle, avec notamment : les plantations sur l'espace de centralité, sur les espaces privatifs (permettant de mettre à distances les routes et poches de stationnement), des potagers collectifs dans l'opération Champs et sur l'espace de centralité, des espaces verts privatifs.

Les vues sur les grands paysages devront être conservées, et intégrées dans les principes d'implantation des constructions.

Gestion des déchets

L'aménagement du secteur devra prévoir dans son périmètre 3 aires dédiées au tri et à la collecte des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduels, emballages, verre, biodéchets,...).

Mobilités

Accès et desserte véhicules

Seul le secteur Sud et Chantermerle sont concernés par la création de voie de desserte.

Le reste des secteurs s'appuie sur le maillage viaire existant.

Stationnement

Afin de limiter la place de la voiture dans les opérations et de dégager des espaces de jardins/parcs sur les îlots d'habitations, le principe est de mutualiser les poches de stationnements des logements (extérieur, sous-terrain en fonction des secteurs) avec un accès automobile à l'entrée de chaque secteur. L'accès aux logements se faisant donc de manière piétonne. Les venelles piétonnes servent d'accès VL de manière exceptionnelle (pompiers, déménagement...).

Les stationnements publics aériens se situent sur la pointe sud de la centralité et le secteur « Long RD ».

Modes doux

Le projet prévoit un maillage doux par la création de cheminements piétons transversaux, notamment le lien secteur Champs – Secteur Chantermerle, via la centralité, de cheminements piétons nord-sud seront réalisés entre l'Avenue de Leyriat - route des Blaves et sur le secteur de Chantermerle, la création de trottoirs le long de la RD12 et de l'avenue de Lonnaz. Tous ces aménagements permettront de relier le secteur de Noyer avec le Chef-lieu, le Plateau de Lonnaz, le groupe scolaire.

La centralité est entièrement dédiée aux usages piétons.

