

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PASSY

5 - OAP

Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

Projet de modification n°2
Mars 2025

**DOSSIER DE NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

2. Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U (indiquées)

	Secteur d'application
1 zone Ub - secteur de « Chedde Centre »	Périmètres identifiés au document graphique (MODIFIÉE)
1 OAP multisite « de densité »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone UE-UD - secteur de La Ravoire	Périmètres identifiés au document graphique

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

	Secteur d'application
1 zone 1AUd - secteur du « Vernay »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUd - secteur de « Champlan Ouest »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUd - secteur du « Chef Lieu »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUd - secteur du « Chef Lieu Est »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUb - secteur du « Plateau d'Assy Est »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUb - secteur du « Plateau d'Assy Ouest »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUx - secteur de la « ZAE des Egratz »	Périmètres identifiés au document graphique

5. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques applicables à toutes les zones U et AU

1. GÉNÉRALITÉS SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de PASSY a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Le projet communal se compose de **83 OAP** « sectorielles » 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 des quartiers.
- 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.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements.

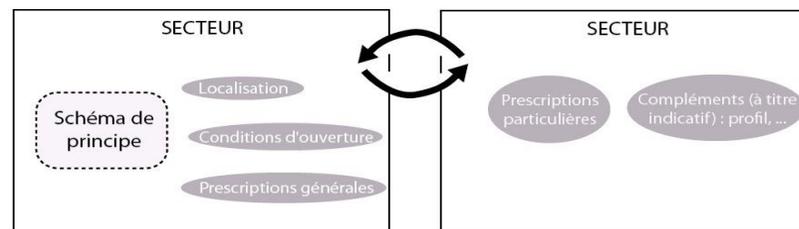
Le PLU contient également des OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement le nombre de logements attendus. **Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de chaque demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).**

Ces OAP de densité sont complétées par des dispositions générales, communes à l'ensemble des OAP de densité.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP de densité, dans un rapport de compatibilité.

Ces principes généraux visent :

- ▶ à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- ▶ à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

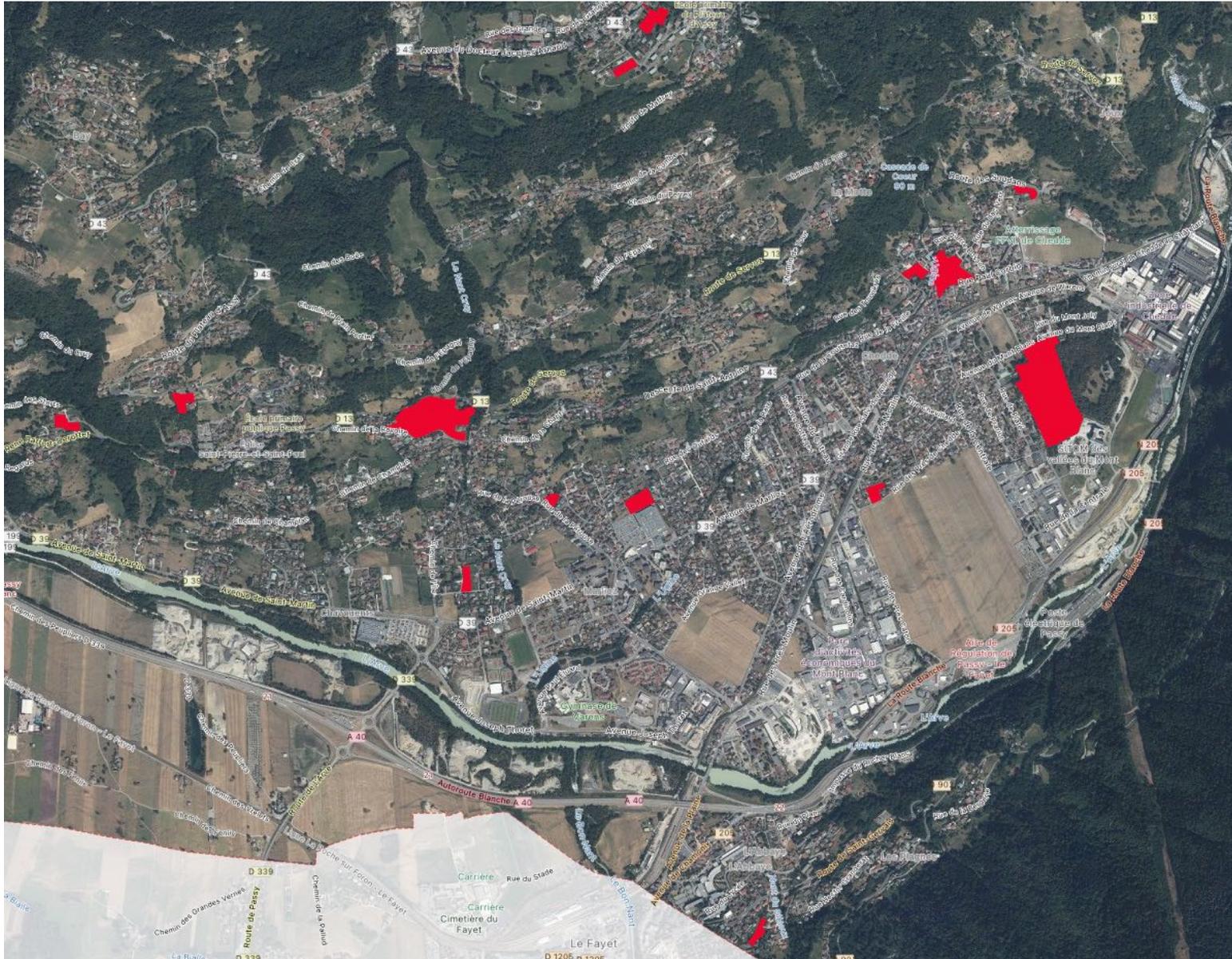


Principe de lecture des OAP

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique), excepté disposition spécifique prévue au règlement écrit.



Localisation des OAP



3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS



ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

SITUATION



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : ~~3,8~~ 1,9 hectares environ

ENJEUX



L'OAP de Chedde centre comprend des habitations existantes à préserver au titre de leurs qualités architecturales ou de leur volume. Par ailleurs, quelques bâtiments feront l'objet d'un renouvellement urbain. Le site est donc complexe en ce qu'il est constitué de bâti et d'espaces libres, de voirie existantes, d'habitat et de commerces.

Enjeux : recréer un espace central articulé autour d'espaces publics de qualité pour rendre une cohérence au quartier et soutenir le tissu économique local par des aménagements adaptés.

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 3,8 1,9 ha dont 2,8 ha dédiés aux logements)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 5 tranches fonctionnelles sans ordre de priorité ou par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur UB.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **85 70 logements** (+/-10%) et 12 logements existants
 Pour une densité de l'ordre de **35 logt/ha minimum en moyenne**
 Avec **40 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Des voies principales existantes ou à créer desserviront la zone

Un seul accès carrossable sur le domaine public sera autorisé pour chacun des îlots A, B et C.



Complémentaire aux stationnements prévus dans les bâtiments, des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec chacun des îlots A, B et C. Elles devront être réalisées en matériaux et procédés perméables.



Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés et permettront d'assurer des continuités piétons/cycles entre les opérations et le domaine public.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Bâtiment existant à préserver et mettre en valeur



Secteur d'habitat type collectif

Dans les îlots A et B, il est attendu une densité de 35 logements/ha minimum.

Dans l'îlot C, il est attendu au minimum 35 logements et un rez-de-chaussée « commerces et services » sera à prévoir.

Secteur d'équipements publics



Implantation du bâti à titre indicatif



Linéaires commerciaux à maintenir

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public



Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

Le parc accompagnant le bâtiment patrimonial sera à préserver et à mettre en valeur.



Un espace public sera aménagé pour redonner de la qualité à la place centrale.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Les haies monospécifiques existantes (tuya) pourraient être diversifiées pour la diversification et la préservation de la biodiversité.
- Renouée du japon (invasive) : éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau (l'Ugine) : maintien des talus de berge naturelles et ripisylve boisée à préserver.
- Parcs et jardins à conserver comme espaces de nature en ville. Éviter l'imperméabilisation des sols, conserver la perméabilité.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

PRINCIPES

Les OAP sectorielles de densité

Le PLU contient 8 sites OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement la densité de logement attendue. Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).

Pour accompagner ces objectifs, des dispositions générales communes à l'ensemble des sites sont mises en place.

Ces dispositions sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre de l'OAP multisite en plus des orientations de densité propre à chacun d'entre eux. Elles sont à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Ces principes généraux visent :

- ▶ à la bonne intégration de projets adaptés à leur environnement
- ▶ à contribuer à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

Les thématiques traitées sont :



▶ Volet Empreinte carbone

- ✓ L'usage économe des sols dans une logique de mutabilité
- ✓ La sobriété énergétique



▶ Volet Confort de vie

- ✓ L'habitat durable
- ✓ La lutte contre les îlots de chaleur



▶ Volet Biodiversité en milieu urbain

- ✓ Le renforcement de l'armature verte
- ✓ Le renforcement de la trame noire

PRINCIPE DE LECTURE D'UNE OAP MULTISITE DE DENSITÉ



+ *Dans tous les cas*



+ *Selon les situations*



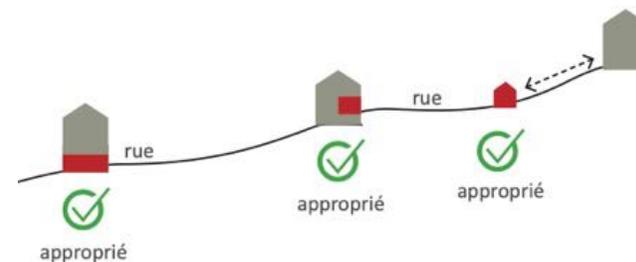
OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / PRÉSERVATION DES SOLS NATURELS

ACTION : Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels

- **Pour les opérations de logements dans lesquelles le règlement écrit impose des stationnements à l'intérieur du bâtiment ou en sous-sol,** ceux-ci devront chercher à limiter les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement). Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment. L'aménagement de sous-sols sous terrasses des logements sera aussi autorisé dans la limite de **30%** de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les parties enterrées des constructions seront à proscrire sur une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives, afin d'assurer des transitions paysagères de qualité.
- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés à proximité de la voie, à condition que leur aspect soit soigné.



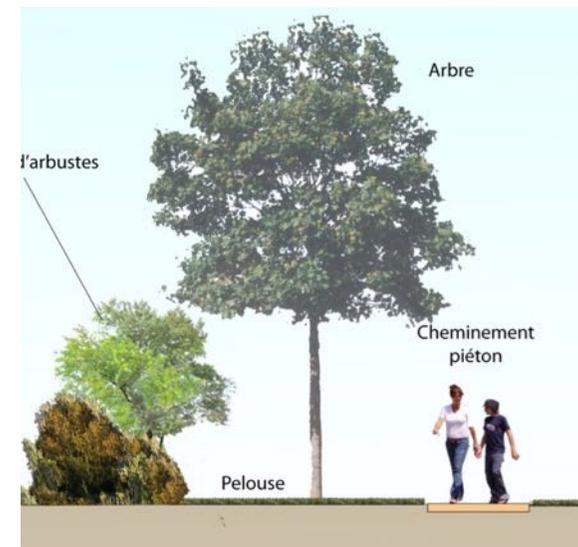
OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE EMPREINTE CARBONE OBJECTIF / ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

ACTION : Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants

- Pour tout projet portant sur une programmation de 4 logements ou plus, et en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe. Elle devra être ouverte au public.
- Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE OBJECTIF / HABITAT DURABLE

ACTION : Améliorer la qualité des logements

- Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)
- Favoriser l'éclairage naturel des logements
- Obligation de logements bi-orientés à partir des T3 (ventilation naturelle)
- Prévoir systématiquement des caves dans les opérations d'habitat collectif, minimum 5 M2
- Pour les projets d'habitat collectif ; la gestion des ambiances doit permettre un confort des logements en hiver comme en été
 - *Par exemple, des arbres à feuillages caducs seront plantés au sud et à l'ouest pour assurer une protection solaire appréciable en été tout en permettant des apports solaires passifs en hiver pour les logements*

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

ACTION : Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et ressource



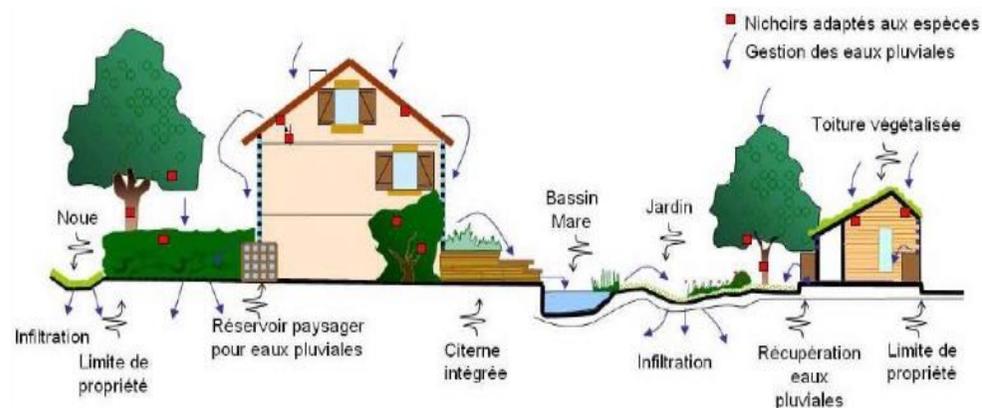
Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraîchissement naturel des espaces urbains.

➤ les éléments bâtis peuvent permettre de valoriser les eaux de pluie :

- Afin de préserver la ressource en eau potable et l'autonomie des espaces bâtis, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie peuvent être favorisées à toutes les échelles de l'aménagement (bâti, espaces libres privés et publics...).
- Les eaux de pluie peuvent être récupérées pour divers usages intérieurs (arrosage, lavage...). Cependant, leur stockage ne constitue pas une compensation à l'imperméabilisation. Il convient de prêter une attention particulière à la gestion des larves et nymphes de moustiques par exemple en éliminant les eaux stagnantes permanentes, par l'addition de larvicide biologique ou par l'insertion de prédateurs naturels (poissons ou invertébrés).

À minima, la mise en place de système de récupération des eaux pluviales de toitures sera exigé, dans les conditions fixées au règlement écrit.

Récupération des eaux de pluie



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE CONFORT DE VIE

OBJECTIF / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR

ACTION : Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et ressource

- L'aménagement de noues ou de tranchées drainantes sera obligatoire (sauf si impossibilité technique démontrée prouvée par une étude) **dans les projets de 4 logements et plus**

Fossés peu profonds, larges et végétalisés, ces ouvrages permettent une gestion des flux hydrauliques de façon intégrée : rétention, acheminement et infiltration des eaux pluviales.

Les noues sont dimensionnées en fonction du projet (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d'eau à gérer), en fonction du relief du terrain d'assiette (pente ou non) et de la nature des sols (plus ou moins infiltrants).

Elles sont également aménagées en fonction du contexte plus ou moins rural ou urbain.

- Obligation de stationnements perméables si réalisés à l'air libre

Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de prescription contraire du PPR ou du schéma de gestion des eaux pluviales

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN

OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Consolider le réseau « vert »

Ce réseau assurera diverses fonctions : écologique, mobilité douces, paysage et gestion des eaux pluviales ...

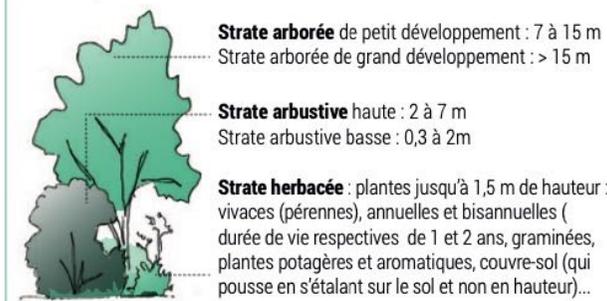
Les projets s'inscriront dans le **respect de la trame végétale existante (maintien des arbres de haute tige existants)** qui sera confortée ou recrée lorsque les arbres en place présentent des problèmes sanitaires ou de dangerosité pour le public.

Les espaces libres seront composés de trois strates végétales d'essences locales : herbacée, arbustive et arborée. Ils assureront un continuum végétalisé sous forme linéaire ou en pas japonais avec le milieu naturel (lorsque la voirie ou le bâti est incompatible avec une continuité).

La préservation du maillage de jardins privés sera favorisée par les espaces de pleine terre fixés au règlement écrit, et par la mise en place de mesures favorables concernant l'implantation du bâti.

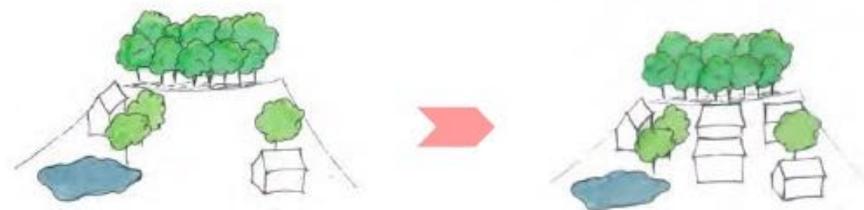
Composition multistrata

Associant plusieurs strates végétales, si possible les trois strates : herbacée, arbustive et arborée.



Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche échue de 200 m² d'espaces verts de pleine terre. Les arbres de haute tige conservés sont déduits des plantations exigées.

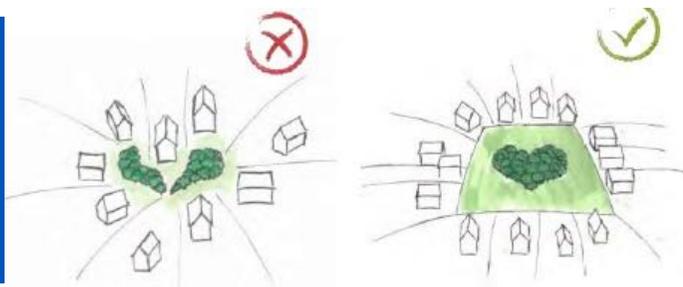
Conservier au maximum les éléments naturels existants



Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



Préserver des cœurs d'îlots verts



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN

OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

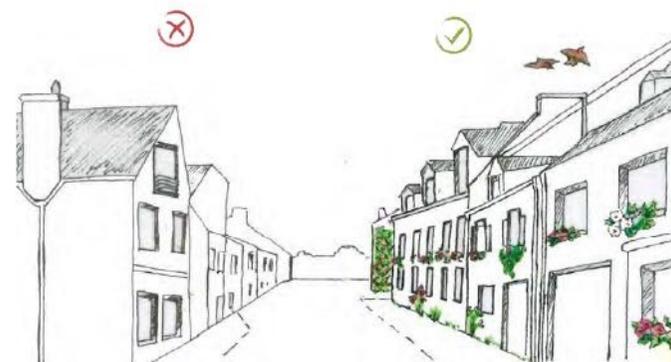
ACTION : Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain

Le traitement paysager qui accompagne l'aménagement d'espaces publics, de voiries, de parcs ainsi que les aménagements privés devra favoriser la biodiversité.

Les orientations à mettre en œuvre sont les suivantes :

- **Le traitement paysager dans les opérations d'aménagement privilégiera des compositions simples limitant les travaux d'entretien et favorisant une gestion intégrée.** Il prendra en compte la fonctionnalité écologique au sein de l'espace, mais aussi son insertion en lien avec les autres quartiers. Les espèces sont sélectionnées pour leur rusticité et leur aptitude mellifère (fleurs champêtres), adaptées à la nature du sol (pH, texture, humidité, profondeur) et à l'exposition (zone ombragée, lisière, pleine lumière). Les essences arbustives, vivaces et couvre-sols seront également choisies selon une optique de gestion raisonnée. Les vergers et les variétés fruitières anciennes pourront être favorisés.
- **La conception des projets d'aménagement doit prendre en compte autant que possible les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...).** En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

Des zones de refuge pourront être aménagées dans les espaces publics (surfaces sans fauchage ou à fauchage tardif).



Végétaliser les murs, balcons et rebords de fenêtres (sans gêner les circulations)



S'appuyer sur le mobilier urbain

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

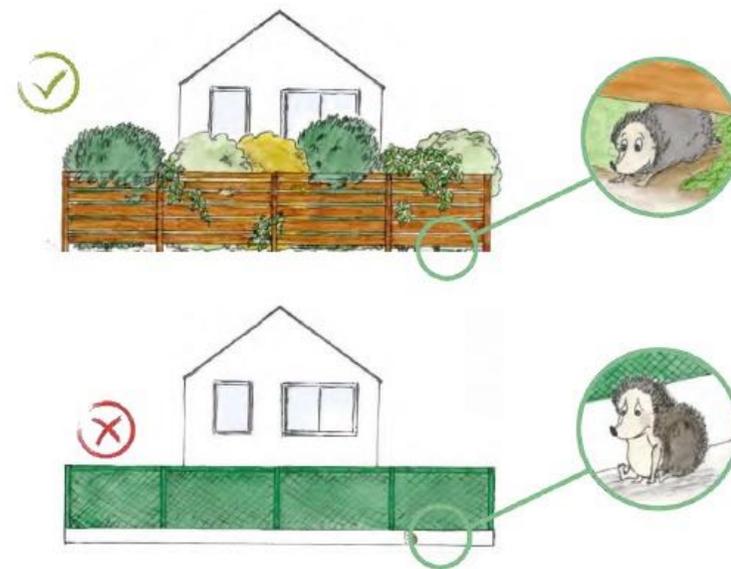
THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

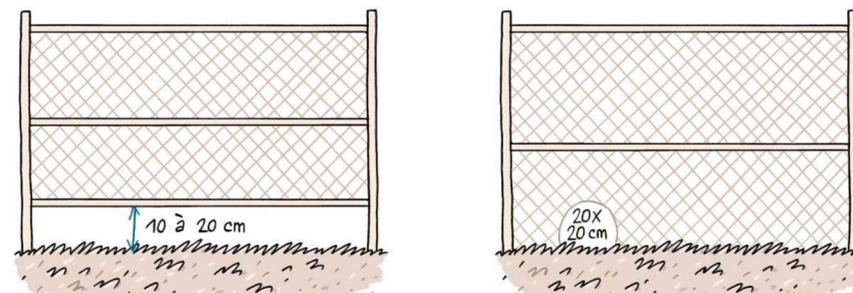
Les clôtures seront composées de haies libres et variées adaptées à l'environnement dans lequel elles s'insèrent. Elles devront proscrire les espèces invasives, et celles présentes devront faire l'objet d'une suppression pour éviter leur dispersion. Une haie libre champêtre est adaptée à un lotissement, en limite du bourg ou du terrain de sports, des haies plus composées accompagnent pleinement un parc, ou le jardin d'une grosse demeure. Une simple haie brise-vent convient à la végétalisation de hangars commerciaux ou agricoles.

- Privilégier les haies mélangées irrégulières composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Ne pas introduire de plantes dites invasives dans les clôtures ou à l'intérieur des jardins. Un arrachage systématique des plants existants est souhaitable,
- Privilégier des matériaux naturels pour le support de clôture afin d'apporter une perméabilité à la faune.
- Favoriser les palissades en bois ou un treillage de la même teinte que les plantations.
- Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 10cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.

Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



Exemples d'aménagements pour les clôtures



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

✓ Adapter ces orientations aux petits jardins

- Pour les petits jardins où il est difficile de planter des haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue, est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

✓ Proscrire les plantes envahissantes

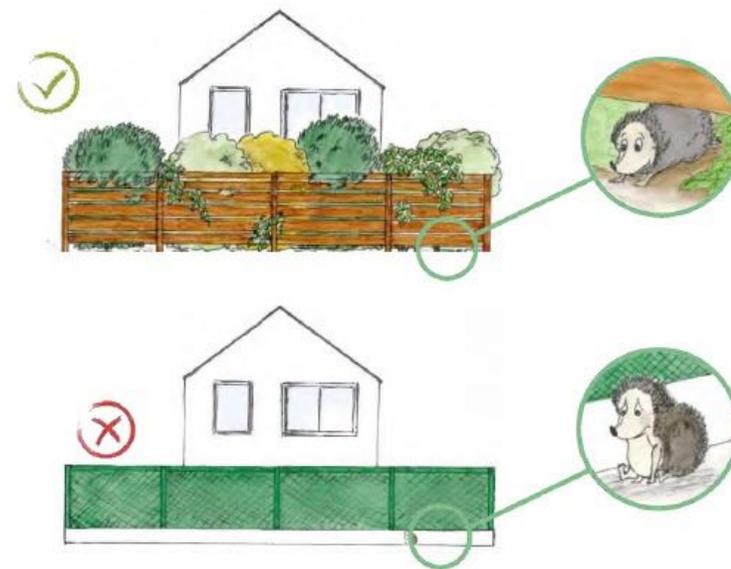
- Certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes.

C'est le cas notamment de la renouée du Japon.

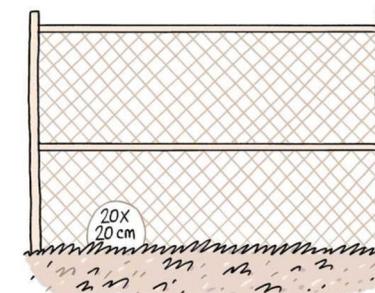
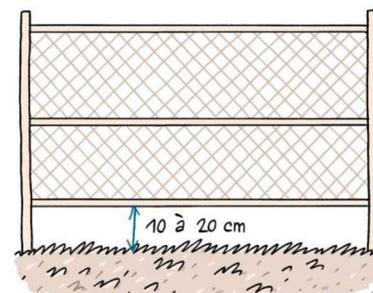
✓ Être attentif à la composition des clôtures autres que végétales

- Favoriser les palissades en bois ou un dispositif de la même teinte que les plantations.
- Favoriser la perméabilité des clôtures par une surélévation du sol de 20cm permettant le passage de la petite faune ou prévoir des passages troués dans la clôture tous les 15 mètres.

⚙️ Les clôtures doivent laisser passer la petite faune et s'intégrer au paysage



Exemples d'aménagements pour les clôtures



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE L'ARMATURE VERTE

ACTION : Renforcer la qualité paysagère des clôtures

Sont interdits, même à titre provisoire :

- les clôtures plastiques,
- les écrans de tôle,
- Treillages (hors treillages bois),
- canisses, bâches,
- paillages,
- plantes artificielles de quelque

nature que ce soit.



Exemple de clôture à claire voie simple



Exemple de clôture à claire voie avec traitement végétal

Le traitement des murs bahuts :

- Concernant les murs, murets : l'emploi à nu de matériaux voués à être recouverts est interdit. Leur couverture (notamment enduit) est obligatoire et doit être réalisée sans délai.

Exemples de clôtures incompatibles avec la notion de claire-voie :



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE BIODIVERSITÉ EN MILIEU URBAIN OBJECTIF / RENFORCEMENT DE LA TRAME NOIRE

ACTION : Réguler l'éclairage extérieur au sein des projets

Se référer complémentaiement au site internet de la commune pour suivre les à suivre les horaires d'extinction de l'éclairage public

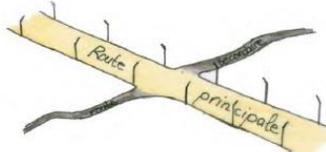
Il est important de considérer :

- Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert). Les lampes à sodium « basse pression », considérées comme les moins néfastes pour les chiroptères, sont privilégiées.
- L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est obligatoire.

- Son lieu d'implantation : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;

- Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

⚙️ Cibler les zones à éclairer



⚙️ Réduire les temps de fonctionnement



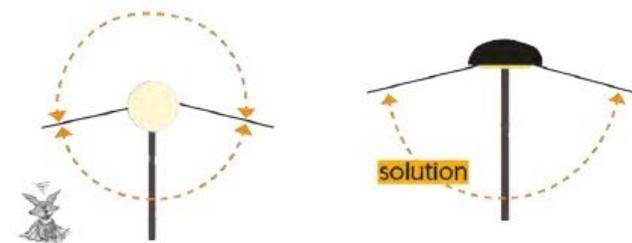
⚙️ Préférer les ampoules jaunes



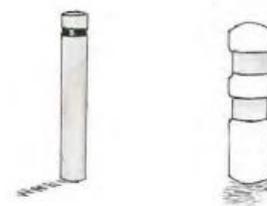
⚙️ Eviter les éclairages au sol, nocifs pour les insectes



⚙️ Choisir des lampadaires dirigés vers le sol



⚙️ Préférer les poteaux à mi-hauteur, réfléchissants et équipés de système d'auto-détection



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

Quelques définitions préalables

- **Habitat individuel groupé ou en bande** : assemblage horizontal de logements partageant au minimum un linéaire (ou partie de linéaire) de mur.
- **Habitat intermédiaire ou semi-collectif** : assemblage vertical et éventuellement horizontal de logements partageant un plancher/plafond. A la différence de l'habitat collectif, il n'y a pas d'espaces communs clos et fermés assurant la distribution des logements.
- **Habitat collectif** : assemblage de logements partageant une desserte verticale interne



Le bâti doit rechercher à s'adapter au terrain naturel et non pas l'inverse. Ainsi, l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle sera mieux maîtrisé et les prélèvements de terre seront réduits (diminution de l'empreinte carbone liée au prélèvement et à son traitement).

ÉCHELLE DE DENSITÉ 50 logts/ha

✓ EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / DANS LA PENTE



*2 niveaux de surface de plancher + pente
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs*



*2 ou 3 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès de plain pieds + escaliers extérieurs
Garages intégrés au volume principal*



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logts/ha



6 logements agglomérés horizontalement et verticalement sur dalle de garages implantés dans la pente.
Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs

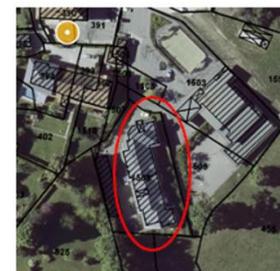


ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logts/ha

✓ **EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / FAIBLE PENTE**



2 niveaux de surface de plancher
Volumétrie linéaire
Accès par escaliers extérieurs



2 niveaux de surface de plancher + duplex
Volumétrie type plot
Accès par escaliers extérieurs



Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

ÉCHELLE DE DENSITÉ 30 logts/ha



Accès par coursive



4 à 6 logements duplex agglomérés horizontalement avec coursive intérieure à l'air libre pour desservir les entrées des logements



Principe de distribution interne des logements



ÉCHELLE DE DENSITÉ 40 logts/ha



10 logements agglomérés horizontalement et verticalement
Accès direct aux logements assurés par des escaliers extérieurs



Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

ÉCHELLE DE DENSITÉ
30 logts/ha

Habitat intermédiaire
(ou semi-collectif)

ÉCHELLE DE DENSITÉ
25-30 logts/ha

Habitat individuel groupé
(ou en bande)



4 logements agrégés horizontalement et verticalement

Accès par escaliers extérieurs



5 logements individuels groupés



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

Habitat collectif R+1+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ
45 logts/ha



15 logements collectifs en renouvellement urbain dans un secteur pavillonnaire :

- Foncier de 0,34 ha
- Hauteur : 10m au faitage



Habitat collectif R+2+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ
80 logts/ha

Surface : 0,30 ha
25 logements



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

THÉMATIQUE DENSITÉ

OBJECTIF / ASSURER LA BONNE INTÉGRATION DU BÂTI NOUVEAU

ACTION : Références de volumétries

Habitat collectif R+1+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ
60 logts/ha

Surface : 0,20 ha
12 logements



Habitat collectif R+2+Combles

ÉCHELLE DE DENSITÉ
60 logts/ha

Surface : 0,85ha
50 logements



OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Surface : environ 0,30 ha (site A)

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum :
 - ▶ 20 logements /ha en moyenne soit 6 logements



Surface : environ 0,60 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 65-75 logements / hectare en moyenne soit 40 logements.
- ▶ L'habitat collectif sera privilégié.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Surface : environ 0,30 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.



Surface : environ 0,21 ha

PROGRAMMATION

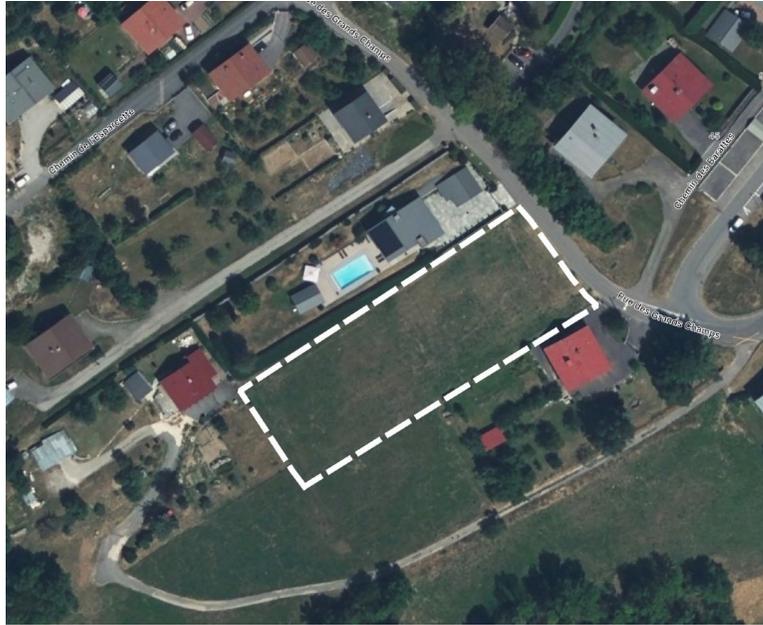
- ▶ Densité minimum : 40 logements / hectare en moyenne soit 10 logements.
- ▶ L'habitat semi-collectif et/ou collectif sera privilégié.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Surface : environ 0,30 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 6 logements
- ▶ L'habitat semi-collectif et/ou individuel groupé sera privilégié.



Surface : environ 0,25 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 3 logements.
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Surface : environ 0,35 ha

PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 5 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.



Surface : environ 0,40 ha

PROGRAMMATION

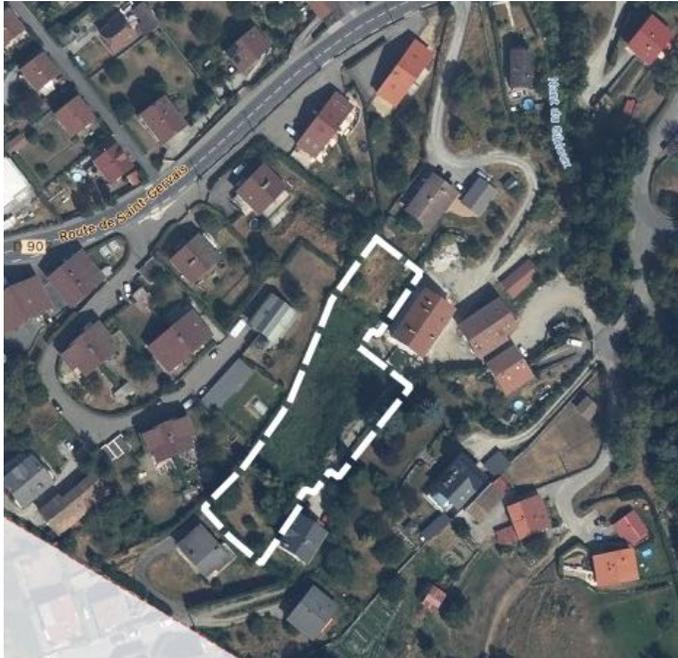
- ▶ Densité minimum : 15 logements / hectare en moyenne soit 5 logements.
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.

OAP MULTISITE « DE DENSITÉ »

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES / DENSITÉS VISÉES PAR SITE

OBJECTIFS

Permettre une densification résidentielle du secteur, tout en assurant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des opérations.



Surface : environ 0,27 ha

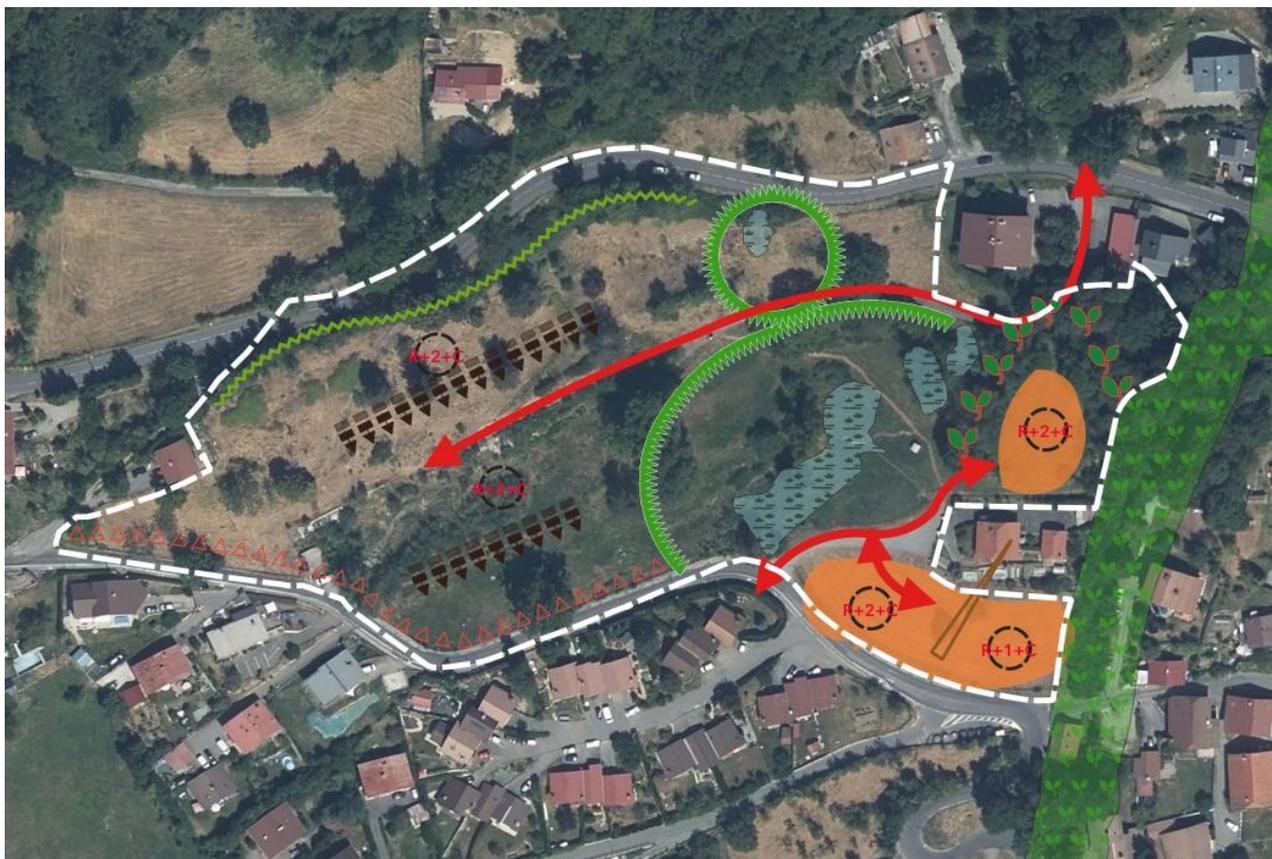
PROGRAMMATION

- ▶ Densité minimum : 20 logements / hectare en moyenne soit 5 logements
- ▶ L'habitat individuel groupé sera privilégié.

ZONE Ue-Ud / Secteur de La Ravoire

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 3 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Sans objet

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur UE et du secteur UB.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE Ue-Ud / Secteur de La Ravoire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



L'accès au centre de gérontologie sera assuré par une voie unique réalisée depuis l'avenue Henri Ducoudray. Elle sera en impasse pour les véhicules. Ainsi aucune connexion carrossable avec le chemin de la Ravoire ne sera autorisé.



La partie du programme dédiée au logement sera quant elle accessible depuis une voie à créer, connectée sur le chemin de la Ravoire.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments du centre de gérontologie présenteront une hauteur jusqu'à R+2+combles. Ils devront être implantés dans la pente, pour limiter les mouvements de terre.



Les logements permettront de loger le personnel de l'établissement. En partie avale, la hauteur sera limitée à R+1+combles, afin de préserver les vues depuis l'habitation existante en amont.

Sur la partie amont, les volumétries bâties pourront atteindre R+2+combles.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



La haie existante le long de l'avenue Henri Ducoudray sera maintenue.



La frange boisée existante en parie Est du site sera maintenue.



À minima 30% des arbres de haute tige existant sera conservé parmi les feuillus.

ZONE Ue-Ud / Secteur de La Ravoire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.



Un espace tampon sera aussi maintenu autour d'elles :

- L'objectif de ces bandes tampons est de préserver l'espace de bon fonctionnement des zones humides (EBF) afin de limiter les impacts indirects que pourraient engendrer des aménagements sur ces secteurs (modification des écoulements qui alimentent la zone humide, apports d'eaux eutrophes, perturbation de la continuité écologique, introduction d'espèces envahissantes....).
- Bien que les inventaires de terrain réalisés ces dernières années aient permis de confirmer la présence de zones humides, la grande échelle des prospections n'a pas permis de fixer les contours de chaque zone avec la même précision qu'une étude d'impact aurait pu le faire. La mise en place d'une bande tampon permet également de prendre en compte cette incertitude et de corriger les secteurs où les surfaces auraient pu être sous-estimées.
- **Cette bande tampon aura une largeur de 15 m minimum.**
- **Dans cette bande tampon, les aménagements légers** favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent uniquement viser :
 - l'entretien du site,
 - le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire...
 - l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plate-formes d'observation, fenêtres de vision...
 - le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps...

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU



ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

SITUATION



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
 Superficie : 0,8 ha environ

ENJEUX



L'OAP du Vernay se situe sur un terrain relativement pentu bordé d'arbres sur son pourtour. Un bâtiment est encore existant sur le site, les autres ayant été démolis. Un arrêt de bus ainsi qu'une sculpture sont implantés également sur le site.

Enjeux : gérer la question de l'accès, intégrer le projet dans la pente, préserver la sculpture et l'arrêt de bus. Il s'agira de développer un projet aux densités adaptées au regard de la proximité du Chef-Lieu et de l'arrêt de bus présent sur le site. L'insertion architecturale de qualité sera adaptée aux formes urbaines du secteur.

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : environ 0,8 ha environ

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. L'aménagement d'un accès sécurisé ainsi que l'élargissement de la voirie existante constituent des conditions impératives pour permettre l'urbanisation du tènement

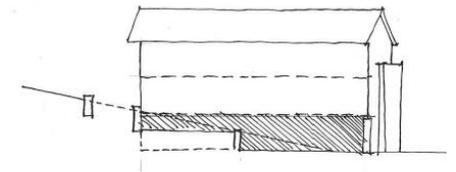
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AU.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 30 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 38 logt/ha

Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  Des voies principales existantes ou à créer desserviront la zone
-  Accès règlementés comme figurés sur le document graphique.
-  Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.
-  Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés
-  Une aire de bus existante sera maintenue.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat type collectif
-  Implantation du bâti à titre indicatif

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

-  Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Buddléia de david (invasive) : éviter les sols à nu et terrains remaniés favorables à son expansion.
- Cotoneaster à arracher, perte de biodiversité en raison de son caractère monospécifique.
- Zone de dépôt sauvage à nettoyer.

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

SITUATION



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : environ 1,3 ha dont 1 ha constructibles

ENJEUX



L'OAP Champlan Ouest se situe dans la continuité immédiate d'un secteur résidentiel pavillonnaire. Son périmètre dialogue en partie avec l'Avenue de Saint-Martin.

Enjeux : maîtriser la densité tout en préservant le tissu urbain existant. Créer un espace vert tampon qui rende au quartier une cohérence d'ensemble. Il s'agira de privilégier un accès sécurisé et unique pour le tènement.

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,3 ha dont 1 ha constructible)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

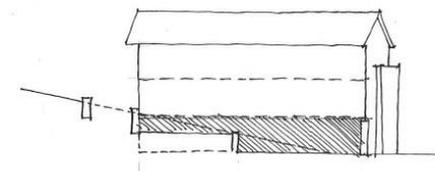
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 16 logements (+/-10%) et 6 logements déjà autorisés
 Pour une densité de l'ordre de **16 logt/ha**
 Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale desservira la zone depuis l'Avenue de Saint-Martin et une plateforme de retournement sera aménagée à son terme.

 Accès unique comme figuré sur le document graphique.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

 La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat type individuel

 Secteur d'habitat type collectif horizontal

 Habitat de type individuel ayant obtenu une autorisation d'urbanisme

 Implantation du bâti à titre indicatif

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, le long de l'Avenue de Saint Martin

 Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération.

 Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

 Un filtre paysager et arboré sera maintenu à proximité de l'Avenue de Saint Martin.

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pommiers) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Haies en aval plurispécifiques : essences locales à préserver

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

SITUATION



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
 Superficie : environ 0,6 ha dont 0,4 ha constructibles

ENJEUX



L'OAP du Chef-Lieu est caractérisé par une forte pente qui implique un traitement architectural soigné visant l'intégration du projet dans le site. Le quartier accueille une densité faible quoique variée.



*Enjeux : Proposer une desserte et un phasage rendant possible l'opération.
 Maîtriser la densité tout en intégrant les futures habitations dans la pente.
 Rendre la densité acceptable via un maintien d'espaces de respiration verts.*

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,6 ha dont 0,4 ha constructibles)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle des secteurs 1AUd

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 12 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **30 logt/ha**

Avec **35 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Des voies principales desserviront les différentes tranches opérationnelles.

 Accès règlementés comme figurés sur le document graphique. Aucun entrée ou sortie ne peut être effectuée via la Route du Plateau d'Assy

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations telles que figurées sur le plan graphique.

 La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat type collectif horizontal

 Secteur d'habitat type intermédiaire (groupé ou jumelé)

 Implantation du bâti à titre indicatif

 Rucher pédagogique existant à maintenir

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

 Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de limiter l'impact des constructions dans le paysage tout en garantissant un cadre de vie qualitatif aux résidents.

 Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

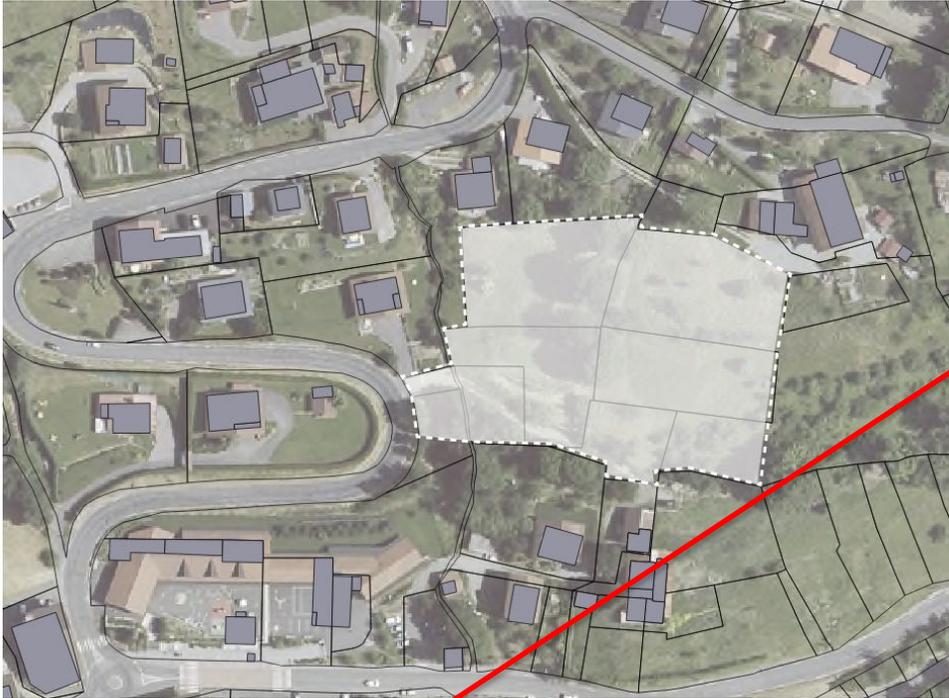
RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pommiers et prunier) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Haies en amont plurispécifiques : essences locales à préserver

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

ENJEUX



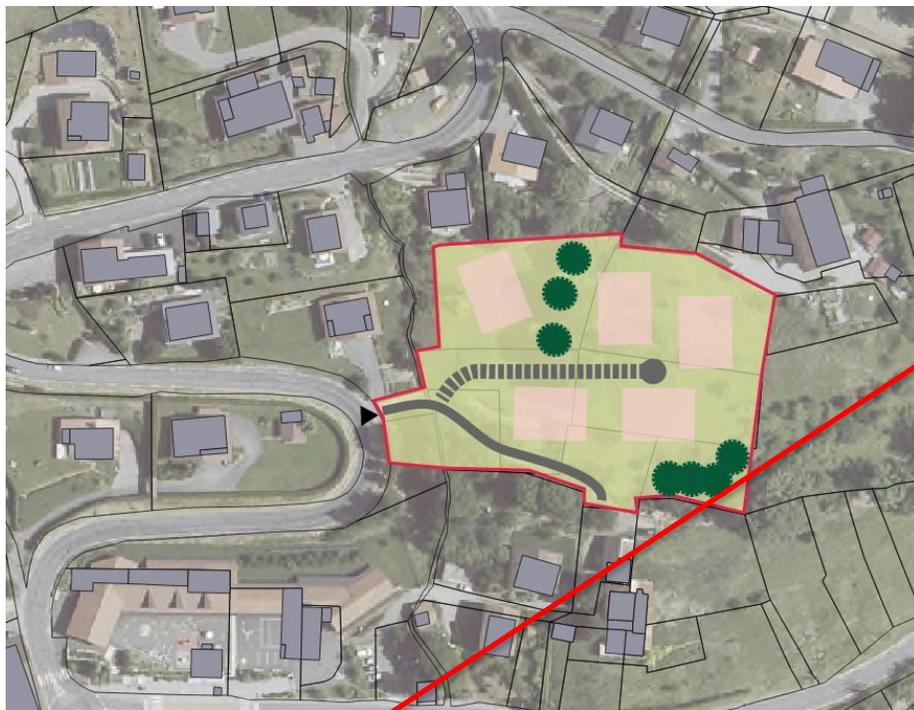
L'OAP du chef-lieu Est se situe sur un terrain relativement pentu bordé d'arbres sur son pourtour. Il est à proximité immédiate de l'école existante et implantée au Sud.

Enjeux : gérer la question de l'accès, intégrer le projet dans la pente, permettre une densification à proximité des services et équipements existants.. L'insertion architecturale de qualité sera adaptée aux formes urbaines du secteur.

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. L'aménagement d'un accès sécurisé ainsi que l'élargissement de la voirie existante constituent des conditions impératives pour permettre l'urbanisation du tènement

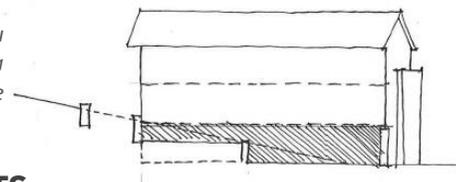
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUd.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 35 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **50 logt/ha**

Avec **35 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  Une voie de desserte sera réalisée à partir de celle existante
-  La voie existante sera maintenue
-  Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat type collectif horizontal

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.

-  Des espaces verts devront être aménagés, en particulier aux abords de l'opération.
-  Arbres à maintenir au maximum pour préserver une continuité verte et favoriser l'intégration du projet dans le site.

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pommiers et pruniers) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Alignement d'arbres (frênes) sur un axe Nord Sud à préserver
- Balsamine de l'Himalaya (invasive) : à arracher + éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau : maintien des talus de berge naturel et ripisylve boisée en partie aval du secteur.

ZONE 1AUb - Plateau d'Assy Est

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1 ha)

ENJEUX



L'OAP du Plateau d'Assy Est est un enjeu de développement (habitat et équipements) au regard de sa position dans le plateau, à proximité des équipements, commerces et services. Ses accès sont déjà existants et permettent une desserte au Nord par la Rue de la Charbonnière et au Sud par la Rue des Clairs.

Enjeux : proposer une densité relative à la situation tout en favorisant une intégration dans le cadre paysager et urbain environnant. Maintenir des ouvertures visuelles au sein de l'opération. Développer des équipements sportifs pour pallier le manque avéré au niveau du plateau d'Assy et offrir une complémentarité avec les terrains existants à proximité

ZONE 1AUb - Plateau d'Assy Est

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture au coup par coup possible

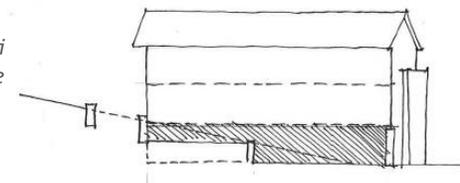
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 20 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **25 logt/ha** (sur la partie dédiée à l'habitat)

Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUb / Plateau d'Assy Ouest

SITUATION



 Périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

ENJEUX



L'OAP du Plateau d'Assy Ouest est un enjeu de développement au regard de sa position dans le plateau, à proximité des équipements, commerces et services. Son insertion dans le tissu urbain la rend délicate et nécessite un accès depuis l'Avenue du Dr Jacques Arnaud.



Enjeux : proposer une densité similaire au tissu urbain actuel environnant tout en favorisant une intégration paysagère et urbaine optimale. Préserver les boisements à l'Est du tènement.

ZONE 1AUb / Plateau d'Assy Ouest

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

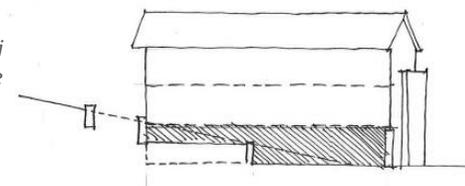
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site



ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 18 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **26 logt/ha**

Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1Aub / Plateau d'Assy Ouest

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale desservira la zone depuis la voie existante à partir de l'Avenue du Dr Jacques Arnaud. La voie de desserte doit permettre à terme le bouclage avec la rue des Grands Champs.

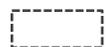
 Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

 Des aires de stationnement souterraines seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

 La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat type collectif horizontal

 Implantation du bâti à titre indicatif

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

 Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration d'usage collectif.

ZONE 1Aub / Plateau d'Assy Ouest

RECOMMANDATIONS

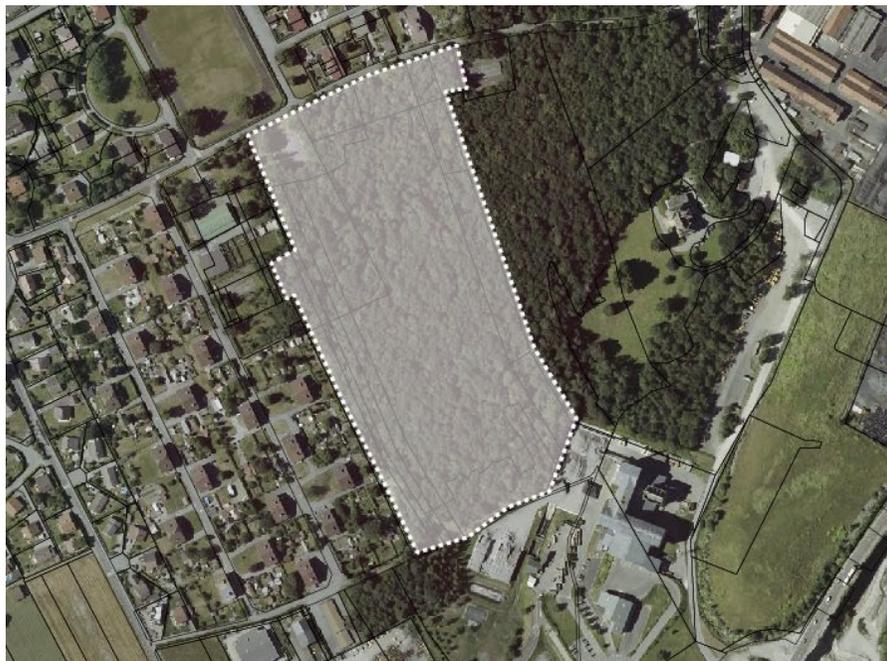
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre remarquable à conserver (chêne au Nord du site)
- Balsamine de l'Himalaya (invasive) : à arracher + éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau : maintien des talus de berge naturel et ripisylve boisée au Nord du secteur.



ZONE 1AUx / Les Egratz

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 6,8 ha dont 4,5 ha constructibles)

ENJEUX



L'OAP de la zone d'activité des Egratz s'implante sur un tènement boisé compris entre le SITOM, l'entreprise SGL Carbon, les Nids et les cités jardins.

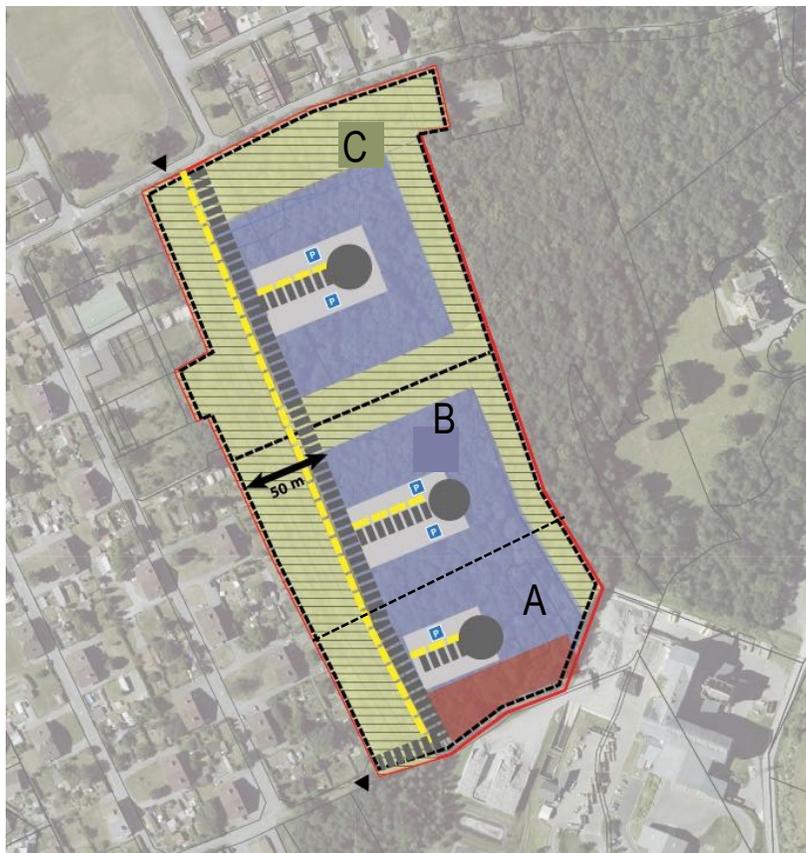
Le terrain est plat et comporte déjà un accès à partir de l'Avenue du Mont Blanc.

Enjeux : développer une zone d'activité qui s'intègre dans son environnement et propose une prise en compte optimale des risques de nuisances, des enjeux paysagers et des réseaux.

ZONE 1AUx / Les Egratz

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 6,8 ha dont 4,5 ha constructibles)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches fonctionnelles avec ordre de priorité suivant : la tranche A sera réalisée dans un premier temps, puis la B, puis la C. Les boisements seront conservés autant que possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUx.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE 1AUx / Les Egratz

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

■■■■■■■ Des voies principales à créer desserviront la zone



Accès règlementés comme figurés sur le document graphique. Au Nord, l'accès est lié aux véhicules lourds et mobilités douces. L'accès Sud constitue l'entrée et sortie principale avec report de voirie.



Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Il est également envisagé la possibilité de créer des stationnements en rez des futurs bâtiments (afin de réduire la consommation foncière et éviter l'imperméabilisation des terrains).



Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés. Les connexions devront être développées en interne mais également en lien avec les secteurs voisins.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Secteur économique pouvant accueillir des activités artisanales et industrielles non nuisantes (bruit, pollution...). Un développement par unités de construction pourra être envisagé avec des grands volumes regroupant plusieurs entreprises.



Projet EDF lié à une autorisation d'urbanisme

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public



Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique. Un inventaire des spécimens pourra être réalisé afin de préserver les arbres emblématiques.

ZONE 1AUx / Les Egratz

REFERENCES ARCHITECTURALES



- 1 Bureaux bioclimatiques – Thyez – Brière Architectes
- 2 Bureaux parc Altaïs - Chavanod
- 3 <http://tcstormwater.org>
- 4 & 5 Atelier Fontaine
- 6 <http://www.o2d-environnement.com>
- 7 Ken Smith Landscape Architect

5. OAP THÉMATIQUE « ÉNERGIE »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 1 : STRUCTURATION URBAINE

La structuration urbaine joue un rôle dans la qualité de l'air (cœur d'ilôt, places, voies...) et son évolution. Pour en tenir compte, il conviendra d'être attentif à deux éléments principaux : les émissions et leur dispersion.

Limiter le phénomène de dispersion : veiller à limiter l'effet « canyon » produit par une urbanisation linéaire de part et d'autres des voies :

- **Sur les espaces publics**, créer des noues plantées le cas échéant et favoriser l'infiltration des eaux de pluie par des espaces verts perméables aménagés.
- **Rompre l'ordonnement urbain** via des épannelages variés, des coupures végétalisées entre les bâtiments aux abords des voies

Adapter les constructions : tenir compte des points sensibles (façades les plus exposées par exemple)

- **Inciter l'intégration de système adapté de traitement de l'air** dans les équipements et nouvelles constructions, en particulier dans la plaine.
- **Végétaliser les constructions**, (dalles en béton, façades, toitures...) développer des solutions écologiques visant à accroître le développement du végétal
- **Les prises d'air des bâtiments** doivent être positionnées sur la partie la moins exposée de ces derniers (souvent côté opposé aux voies)
- **Prévoir les espaces d'usage extérieur** des bâtiments au plus éloigné des axes routiers et points sensibles (retraits jardinés par rapport à la voie...)

APPLICABLE À TOUS LES PROGRAMMES DE 5 LOGEMENTS ET PLUS

Réduire et limiter les émissions consiste notamment, dans un PLU, à limiter les déplacements en proposant des alternatives à l'automobile (parkings de covoiturage, mutualisation de stationnements, locaux à vélos, cheminements doux au sein des opérations...), voire en végétalisant les cœurs d'opérations.



Paulapaysage.com

5. OAP THÉMATIQUE « ÉNERGIE »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : ÉCLAIRAGE PUBLIC

Les dispositifs d'éclairage public et privé des voiries d'accès, des parkings et des bâtiments devront utiliser des lampes économes en énergie (type Led).

Les dispositifs devront permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.

De préférence, l'éclairage sera éteint entre minuit et 5 h 00. Des détecteurs de mouvement pourront être utilisés aux endroits jugés nécessaires. A défaut, le spectre et l'intensité lumineuse des équipements seront réglables en fonction de la luminosité naturelle ou à partir d'une minuterie permettant la diminution de l'intensité entre minuit et 5 h 00.

ACTION 3 : ÉNERGIE RENOUVELABLES

Les constructions devront prévoir d'utiliser préférentiellement des énergies renouvelables pour leur besoins énergétiques.

L'utilisation de tout dispositif de chauffage au bois à foyer ouvert, y compris d'appoint ou d'agrément doit être limité et à terme interdit. Est considérée comme un dispositif de chauffage au bois à foyer ouvert, toute cheminée ou installation dont le foyer brûle librement le bois sans enceinte destinée à confiner la combustion pour en améliorer le rendement.



<https://www.lightzoomlumiere.fr/photos/city-people-light-award-2015-villes-et-concepteurs-laureats/>