

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ETEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme

Le Maire, M. David RATSIMBA

## RAPPEL DE LA LOI

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies par les articles L.151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V) et 38).

**Art. L. 151-6 CU :** « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

**Art. L. 151-7 CU :** « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

## EFFETS JURIDIQUES

Les OAP sont des orientations particulières qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur les secteurs stratégiques de la commune.

Elles ont donc été établies en cohérence avec le PADD d'ETEAUX.

De plus, les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principe au travers de schémas qui s'imposeront en termes de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en termes de compatibilité mais de conformité.

## SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le territoire communal d'ETEAUX est concerné par 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisées dans la partie est de la commune, dans les secteurs les plus urbanisés.



Source : Géoportail

1 Secteurs concernés

## SECTEURS SOUMIS À OAP

Les dix secteurs soumis à OAP sont situés dans la partie communale où l'urbanisation est la plus dense, en limite de la commune voisine de La Roche ainsi que sur le pied de coteau.

1. Densification du centre bourg d'ETEAUX
2. Secteur de Prés Sales
3. Secteur de Prés Germain
4. Secteur de Charny
5. Développement économique de Chez Gaud
6. Développement économique des Champs de la Goutette
7. Développement économique de Pré Rond
8. Secteur des Champs de la Goutette
9. Secteur de « Les Champs Mugnier »
10. Secteur de « Sur la Merle »



## SITUATION ET ENJEUX

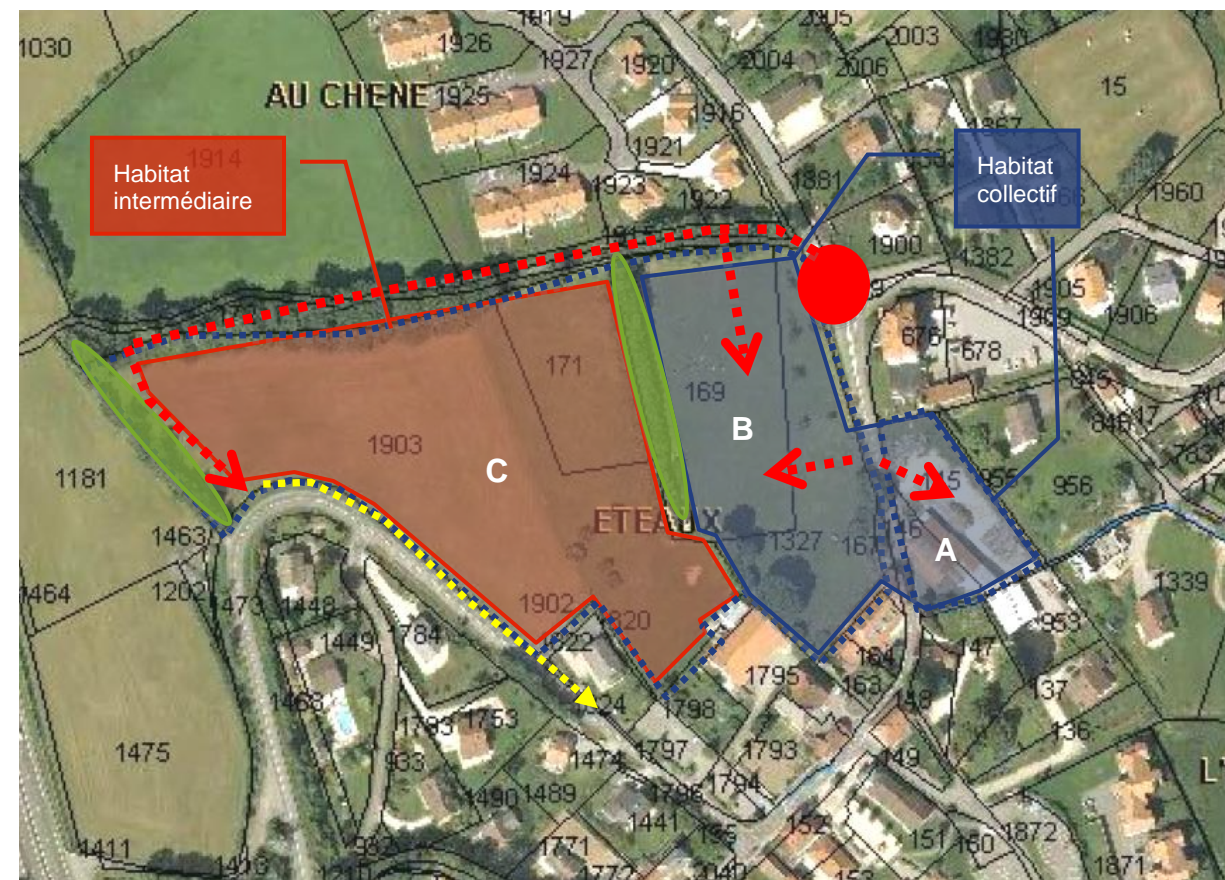
L'OAP n°1 concerne les tènements localisés au nord du bourg actuel, entre une ripisylve qui assure une limite naturelle et l'habitat traditionnel du centre village.

Le bourg d'ETEAUX est actuellement sous pression car il dispose de réserves foncières qu'il s'agit de valoriser pour le développement de la commune mais également pour celui du Pôle principal La Roche/ETEAUX/Amancy affiché dans le SCOT du Pays Rochois.

Assurer une mixité des fonctions et des typologies architecturales dans le centre bourg et engager le projet de contournement du cœur de village.

## POTENTIEL D'ACCUEIL

45 logements sur les secteurs A et B (40 logts/ha) et 56 logements sur le secteur C (30 logts/ha).



## OBJECTIFS

Permettre un développement cohérent et maîtrisé du bourg, dans un souci de préservation des paysages et de l'identité du village.

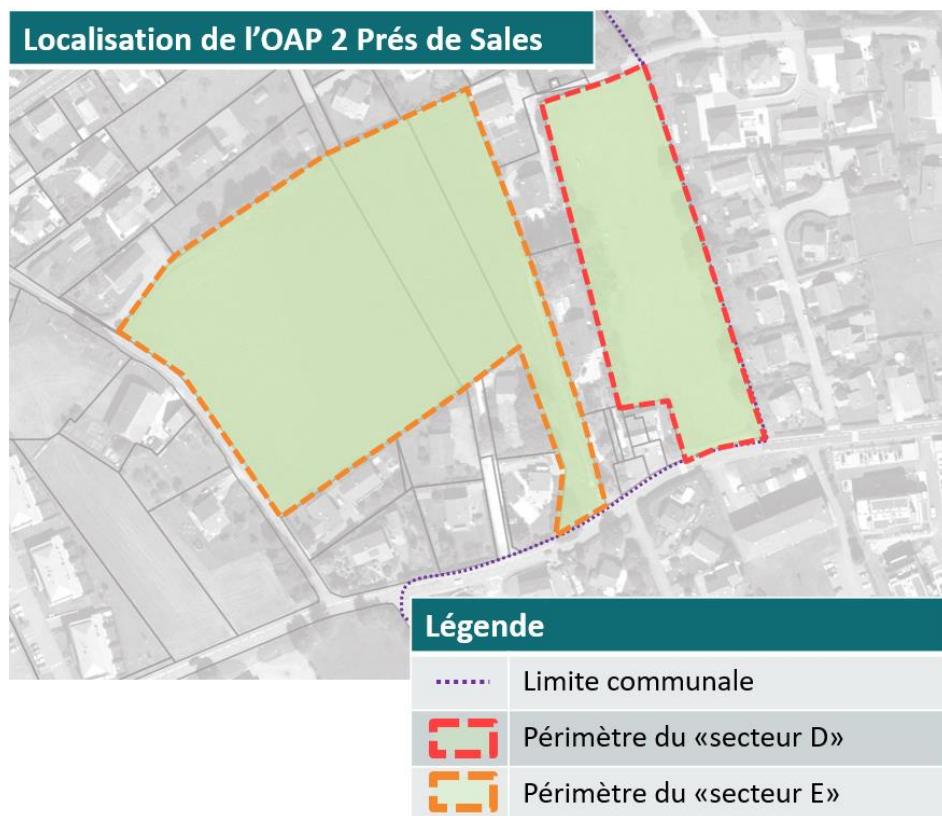
## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des périmètres, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type habitat collectif dans les secteurs A et B avec une densité minimale de 40 logements/ha
- Réalisation de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée sur le front de rue des secteurs A et B
- Dans le secteur B, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux
- Constructions de type habitat intermédiaire dans le secteur C avec une densité minimale de 30 logements/ha
- Dans le secteur C, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux
- Respect des principes de desserte de chaque zone à partir, notamment, du futur contournement du centre bourg
- Création de liaisons piéton cycle
- Maintien des structures paysagères existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

## OAP n°2 : PRES SALES

L'OAP n°2 "Prés Sales" se découpe en deux sous-secteurs : « secteur D » et « secteur E ».



## OAP n°2 : PRES SALES // Secteur D

### LE SITE

Il s'agit d'un secteur situé en limite communale à l'Est d'Eteaux, et à distance très faible de la gare de La Roche-sur-Foron. A ces titres, la majorité des équipements, commerces, services, et infrastructures de mobilité, sont à proximité.

Il s'étend sur une surface d'environ 1 ha, et présente un léger relief, avec une pente moyenne de 2 % dans le sens Nord/Sud et d'une pente moyenne de 8 % dans le sens Est/Ouest.

Il est bordé par de l'habitat individuel peu dense à l'Est, à l'Ouest et au Nord et par la Rue du Mont-Blanc au Sud.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre de l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du PLU.





## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre une densification du bourg et l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate des réseaux de transports en commun.

Fixer les principes d'un maillage de voies piétonnes depuis les équipements et les logements collectifs d'ETEAUX en direction du Pôle Gare.

### Ouverture à l'urbanisation

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

L'accès sera à positionner depuis la rue du Mont-Blanc.

### Accès et desserte "modes actifs"

Le maillage cheminements piétons/cycles devra se raccorder sur le réseau existant en direction du pôle gare et du centre-bourg d'Eteaux.

### Composition et forme urbaine

Le projet devra prévoir la construction de type habitat collectif d'une densité d'environ 40 logements/ha, soit environ 40 logements, avec la réalisation de 100% de logements sociaux.

### Principaux espaces collectifs





Une aire de jeu d'un minimum de 100m<sup>2</sup> devra être créée sur le secteur.

### Traitement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera faite à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.

## Schéma opposable du secteur D



| Légende   |   |
|---|---|
|    | Limite communale                        |
|    | Périmètre de l'OAP « secteur D »        |
|   | Principe d'accès à positionner et créer |
|  | Aire de jeu à positionner et aménager   |



## OAP N°2 : PRES SALES // Secteur E

### LE SITE

Il s'agit d'un secteur situé en limite du centre-bourg d'Eteaux, et à distance très faible de la gare de La Roche-sur-Foron. A ces titres, la majorité des équipements, commerces, services, et infrastructures de mobilité, sont à proximité.

Il s'étend sur une surface d'environ 2,4 ha, et présente un léger relief, avec une pente moyenne de 3 % dans le sens Nord/Sud et d'une pente moyenne de 7 % dans le sens Est/Ouest.

Il est bordé par de l'habitat individuel peu dense au Nord, à l'Est et au Sud, et par la Rue de Sales à l'Ouest.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre de l'évaluation environnementale menée lors de la procédure de DPMEC.



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements, par comblement d'un secteur situé au sein de l'urbanisation, et à proximité des équipements, commerces, services, et infrastructures de mobilité.

Promouvoir une qualité environnementale, paysagère et architecturale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

S'intégrer dans l'environnement urbanisé existant, par le confortement de la trame urbaine existante, tout en permettant une densification compatible avec cet environnement urbanisé.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui :

- d'un accès principal en prise sur la Rue de Sales, avec une entrée et une sortie différenciées, tel qu'identifié au schéma opposable,
- d'un accès secondaire soit depuis la Rue du Mont-Blanc, soit depuis le Chemin du Pré de Sales, tel qu'identifié au schéma opposable.

Un accès réservé uniquement à la desserte de stationnements dédiés aux visiteurs est possible depuis la Rue du Mont-Blanc.

Des voies de desserte internes de l'opération doivent être créées, à partir de chaque accès, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération. La voie de desserte nord doit également permettre un accès à la parcelle AC0036 située hors OAP.

Le linéaire dédié aux voies de desserte doit être réduit aux besoins minimums, afin de laisser la place aux « modes actifs », aux espaces verts et/ou collectifs.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé pour permettre une traversée Nord-Sud du site, pour relier le Chemin du Pré de Sales et l'Impasse de l'Oratoire. Par ailleurs, une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir les constructions, et notamment à l'appui un axe Est-Ouest majeur.

## Composition et forme urbaine

Les constructions et aménagements doivent s'adapter à la pente du terrain naturel.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- La (ou les) constructions doit (ou doivent) être implantée(s) :
  - Selon un principe de strates, permettant un étagement dans la pente, et un positionnement en quinconce permettant un dégagement de vues sur le grand paysage pour l'ensemble des logements,
  - De façon à favoriser l'ensoleillement des pièces de vie et permettre d'offrir de larges prolongements extérieurs (jardins, balcons, loggias...),
  - De façon à limiter les aménagements,
  - De façon à permettre un recul confortable par rapport aux constructions existantes.
- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+2, présenter des volumes simples et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

## Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace collectif, vert et planté, notamment de type verger, à positionner au cœur de l'opération, en accompagnement de la liaison dédiée aux modes actifs, et permettant le développement d'un lieu de rencontre et d'animation au sein du futur quartier. Le cœur d'îlot entre les bâtiments doit être en pleine terre et de dimensions suffisantes pour permettre la plantation d'arbres de hautes-tiges.

Une trame végétale doit être positionnée aux interfaces Est, Nord et Sud du site, afin de ménager qualitativement l'interface et la transition avec les constructions existantes, et permettre une continuité et un confortement de la trame verte en milieu urbain. La haie présente au Nord-Ouest, offrant un espace d'habitat et de biodiversité déjà constitué sur le secteur, doit être conservée dans la mesure du possible.

Au regard du caractère des lieux, et des enjeux notamment de lutte contre le phénomène d'îlot urbain de chaleur, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privatifs que publics, doit primer sur un caractère minéral. Les espaces verts doivent être, sauf contraintes techniques liées au stationnement souterrain notamment, en pleine terre.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé. Un principe de plantations multi-strates doit être mis en place.

Des jardins partagés et des espaces de compostage doivent être mis en place en partie Est du secteur. Des espaces d'habitats de la petite faune peuvent être implantés dans les espaces collectifs, que ce soit sous forme d'aménagements (petite mare, pierriers) ou de mobilier (nichoirs, refuges...).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales. Si du mobilier est prévu dans les espaces collectifs, celui-ci doit correspondre au caractère champêtre du site.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Elles doivent contribuer au projet architectural de l'ensemble, en s'intégrant avec les constructions et les espaces libres du projet ainsi que des lieux et paysages environnants, dans leurs aspects, dimensions et matériaux employés. À l'échelle du projet, elles doivent présenter une harmonie dans leur

mise en œuvre. En cas de délimitation des espaces privatifs en rez-de-chaussée (séparations entre deux jardins, deux terrasses, etc.) leur hauteur doit être plus faible que celles délimitant éventuellement le périmètre du projet.

Deux emplacements de Points d'Apports Volontaires doivent être prévus pour le projet, de préférence un sur la Rue de Sales, l'autre sur la Rue du Mont-Blanc.

### **Traitement des eaux pluviales**

Afin d'assurer une gestion douce des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, plusieurs principes doivent être mis en œuvre :

- Des principes de fossés drainants, orientés Ouest-Est, doivent permettre la récupération des eaux de toitures,
- Une noue paysagère au centre de l'opération, également orientée Ouest-Est, doit contribuer à la gestion des eaux pluviales en cœur d'opération,
- Une noue paysagère plus importante, positionnée en limite Est du secteur, doit permettre la récupération et/ou l'infiltration des eaux de pluie, des eaux de ruissellement et des eaux de toitures.

Les jardins partagés doivent être arrosés uniquement par le biais d'eaux pluviales collectées.

### **Architecture et qualité des constructions**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes, des façades et des toitures, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

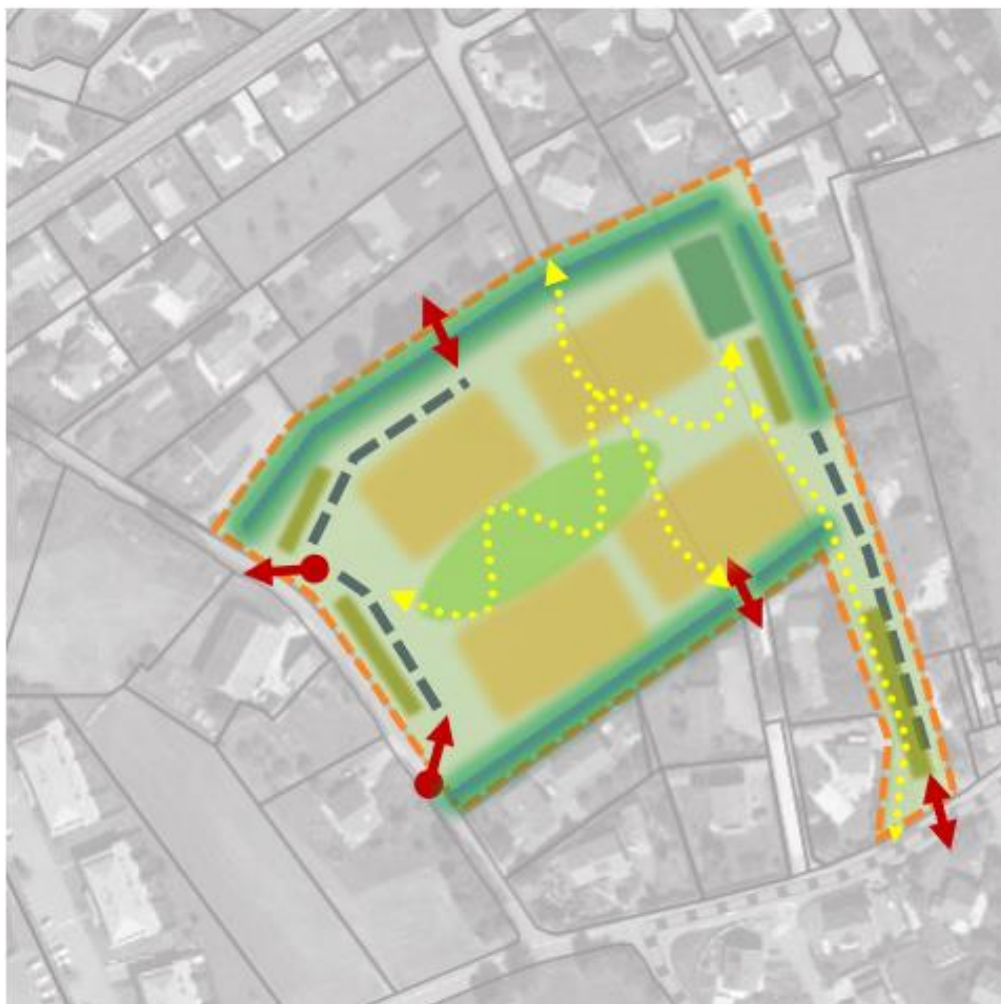
### **Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ 100 logements, en habitat collectif,
- d'une part de logements sociaux telle que demandée par les dispositions du règlement du PLU, soit environ 30 logements,
- les logements doivent bénéficier d'une double orientation (en fonction de la taille des logements) et d'espaces de rangement de type cellier.



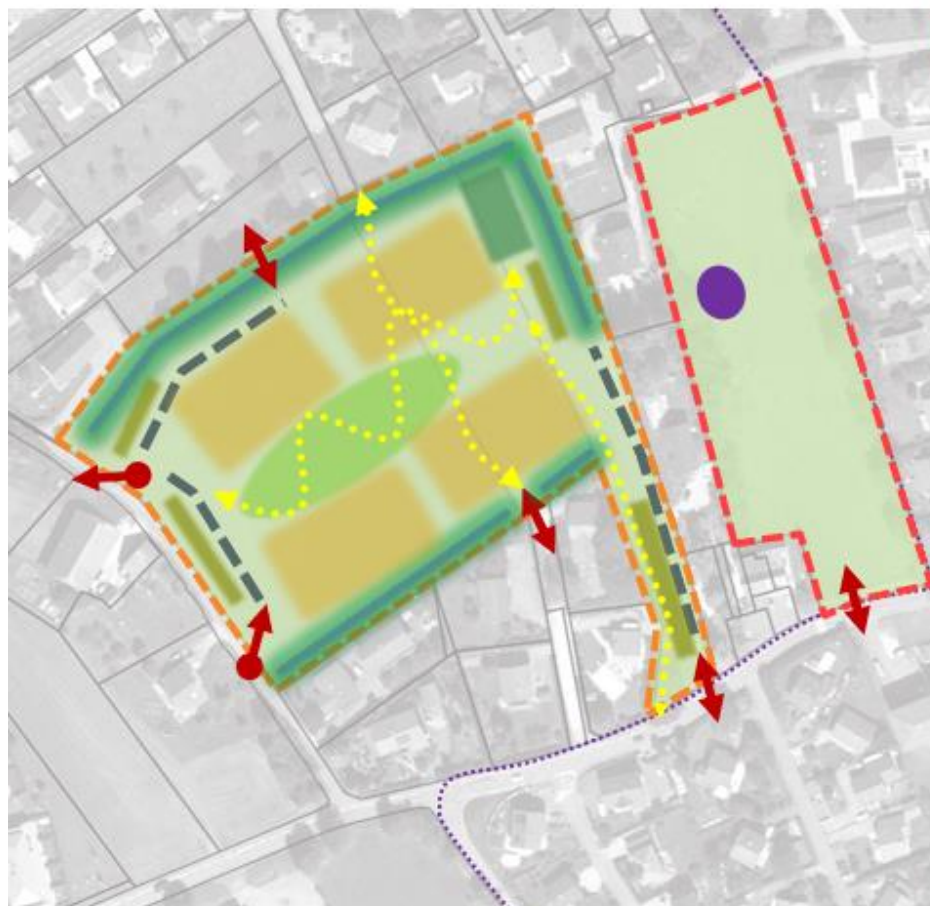
## Schéma opposable du secteur E



### Légende

|  |   |
|--|---|
|  | Périmètre de l'OAP                                    |
|  | Voie de desserte interne à positionner et aménager    |
|  | Principe d'accès à positionner et créer               |
|  | Liaison modes actifs à positionner et créer           |
|  | Espace vert collectif à positionner et aménager       |
|  | Espace de jardins partagés à positionner et aménager  |
|  | Filtre paysager et pluvial à mettre en œuvre          |
|  | Espaces de stationnement à positionner et aménager    |
|  | Secteur préférentiel d'implantation des constructions |

Schéma opposable sur la totalité de l'OAP n°2 « Prés Sales »



### Légende

|       |   |
|-------|---|
| ..... | Limite communale  |
|       | Périmètre du «secteur D»  |
|       | Périmètre du «secteur E»  |
|       | Voie de desserte interne à positionner et aménager                      |
|       | Principe d'accès à positionner et créer                                 |
|       | Liaison modes actifs à positionner et créer                             |
|       | Espace vert collectif à positionner et aménager                         |
|       | Espace de jardins partagés à positionner et aménager                    |
|       | Aire de jeu à positionner et aménager                                   |
|       | Filtre paysager et pluvial à mettre en œuvre                            |
|       | Espaces de stationnement à positionner et aménager                      |
|       | Secteur préférentiel d'implantation des constructions pour le secteur E |

## Gestion du chantier

- Les véhicules et engins de chantier ne doivent accéder au terrain que par les accès au projet prévus.
- Préservation de la haie au Nord-Est : Un balisage autour des habitats à conserver est à mettre en place pour éviter toute destruction.
- Réduction des pollutions :
  - Afin de se prémunir face au risque de déversement d'hydrocarbure lié à une fuite d'engin, tous les engins de chantier devront être équipés de kits antipollution (absorbant). Si une pollution survient, la tâche d'hydrocarbure devra être traitée immédiatement avec l'absorbant. Le solvant reçu l'hydrocarbure sera à retirer sur les premiers centimètres. Il sera mis dans un sac poubelle et envoyé vers un centre de traitement des déchets adaptés. Les huiles utilisées dans les engins de chantier pourront être des huiles végétales biodégradables, limitant le risque de pollution des sols.
  - Par ailleurs, tous les produits dangereux utilisés sur le chantier devront être munis de bac de récupération dessous pour éviter le déversement sur le sol. En cas de fuite et de remplissage de bac de récupération, le volume ayant fui pourra être envoyé en filière de traitement des déchets adaptée.
  - Une fosse étanche de gestion des laitances des ciments ou un big bag filtrant devra être mis en place sur le chantier. Les eaux de rinçage des bétonnières pourront ainsi être mis dans la fosse ou le big bag puis éliminées vers une filière adaptée.
  - Enfin, des bennes étiquetées devront être présentes sur le chantier. Les déchets devront être triés et mis dans les bennes appropriées. Le chantier devra rester propre toute la durée du chantier. Aucun déchet ne devra être enseveli. Les bennes devront être évacuées du chantier dès qu'elles seront pleines et elles seront envoyées vers une filière adaptée pour leur traitement.
- Réduction des nuisances :
  - Lors de période de forte chaleur, l'émission de poussière peut être plus importante, notamment lorsque des véhicules roulent sur une terre sèche. La vitesse maximale pour les engins circulant au sein du chantier ne devra donc pas dépasser les 30 km/h.
  - La covisibilité pour les habitations présentent à l'Est et à l'Ouest est assez forte sur le site. La mise en place de clôtures bardées de chantier permettrait de briser la vue et de réduire les impacts du chantier sur le paysage.
  - Des bâches acoustiques pourront également être mise à l'intérieur des clôtures bardées de chantier pour réduire l'ambiance acoustique du chantier.
  - Enfin, aucune lumière ne devra rester allumée la nuit sur le chantier pour limiter les impacts sur la faune nocturne.
- Gestion des Espèces Exotiques Envahissantes. Pour mémoire, deux espèces exotiques envahissantes ont été repérées sur le site et la phase chantier laisse les terres retournées à nue, ce qui est propice à la colonisation des espaces présentes ou de nouvelles.
  - En amont des travaux :
    - Le personnel du chantier sera formé pour reconnaître les espèces invasives présentes sur le site et sera sensibilisé à leur enjeu et à leur traitement.
    - Les espèces invasives relevées dans l'état initial ainsi que les nouveaux foyers devront être identifiées et balisées. Pour l'heure, un seul pied de Buddléia de David est présent sur le site d'étude. Il sera nécessaire de l'arracher manuellement (avec la totalité du système racinaire). Concernant le laurier cerise, étant donné qu'il est bien implanté, deux méthodes de traitement peuvent être envisagées :

- L'arrachage manuel ou mécanique. Cette méthode est très efficace mais peut s'avérer difficile à mettre en place en fonction de si l'espèce est bien implantée et/ou de sa superficie.
  - Le cerclage de l'arbre. Cette méthode consiste à retirer une bande d'écorce du tronc d'une vingtaine de centimètres de haut sous la branche sur 80 à 90 % de la circonférence de l'arbre. La pratique d'un suivi en arrachant les rejets et en entretenant le cerclage plusieurs années permet d'aboutir au dépérissement de l'arbre.
  - Dans tous les cas, il est important de ne pas couper le laurier cerise car cela entraîne la production de nombreuses repousses et rejets qui renforcent l'arbre.
- En phase chantier :
- Nettoyage des engins de chantier à chaque entrée ou chaque sortie du chantier (exemple : tapis retenant les graines et fragments de plantes, à incinérer à l'issue du chantier). Les chenilles, roues, bennes, godets devront avoir été nettoyés soigneusement avant d'arriver sur le chantier et en repartant pour éviter toute colonisation d'autres sites.
  - Dans le cas où de nouveaux foyers d'espèces invasives apparaissent dans la zone de travaux, les stations devront être matérialisées (au filet de chantier par exemple) et impérativement évitées par les engins.
  - Le traitement devra être fait au plus vite à l'apparition de nouveaux foyers. Les méthodes de traitement en fonction des groupes auxquels appartiennent les EEE sont détaillées dans la partie coût<sup>1</sup>. L'arrachage manuel ou mécanique immédiatement après le repérage d'un nouveau foyer et avant la période de floraison reste la méthode la plus efficace pour lutter contre la propagation des EEE.
  - Proscrire toute utilisation de produits phytosanitaires pour lutter contre les EEE.
  - Vérifier l'origine des matériaux utilisés afin de garantir de ne pas importer des terres contaminées dans le secteur.
  - Replanter ou ensemercer le plus rapidement possible un terrain nu s'il n'y a plus de passage/travaux sur cette zone.
  - Nettoyer immédiatement tout matériel entrant en contact avec les espèces envahissantes (godets, griffes, chenilles, châssis, etc.).
  - Eliminer et valoriser les déchets d'EEE dans des filières adaptées (compostage, méthanisation, valorisation thermique).

---

<sup>1</sup> Voir page XX de l'Évaluation Environnement de la DPMEC OAP Pré Sales

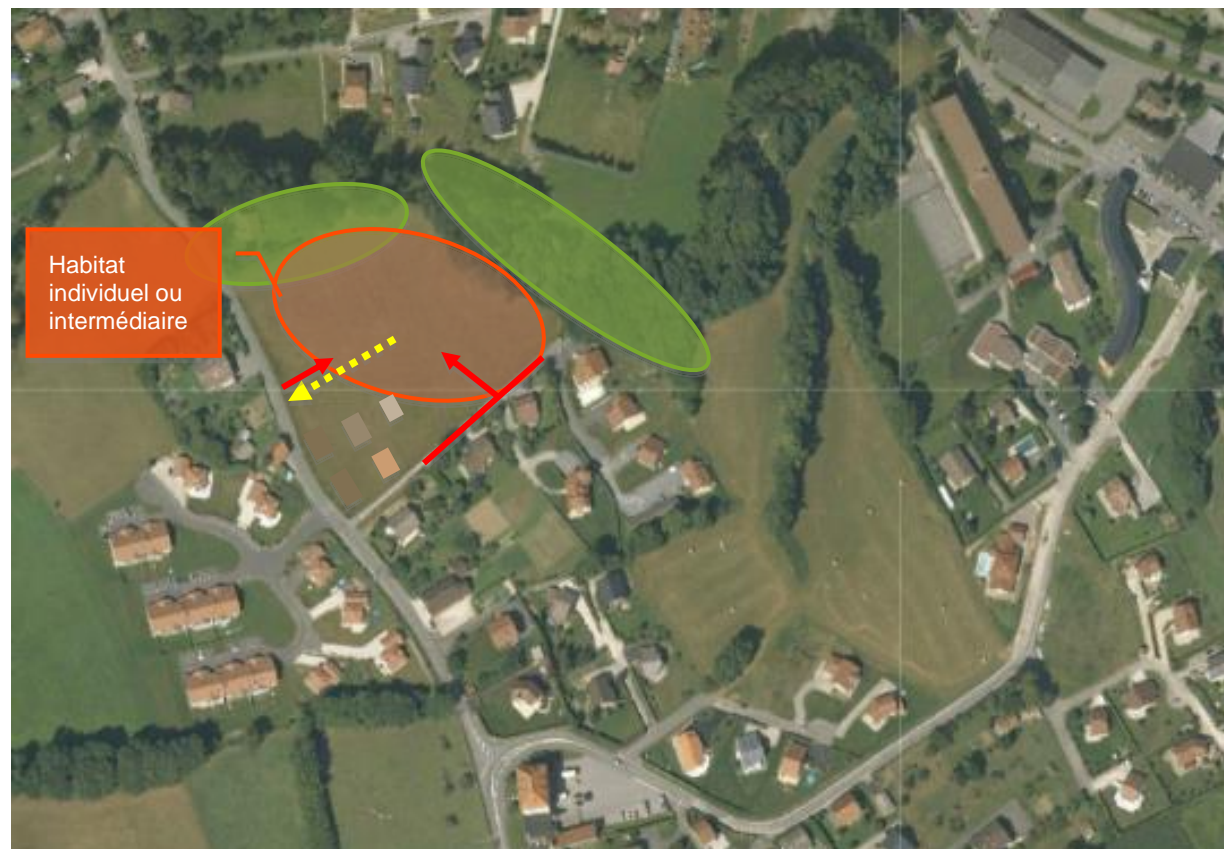


OAP n°3 : Zones d'urbanisation future de Prés Germain

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°3 concerne les tènements localisés à la sortie du bourg, dans un quartier résidentiel qui comporte actuellement à la fois de l'habitat intermédiaire et des logements individuels.

Ce secteur permet un confortement du bourg au droit de l'habitat résidentiel existant, dans un secteur encadré par une ripisylve qui permettra de contenir l'urbanisation future.



## OBJECTIFS


Encadrer le développement résidentiel en limitant la consommation d'espace.

## POTENTIEL D'ACCUEIL

18 logements (15 logts/ha).

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire avec une densité minimum de 15 logements/ha
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Raccordement au réseau piétonnier existant 
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## OAP n°4 : Zones d'urbanisation de Charny

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°4 concerne le reliquat du grand tènement de Charny qui a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.

L'aménagement de ce secteur permet de boucler l'urbanisation future du hameau.



## OBJECTIFS

Encadrer le développement résidentiel en limitant la consommation d'espace et en assurant une desserte en cohérence avec le projet voisin.

## POTENTIEL D'ACCUEIL

7 logements résiduels.

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire avec une densité minimum de 15 logements/ha
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Raccordement au réseau piétonnier existant
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif



## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°5 concerne le secteur artisanal de Chez Gaud, en partie urbanisé actuellement.

Ce secteur artisanal situé à proximité immédiate de l'autoroute nécessite une gestion cohérente de ses accès.



## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur artisanal destiné au développement économique de proximité
- Un seul accès depuis la voie de desserte de l'ensemble de la zone avec création d'une voie interne permettant une desserte secondaire de l'ensemble du tènement
- Création d'espaces tampons végétalisés en bordure de route départementale et de la voie d'accès à la zone. Création d'un espace végétalisé le long de la RD1203 et maintien ou re création de la structure végétale présente le long de la voie d'accès à la zone.
- Respect des reculs de 25 m de l'axe de la RD1203 et de 40 m de l'axe de l'A41 pour l'implantation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## OBJECTIFS

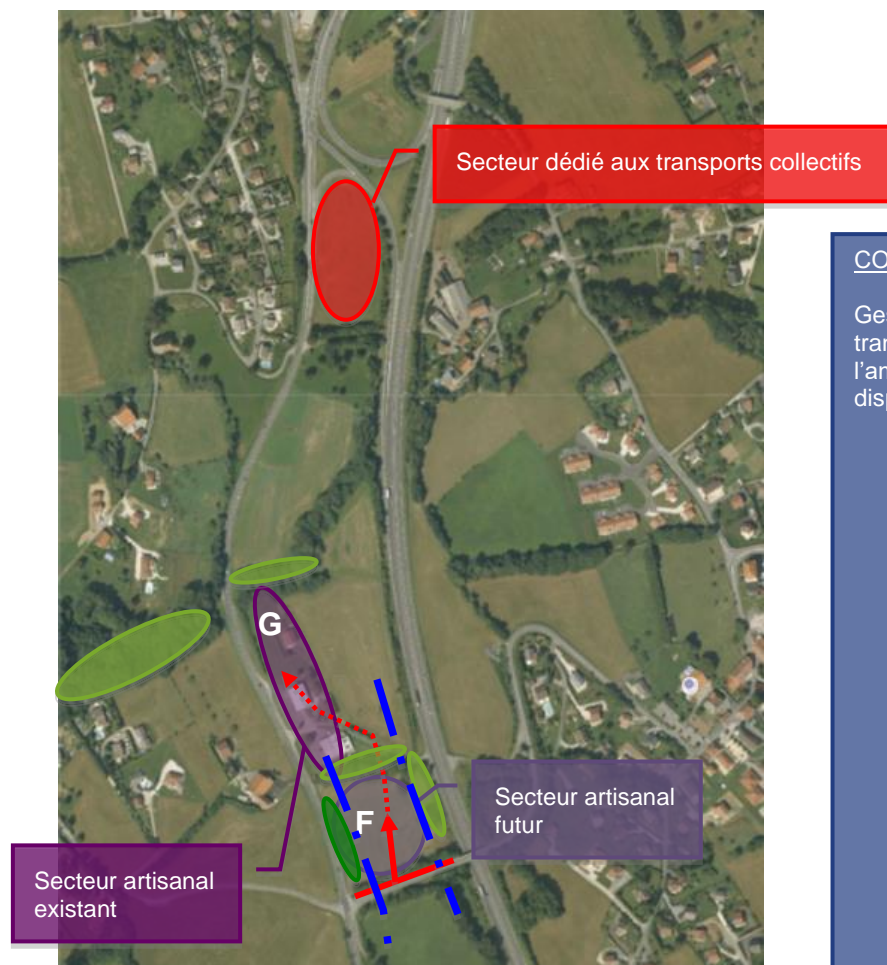
Sécuriser la desserte de cette petite zone artisanale, qui a par ailleurs fait l'objet d'une procédure Amendement Dupont afin de justifier de la limitation des reculs des constructions par rapport aux emprises de l'autoroute et de la RD 1203.

## OAP n°6 : Zone de développement économique des Champs de la Goutette

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°6 concerne le développement artisanal des Champs de la Goutette, ainsi que la création d'un pôle d'échange de transports collectifs.

Le secteur artisanal est envisagé sur un site qui fait actuellement l'objet de dépôt de matériaux et qui jouxte un secteur artisanal déjà urbanisé.



## OBJECTIFS

Stopper les dépôts de matériaux et réaménager le site en secteur artisanal, dans la mesure où le terrain n'est plus du tout agricole.

Profiter de ce réaménagement pour sécuriser l'accès à la petite zone artisanale existante en assurant sa desserte par le futur secteur artisanal au lieu de la RD1203. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une procédure Amendement Dupont afin de justifier de la limitation des reculs des constructions par rapport aux emprises de l'autoroute et de la RD 1203.

Proposer un pôle d'échange de transports en commun au niveau de l'échangeur autoroutier.

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Accueil d'activités artisanales de proximité et de bureaux dans les secteurs F et G
- Réhabilitation du secteur F en vue d'accueillir des activités économiques
- Accès au secteur F par la bande d'accès repérée sur le schéma de principes et desserte à terme du secteur G par la voirie future afin de supprimer l'accès sur la RD1203.
- Aménagement paysager de chaque activité afin de proposer une insertion soignée dans le site et maintien des principales structures paysagères existantes (ou replantation si destruction)
- Espace tampon végétalisé dans le recul des 25 m /axe RD1203
- Respect des reculs de 25 m de l'axe de la RD1203 et de 40 m de l'axe de l'A41 pour l'implantation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif



## OAP n°7 : Zones de développement économique de Pré Rond

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°7 concerne le développement industriel de Pré Rond, dans le centre bourg.

Ce secteur industriel est un fournisseur d'emploi très important pour la collectivité et les communes voisines, dont il s'agit d'assurer la pérennité.

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Gestion d'aménagement d'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur industriel destiné au développement de l'activité laitière présente sur le bourg
- Création d'espaces tampons non constructibles végétalisés entre l'industrie et les zones de logements situées en aval
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

**OBJECTIFS**

Permettre à l'entreprise industrielle présente à ETEAUX de continuer à fonctionner dans de bonnes conditions.

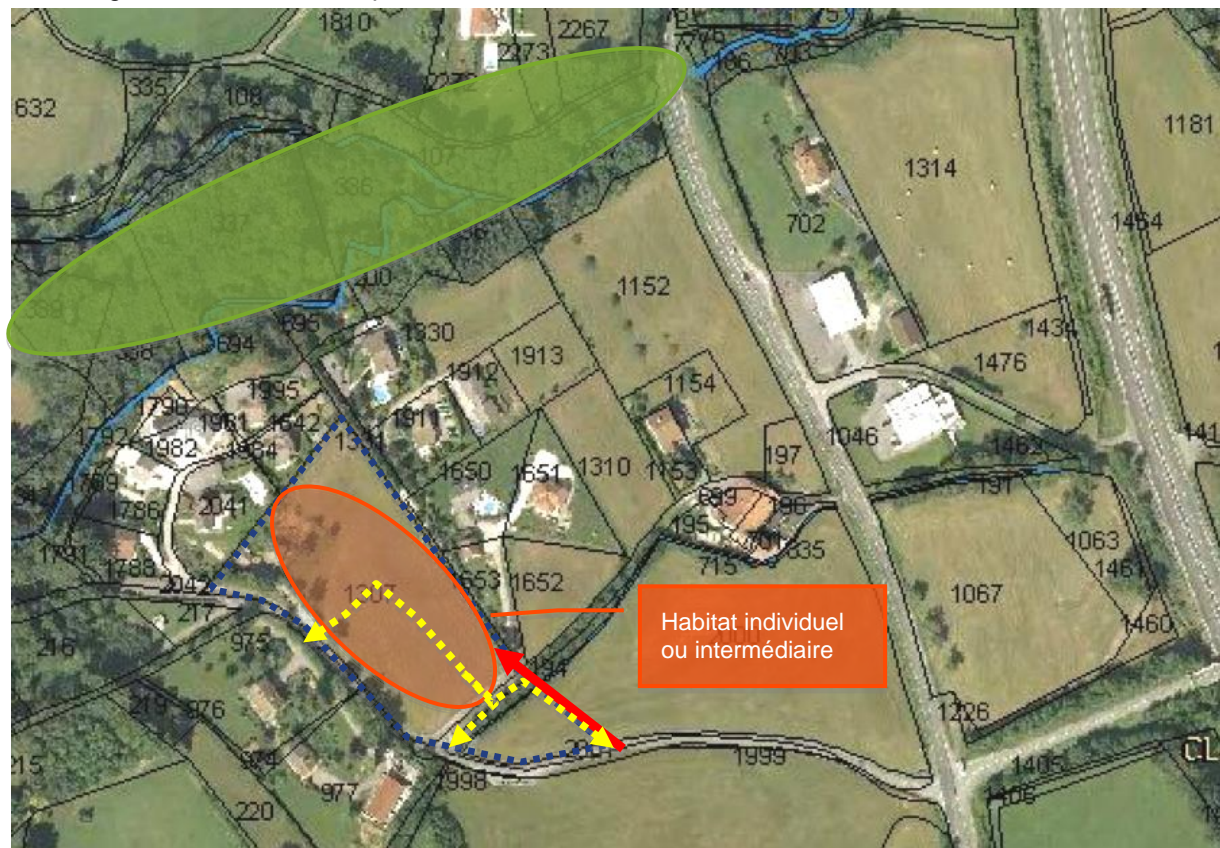
Laisser à disposition de cette entreprise les tènements nécessaires à une éventuelle extension tout en protégeant les secteurs urbanisés existants ou à venir et situés à proximité par des zones tampons végétalisées.

OAP n°8 : Zone d'urbanisation future des Champs de la Goutette

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°8 concerne le hameau des Champs de la Goutette.

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.



## OBJECTIFS

Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes et sécuriser les accès par une nouvelle voie.

Développer un réseau piétonnier à partir des chemins existants en direction notamment des arrêts de transport collectif.

## POTENTIEL D'ACCUEIL

12 logements (10 lgts/ha).

### CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire
- Respect du principe de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif



## OAP n°9: Secteur « Les Champs Mugnier »

### SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°9 concerne le hameau des Champs Mugnier

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

### OBJECTIFS

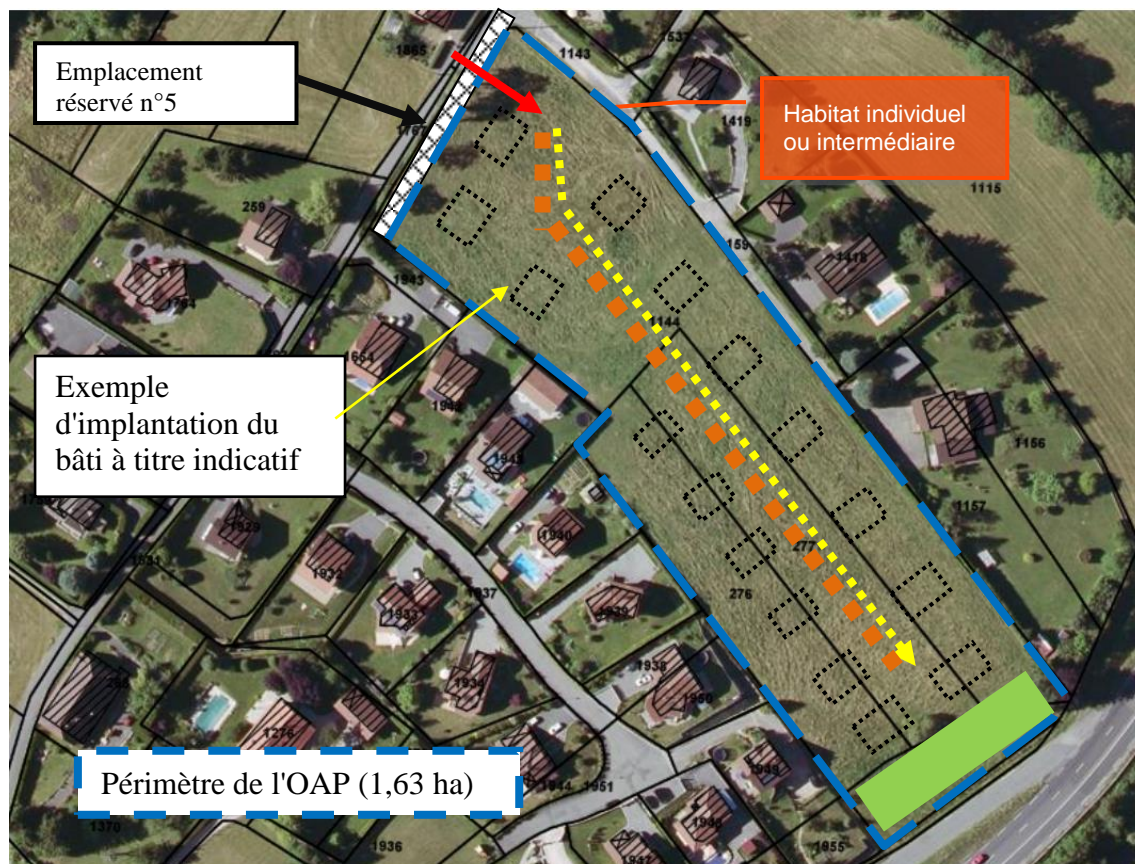
Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.

Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

### SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



### POTENTIEL D'ACCUEIL

18 logements maximum répartis en 16

constructions, (env.11 logts / hectare)

(Proposition programmatique : 2 maisons jumelées et 14 maisons individuelles)




### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans le règlement écrit.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoires des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privés devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voies confortées par des haies vives telles que préconisées dans les principes d'aménagement, soit de murets d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**OAP n° 9 : Secteur « Les Champs Mugnier »****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

-  L'accès à la zone sera assuré depuis la route des Champs Mugnier, au nord-est du site.
-  La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie de desserte unique, centrale, à double sens.
-  Développement d'un maillage piéton sécurisé depuis la route des Champs Mugnier et à l'intérieur de l'opération, en accompagnement de la voie de desserte créée

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement seront à réaliser sur les parties privatives et non le long de la voirie.

ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration adaptés au contexte environnant (espace rural) et de permettre un cadre de vie qualitatif. Ces espaces :

- seront traités majoritairement en espace vert de type prés en rapport avec l'environnement agricole à proximité.
- Un espace vert devra être aménagé au sud de l'opération, en talus, le long de la RD1203 – L'aménagement en prairie naturelle est préconisée.
- il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement.

Plantations : La voie de desserte de l'opération devra être bordée, de part et d'autre, d'arbres de moyenne tige, d'essence locale sur toute sa longueur.

Les haies continues mono-végétales sont interdites. Elles devront être composées d'essences à feuilles caduques et d'essences à feuilles persistantes, avec un minimum de 25 % d'essences locales conformément au règlement de PLU.

FORME ET EXPRESSION ARCHITECTURALE / PROGRAMME

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif

Les constructions devront être de type individuel ou intermédiaire et ne pas excéder un gabarit de RDC+1+C.

Leur volumétrie et leur architecture devront s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :

- de la forme, du volume et des matériaux de toitures,
- de la modénature et des matériaux de façades,
- de l'aménagement de leurs abords.

L'ensemble des constructions devra présenter une cohérence architecturale, comporter des toitures à pans et présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, à proposer un bon ensoleillement des logements et à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières. Ainsi, l'implantation des jardins privatifs des logements devront être privilégiés du côté des limites du périmètre de l'OAP.



**OAP n°10 : Secteur « Sur la Merle »**

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°10 concerne le hameau « Sur la Merle »

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

**OBJECTIFS**

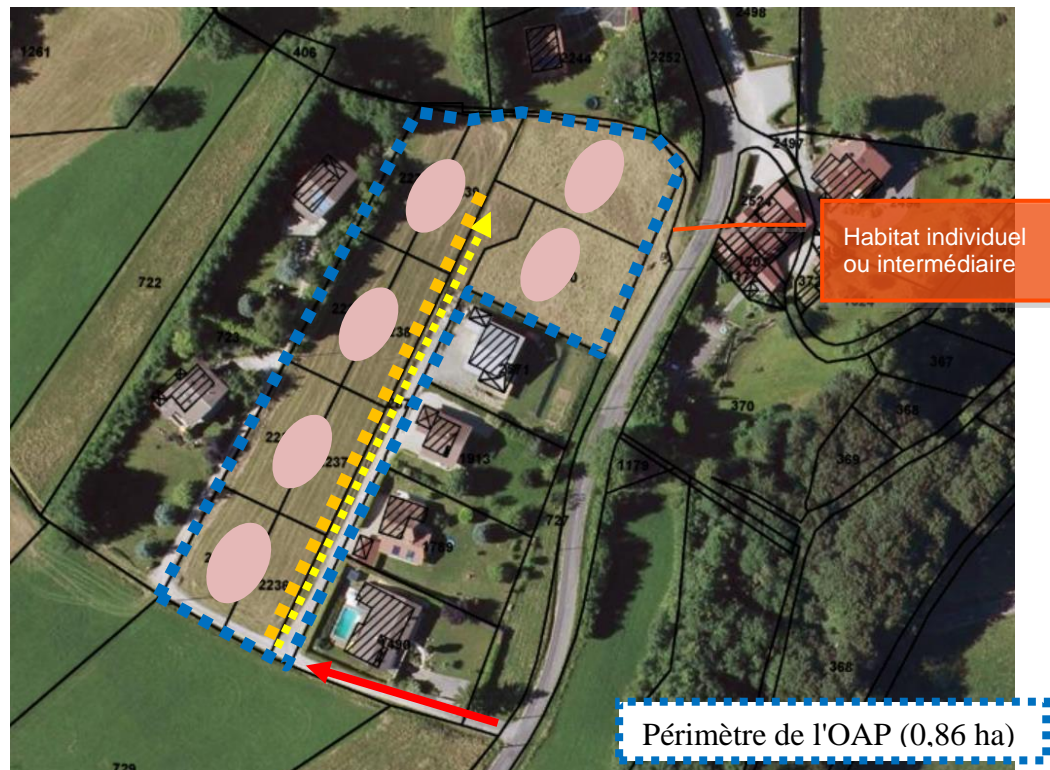
Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.

Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



**POTENTIEL D'ACCUEIL**

Maximum 9 logements, répartis en 6 constructions (env.10 logs / hectare)

Proposition programmatique : 6 constructions ne comportant pas plus de 2 logements par construction (ex : 3 jumelées et 3 simples)

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**


Phasage : en termes de phasage global, cette zone ne pourra s'urbaniser qu'après réalisation effective par la Communauté de Communes du Pays Rochois des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone ou réalisable par tranche dans la mesure où la totalité de la voie d'accès et de desserte interne de la zone soit réalisée, à condition de respecter la composition de l'OAP et prenant en compte les principes d'aménagement décrits ci-après.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :**

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privatifs devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés par des haies vives telles que préconisées dans les principes d'aménagement, soit de murets d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**OAP n° 10 : Secteur « Sur la Merle »****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

-  L'accès à la zone sera assuré depuis la route de la Chapelle tel que figuré sur le schéma.
- ■ ■ ■ La desserte des constructions sera assurée par la voie de desserte à double sens déjà existante, à aménager en enrobés depuis la route de la Chapelle et desservant les constructions avoisinantes. La voie de desserte de l'ensemble du secteur couvert par la présente OAP devra être réalisée préalablement à l'urbanisation du secteur. Elle devra avoir une largeur de 6 mètres minimum, en incluant le trottoir qui servira de maillage piéton sécurisé. Elle devra être aménagée en enrobés et devra prévoir des grilles de récupération des eaux pluviales afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales à la zone.
  - ■ ■ ■ ► Développement d'un maillage piéton sécurisé depuis la route de la Chapelle et à l'intérieur de l'opération

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être réalisés sur les parties privatives.


ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER

Sur chaque parcelle, des espaces verts devront aménagés afin de préserver des espaces adaptés au contexte environnant (espace rural) et de privilégier un cadre de vie qualitatif.

Il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement.

Les haies continues mono-végétales sont interdites. Elles devront être composées d'essences à feuilles caduques et d'essences à feuilles persistantes, avec un minimum de 25 % d'essences locales conformément au règlement de PLU.

FORME ET EXPRESSION ARCHITECTURALE / PROGRAMME

 Les constructions devront être de type individuel ou intermédiaire et ne pas excéder un gabarit de RDC+1+C.

Leur volumétrie et leur architecture devront s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :

- de la forme, du volume et des matériaux de toitures,
- de la modénature et des matériaux de façades,
- de l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des constructions devra présenter une cohérence architecturale, comporter des toitures à pans et présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, à proposer un bon ensoleillement des logements et à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.